UCHWAŁA NR XLVI/349/10
RADY MIEJSKIEJ BIAŁA RAWSKA
z dnia 30 marca 2010r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska
fragmenty obszarów wsi: Żurawia i Chodnów

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241) oraz art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413) w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXIX/309/09 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 08 października 2009r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi Żurawia i Chodnów, Rada Miejska Biała Rawska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi Żurawia i Chodnów – uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi Żurawia i Chodnów z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska.

§ 3. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi Żurawia i Chodnów, zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach Nr 1 i 2, będących integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załączniki Nr 1 i 2 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych miejscowym planem jest określony na rysunkach miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunków miejscowego planu obejmuje:
1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
6) nieprzekraczalne linie realizacji ogrodzeń;
7) zwymiarowanie linii zabudowy, linii realizacji ogrodzeń oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w miejscowym planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa wg stanu na dzień podjęcia uchwały.

2. Ilekroć w zmianie miejscowego planu jest mowa o:

1) **"obszarze planu"** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;

2) **"granicach obszaru objętego rysunkiem planu"** - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy obszaru objętego rysunkiem planu, określony w legendzie rysunku planu;

3) **"obszarze urbanistycznym"** - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;

4) **"przeznaczeniu terenu"** - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany planu i na rysunku miejscowego planu symbolem literowym;

5) **"dopuszczeniu"** należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 3 niniejszego paragrafu;

6) **"działce budowlanej"** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszego miejscowego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

7) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3m, chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

8) **"nieprzekraczalnej linii realizacji ogrodzeń"** - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone ogrodzenia lub ich fragmenty bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, powodującego zbliżenie ogrodzenia do przyległych ulic;

9) **udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej"** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;

10) **"stanie istniejącym"** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

11) **"zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych"** w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;

12) **"wysokości budynków"** określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia;

13) **„przepisach szczególnych”** należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

1) **"tereny zabudowy zagrodowej"**, oznaczonym symbolem **"RM"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie, w skład której wchodzi budynek mieszkalny, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym lokalnymi ujęciami wody;

2) **"tereny rolniczej zabudowy produkcyjnej"**, oznaczonym symbolem **"RP"**,, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji magazynowej i składowej związanej wyłącznie z przygotowaniem i składowaniem owoców i warzyw z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

3) **"tereny zieleni rekreacyjnej"**, oznaczonym symbolem **“ZR",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów z zabudową rekreacyjną w formie budynków rekreacji indywidualnej na wyodrębnionych działkach budowlanych z niezbędnymi do ich funkcjonowania terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

4) **"tereny rolnicze"**, oznaczonym symbolem **"R",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;

5) **"tereny dróg publicznych - droga lokalna"**, oznaczonym symbolem **"KD-L",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

6) **"tereny dróg publicznych - droga dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji

projektowanych dróg o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne (punkty sytuacyjne mapy) lub linie zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień (wynikających z treści mapy),
   b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;

2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;

3) linie zabudowy i linie realizacji ogrodzeń - określono na rysunku planu zwymiarowaniem;

4) w sytuacji wyczerpania warunku określonego w pkt 3 niniejszego paragrafu, linie zabudowy należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;

5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;

6) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
   a) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy zagrodowej, minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie dla samochodów osobowych,
   b) w terenach rolniczej zabudowy produkcyjnej,
      - minimum 1 stanowisko dla samochodów osobowych na 4 zatrudnionych,
      - minimum 1 stanowiska dla samochodów ciężarowych na każde 2000m^2 pow. użytkowej budynków o funkcji produkcyjnych, składów i magazynów;

7) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego:
   a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5m,
   b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 9,5m;

8) na elewacjach budynków, od strony ulic i placów, dopuszcza się realizację nośników reklam:
   a) płaskich przylegających do ściany,
   b) o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej ściany budynku;

9) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz pozostałych ustaleń planu;

10) w terenach określonych planem, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;

11) obowiązuje zakaz realizacji od strony ulic:
a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
b) ogrodzeń o wypełnieniu powierzchni powyżej 60%,
chyba że ustalenia rozdziału 2 mówią inaczej.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.

