UCHWAŁA NR XV/88/07
RADY MIEJSKIEJ BIAŁA RAWSKA
z dnia 25 października 2007r.
w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obrębu Żurawia, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/169/2000 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 30 marca 2000r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 i 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 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) 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. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) w nawiązaniu do Uchwały Nr XLIX/361/06 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 1 czerwca 2006r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obrębu Żurawia, Rada Miejska Biała Rawska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uwagi nie wpłynęły).

2. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 1.

3. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku - integralnej części zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego załącznikiem Nr 2 uchwały.

4. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu są określone na rysunku zmiany miejscowego planu.

5. Obowiązujący zakres rysunku zmiany miejscowego planu obejmuje:
1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, które są granicą obszaru zmiany miejscowego planu;
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) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy.

6. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 2. 1. Pojęcia i określenia użyte w zmianie miejscowego planu, 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 zmiany planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany miejscowego planu;

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

3) "przeznaczeniu terenu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów (oznaczonych w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi), 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 miejscowego planu i na rysunku zmiany miejscowego planu symbolem literowym;

4) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej 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 jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 3 uchwały;

5) "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 niniejszej zmiany miejscowego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

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

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) "udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą miejscowego planu dla 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, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;

9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany miejscowego planu;

10) "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;

11) "polu widoczności" - należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75m, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy itp;

12) "zabudowie wolnostojącej" - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków, w którym każdy z budynków jest odległy od granicy działki budowlanej minimum 3m;

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 zmianie planu miejscowego 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 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;

3) **"lasy",** oznaczonym symbolem **"ZL",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne, leśne obiekty rekreacyjne i zabudowę leśną;

4) **"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;

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

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

§ 3. Na obszarach objętych zmianą miejscowego planu ustala się zasady zagospodarowania:

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 zasadniczej) lub linie zwymiarowane na rysunku zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu;

3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu zwymiarowaniem;

4) w pasie terenu o szerokości 7,5m licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami szczególnymi;

5 w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m 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;

6) w terenach określonych planem, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń:
   a) o wysokości powyżej 1,8m;
   b) z prefabrykatów betonowych,
   c) o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%;

7) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszej zmianie planu w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) w obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 4. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 56 – wieś Żurawia, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **56.90.R:**

1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
   c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **56.91.RM:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
      - budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 8m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
      - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 50% do 100%,
      - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 5% do 100%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - istniejący użytek leśny do zachowania,
      - 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 50% działki budowlanej,
      - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
      - zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 10DJP (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 działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu,
      - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
      - wskaźniki wyposażenia terenu w miejsca postojowe dla samochodów osobowych: minimum 2 stanowiska dla jednego budynku mieszkalnego oraz maksimum 4 stanowiska w garażach,
   e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia,
      - odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, 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 istniejącej linii niskiego napięcia,

- zaopatrzenie w energię cieplną z urządzeń lokalnych realizowanych w obrębie działek budowlanych,
- 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 elewacjach budynku od strony drogi, dopuszcza się realizację nośników reklam:
- płaskich przylegających do ściany,
- o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,

h) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej od 2000 m^2 do 2700m^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.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **56.92.ZL:**

1) przeznaczenie: lasy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
   c) istniejące grunty rolne do zalesienia,
   d) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **56.93.ZR:**

1) przeznaczenie: tereny zieleni rekreacyjnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zasady zabudowy:
      - zabudowa wolnostojąca,
      - 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 kalenicy,
      - 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 30%,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 60% 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) teren stanowi jedną działkę budowlaną,
e) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga przylegająca do terenu,
- 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,
f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie z lokalnego ujęcia,
- odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, 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 istniejącej linii niskiego napięcia,
- 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,
g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
h) na elewacji budynku od strony drogi obowiązuje zakaz realizacji nośników reklam.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **56.94.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) jezdnia szerokości minimum 3,5m,
b) dopuszcza się realizację nawierzchni jednolitej bez wydzielania chodników z odwodnieniem pasa drogowego rowami,
c) trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni 5x5m.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 5. 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 obszaru objętego niniejszą zmianą miejscowego planu.

§ 6. 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.