§ 6. 1. W obszarze wsi **Chodnów** wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku miejscowego planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku miejscowego planu Nr 1 symbolem **9.30.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
b) w programie uzbrojenia realizacja sieci infrastruktury technicznej na warunkach właściwego zarządcy drogi.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku miejscowego planu Nr 1 symbolem **9.31.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
- wysokość pozostałych budynków maksymalnie do 12m licząc od poziomu terenu określonego mapą do najwyższego punktu przekrycia,
- połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy, od 40% do 100%,
- połacie dachowe pozostałych budynków od 2% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni terenu objętego zabudową,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 20DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
- obowiązuje zachowanie standardów środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do terenu zapewniają drogi przylegające do terenu,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie nieruchomości,
- dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5m,
e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego lub projektowanego wodociągu, do czasu realizacji sieci zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe a następnie wywożonych na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV do zachowania,
- dopuszcza się realizację sieci elektroenergetyczna 15kV wg zapotrzebowania przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych 15kV na kablowe oraz zmianę przebiegu linii w obrębie terenu,
- zaopatrzenie w energię cieplną lokalne,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach porządkowych - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
g) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 2000m^2 do 5000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 20m,
- działki gruntu, nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej lub uzupełnienia sąsiedniej nieruchomości rolnej.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku miejscowego planu Nr 1 symbolem **9.32.RP:**
1) przeznaczenie: tereny rolniczej zabudowy produkcyjnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki o wysokości do 15m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 3% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna z przylegających do obszaru dróg na warunkach właściwego zarządcy drogi,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu, do czasu realizacji sieci zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia,
- odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych do zakładowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia lub ze stacji transformatorowej realizowanej w obrębie terenu,
- zaopatrzenie w energię cieplną lokalne,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach porządkowych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) na elewacjach budynków od strony dróg, dopuszcza się realizację nośników reklam:
- płaskich przylegających do ściany,
- o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,

h) zasady podziału nieruchomości:
- teren stanowi jedną działkę budowlaną,
- wielkość działki pod stację transformatorową (która nie jest stacją abonencką) minimum 5m x 6m z dostępem do drogi publicznej.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku miejscowego planu Nr 1 symbolem **9.33.KD-L:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) odcinek pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4123E,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) istniejący w pasie drogowym krzyż przydrożny do zachowania,
   d) w programie uzbrojenia dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej na warunkach właściwego zarządcy drogi.

§ 7. 1. W obszarze wsi **Żurawia** wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku miejscowego planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku miejscowego planu Nr 2 symbolem **56.96.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) w programie uzbrojenia realizacja sieci infrastruktury technicznej na warunkach właściwego zarządcy drogi,
c) sieć wodociągowa wyposażona w hydranty zapewniające ochronę przeciwpożarową sąsiadujących kompleksów leśnych.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku miejscowego planu Nr 2 symbolem **56.97.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   b) w programie uzbrojenia realizacja sieci infrastruktury technicznej na warunkach właściwego zarządcy drogi,
   c) sieć wodociągowa wyposażona w hydranty zapewniające ochronę przeciwpożarową sąsiadujących kompleksów leśnych.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku miejscowego planu Nr 2 symbolem **56.98.R,RM:**

1) przeznaczenie: tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
      - wysokość pozostałych budynków maksymalnie do 12m licząc od poziomu terenu określonego mapą do najwyższego punktu przekrycia,
      - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy, od 40% do 100%,
      - połacie dachowe pozostałych budynków od 2% do 100%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
      - działka ewidencyjna gruntu na której dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej o powierzchni minimum 1,0ha,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni terenu objętego zabudową,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
      - zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 20DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
      - obowiązuje zachowanie standardów środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
   c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   d) zasady obsługi komunikacyjnej:
      - dostępność komunikacyjną do terenu zapewniają drogi przylegające do terenu,
      - dla nieruchomości oznaczonych działkami ewidencyjnymi Nr 49, 51, 52, 53 i 54 komunikacyjna dojazdami wyznaczanymi w terenie o symbolu 56.100.ZR,

- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie nieruchomości,
- dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5m,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego lub projektowanego wodociągu, do czasu realizacji sieci zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe a następnie wywożonych na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV do zachowania,
- istniejące sieci telekomunikacyjne do zachowania,
- dopuszcza się realizację sieci elektroenergetyczna 15kV wg zapotrzebowania przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych 15kV na kablowe oraz zmianę przebiegu linii w obrębie terenu,
- zaopatrzenie w energię cieplną lokalne,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach porządkowych - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 2000m^2 do 5000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 20m,
- działki gruntu, nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej lub uzupełnienia sąsiedniej nieruchomości rolnej,
- zakaz podziału nieruchomości wymagającego utworzenia dodatkowego zjazdu na drogę wojewódzką Nr 725.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku miejscowego planu Nr 2 symbolem **56.99.RP:**

1) przeznaczenie: tereny rolniczej zabudowy produkcyjnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- budynki o wysokości do 15m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 3% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna z drogi o symbolu 56.96.KD-D
- dostępność komunikacyjna z drogi wojewódzkiej na warunkach właściwego zarządcy drogi,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia,
- odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych do zakładowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia lub ze stacji transformatorowej realizowanej w obrębie terenu,
- zaopatrzenie w energię cieplną lokalne,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach porządkowych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) na elewacjach budynków od strony dróg, dopuszcza się realizację nośników reklam:
- płaskich przylegających do ściany,
- o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,

h) zasady podziału nieruchomości:
- teren stanowi jedną działkę budowlaną,
- wielkość działki pod stację transformatorową (która nie jest stacją abonencką) minimum 5m x 6m z dostępem do drogi publicznej.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku miejscowego planu Nr 2 symbolem **56.100.ZR:**

1) przeznaczenie: tereny zieleni rekreacyjnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zasady zabudowy:
- wysokość budynku rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 8m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
- połacie dachowe budynku o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 50% do 120%,
- garaż maksymalnie o dwóch stanowiskach dla samochodów osobowych o wysokości całkowitej do 5m i połaciach dachowych o nachyleniu od 20% do 120%,
- zakaz realizacji budynków gospodarczych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 20%,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zagospodarowania terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp cieplnych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga przylegająca do terenu,
- dla fragmentów nieruchomości oznaczonych działkami ewidencyjnymi Nr 49, 51, 52, 53 i 54, położonych w terenie o symbolu 56.98.R,RM wymagane zachowanie dojazdów o szerokości minimum 5m,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- wskaźniki wyposażenia terenu w miejsca postojowe dla samochodów osobowych: minimum 2 stanowiska dla jednego budynku rekreacji indywidualnej oraz maksimum 2 stanowiska w garażach,

e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu lub lokalnego ujęcia przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów szczególnych lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe a następnie wywożonych na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- zaopatrzenie w energię cieplną lokalne,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) na elewacji budynku od strony drogi obowiązuje zakaz realizacji nośników reklam,

h) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej minimum 2000m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 25m,
- działki gruntu, nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 8. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 3 do uchwały.

§ 9. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XI/78/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszyce, Rosławowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 291 poz. 2528 z późn. zm.) w zakresie terenów o symbolach: 9.23.RL, 9.26.RM, 9.27.KGg, oraz fragmentów terenów o symbolach: 9.05.KL, 9.08.KDg, objętych miejscowym planem.

§ 10. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XVIII/169/2000 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 30 marca 2000r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 87 poz. 468) w zakresie terenu o symbolu 2UTZ, objętego miejscowym planem.

§ 11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.