

POD.6727.109.2014

W Y P I S

z Uchwały nr XV/80/03 Rady Gminy Biała z dnia 30 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego nr 56 poz. 521 z dnia 16 marca 2004 r:
działka ewidencyjna: 279 obręb Biała Druga położona w terenach:

- użytków rolnych, łąk i łęgów „RP”
- drogi komunikacji wewnętrznej projektowane „KW”

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 2.1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tej infrastruktury,
- 4) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 5) lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 7) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 1 składają się:

- 1) zasady określania przeznaczenia terenów i ich funkcji podstawowych w planie,
- 2) zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy oraz prawidłowego gospodarowania jego zasobami oraz ochrony zdrowia ludzi,
- 3) zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy,
- 4) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w obrębie istniejącego i planowanego zainwestowania,

- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane,

- 6) zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego oraz zasady ich utrzymania, modernizacji i rozbudowy,
- 7) zasady kształtowania układu komunikacyjnego.

3.Na ustalenia, o których mowa w ust. 1 składają się zasady zagospodarowania terenów określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały, określające:

- 1) przeznaczenie terenów w obrysie ich linii rozgraniczających, oznaczone odpowiednimi symbolami literowymi w uchwale i na rysunku planu nr 1,
- 2) wskazanie obowiązujących ustaleń dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,

4.Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej podstawowej funkcji, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
- 4) funkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć podstawową funkcję terenu,
- 5) uciążliwościach - należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, a w tym zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza, wód i gleb, hałas, wibracje;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
- 7) zabudowie zagrodowej — należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, w tym w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe;
- 8) zabudowa mieszkaniowa o wysokiej intensywności - należy przez to rozumieć domy mieszkalne powyżej 2 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej, w ramach tej funkcji dopuszcza się wprowadzanie zieleni;
- 9) zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności – należy przez to rozumieć domy wolnostojące jedno- lub dwumieszkaniowe, budynki istniejące zabudowy zagrodowej dla których dopuszcza się adaptację ich na zabudowę mieszkaniową.

Rozdział 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu.

§ 3. 1. Plan wyznacza tereny: zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności z usługami oraz zielenią; zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami; zabudowy zagrodowej, obiektów gospodarczych wraz z obiektami usługowymi o charakterze rolniczym; usług: handlu, administracji, turystyki, w tym usług sportu i rekreacji; usług oświaty; usług sakralnych; produkcji; eksploatacji powierzchniowej; zieleni parkowej; zieleni cmentarnej; zbiorników wodnych; użytków rolnych, łąk i łęgów; lasów; obsługi komunikacji samochodowej; dróg: ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego, lokalnych, dojazdowych; komunikacji kolejowej; urządzeń zaopatrzenia w wodę z urządzeniami towarzyszącymi; urządzeń elektro-energetycznych; stacji redukcyjno pomiarowych; oczyszczalni ścieków z urządzeniami towarzyszącymi; przepompowni ścieków; wysypisk odpadów z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Wymienione wyżej tereny oznacza się na rysunku nr 1 następującymi symbolami:

- 1) **MW** - zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności z usługami oraz zielenią,
- 2) **MN/U** - zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami,
- 3) **RM** - zabudowy zagrodowej, obiektów gospodarczych wraz z obiektami usługowymi o charakterze rolniczym,
- 4) **U** - usług handlu, administracji, turystyki, w tym usług sportu i rekreacji,
- 5) **UO** - usług oświaty,
- 6) **UKs** - usług sakralnych,
- 7) **P** - produkcji,
- 8) **PE** - eksploatacji powierzchniowej,
- 9) **ZP** - zieleni parkowej,
- 10) **ZC** - cmentarzy – zieleni cmentarnej
- 11) **W** - zbiorników wodnych,
- 12) **RP** - użytków rolnych, łąk i łęgów;
- 13) **Ls** - lasów,
- 14) **KS** - obsługi komunikacji samochodowej,
- 15) **S, GP, L, D, KW** - dla dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego lokalnych, dojazdowych, komunikacji wewnętrznej - podstawowych elementów układu komunikacyjnego,
- 16) **KK** - komunikacji kolejowej,
- 17) **WZ** - urządzeń zaopatrzenia w wodę z urządzeniami towarzyszącymi,
- 18) **EE** - urządzeń elektro-energetycznych,
- 19) **EG** - dla terenów stacji redukcyjno pomiarowych I stopnia,
- 20) **NO** - dla terenów oczyszczalni ścieków z urządzeniami towarzyszącymi,
- 21) **NOp** - dla terenów przepompowni ścieków,
- 22) **NU** - dla terenów wysypisk odpadów z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznacza się w rysunku planu nr 1 jako:

- 1) ścisłe określone linie ciągłe dla wskazania obowiązujących granic terenów,
- 2) linie przerywane dla wskazania orientacyjnych granic terenów; korekta ich przebiegu wynikająca z warunków konfiguracji i użytkowania terenu może być dokonywana w nawiązaniu do konkretnych potrzeb inwestycyjnych.

4. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy ustalony w planie sposób użytkowania terenów. Ustala się możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających w obszarze poszczególnych, wyznaczonych na rysunku terenów niekolidujących z funkcją podstawową

i niezmieniających generalnie charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 4.1. Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania jego zasobami oraz ochrony zdrowia ludzi:

- 1) dla ochrony powierzchni ziemi i gleb obowiązuje: zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych na terenach składów materiałów mogących spowodować zanieczyszczenie gruntu (w przypadku lokalizacji na tych terenach działalności zakwalifikowanych jako mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko);
- 2) dla ochrony wód obowiązuje: zakaz zanieczyszczania wód otwartych i gruntowych ściekami zanieczyszczonymi, gnojnicą, materiałami pędnymi lub chemicznymi środkami ochrony roślin; zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych na terenach składów materiałów mogących spowodować zanieczyszczenie wód gruntowych;
- 3) dla ochrony wód płynących obowiązuje: zapewnienie przez właściciela utrzymania w należytym stanie technicznym koryt cieków naturalnych oraz kanałów, utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód, regulowanie stanu wód lub przepływów w ciekach naturalnych oraz kanałach, stosownie do możliwości wynikających ze znajdujących się na nich urządzeń wodnych oraz warunków hydrologicznych, zapewnienie swobodnego spływu wód powodziowych;
- 4) dla ochrony powietrza atmosferycznego obowiązuje: uporzędkowanie gospodarki cieplnej poprzez preferowanie w nowopowstających systemach ogrzewania paliwami lekkimi, takimi jak gaz lub olej opałowy w celu wyeliminowania zjawiska niskiej emisji; zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych na terenach składów materiałów powodujących wtórne pylenie (w przypadku lokalizacji na tych terenach działalności zakwalifikowanych jako mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko);

2. Plan ustala następujące zasady dla ochrony przed hałasem dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych funkcji terenu oraz dla terenów o różnych zasadach zagospodarowania w tym:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności (MW), zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami oraz zielenią (MN/U), zabudowy zagrodowej niskiej intensywności, obiektów gospodarczych wraz z obiektami usługowymi o charakterze rolniczym (RM) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska;
- 4) dla terenów produkcji (P), eksploatacji powierzchniowej (PE), zbiorników wodnych (W), upraw polowych (RP), lasów (Ls), obsługi komunikacji samochodowej (KS), - dla dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego lokalnych, dojazdowych - podstawowych elementów układu komunikacyjnego (S, GP, D, L, KW), komunikacji kolejowej (KK), dla terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę z urządzeniami towarzyszącymi (WZ), urządzeń elektro-energetycznych (EE), stacji redukcyjno pomiarowych I stopnia (EG), oczyszczalni ścieków z urządzeniami towarzyszącymi (NO), przepompowni ścieków (NOp), wysypisk odpadów z urządzeniami towarzyszącymi (NU) dla tych terenów nie określono dopuszczalnego poziomu hałasu określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska;

3. Plan ustala następujące zasady ochrony dla Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326:

- 1) uzależnienie wydania pozwolenia na budowę od wykluczenia negatywnego oddziaływania projektowanych obiektów na stan gleb i wód podziemnych (wymagane pełne zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami, łącznie z długookresowym oddziaływaniem na gleby i wody podziemne zanieczyszczeń opadających, emitowanych pierwotnie do powietrza atmosferycznego, w tym szczególnie metali ciężkich, substancji mogących być przyczyną skażenia lub zakażenia środowiska, zanieczyszczeń nierozkładalnych i trudno rozkładalnych); od wykluczenia budowy obiektów, których działalność mimo spełnienia norm nie wyklucza, skażenia środowiska (np. w sytuacjach awaryjnych), w tym rurociągów przesyłowych i punktów przeładunkowych dla produktów naftowych i innych substancji szkodliwych dla środowiska (za wyjątkiem stacji paliw i innych obiektów wyposażonych w sprawne systemy monitoringu oraz urządzenia zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych);
- 2) wykluczenia budowy składowisk odpadów (za wyjątkiem składowisk odpadów nie mających wpływu na zanieczyszczenie gruntu i wód podziemnych, (w tym składowisk odpadów kopalnych surowców mineralnych itp.);

- 3) wykluczenia składowania na terenach otwartych wszelkich materiałów, mogących być źródłem zanieczyszczenia gleb i wód podziemnych;
- 4) wykluczenia rolniczego wykorzystywania ścieków w ilościach, które mogłyby nie być unieszkodliwione przez środowisko, nawożenia intensywniejszego niż stosowane na glebach lekkich oraz przy użyciu środków chemicznej ochrony upraw odkładających się w gruncie.

Rozdział 3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

§ 6. 15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów upraw rolnych, łąk i łęgów w obszarze dotychczasowego zainwestowania (RP):

- 1) utrzymuje się funkcję podstawową terenu,
- 2) zakazuje się wprowadzanie funkcji nie związanej z rolnictwem i ogrodnictwem,
- 3) utrzymuje się tereny zabudowy istniejącej z możliwością wprowadzenia funkcji pozarolniczych – mieszkaniowej niskiej intensywności,
- 4) obowiązuje ochrona gleb przed degradacją,
- 5) obowiązuje zakaz przeznaczania terenów zmeliorowanych na cele inne niż rolnicze.

20. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów o funkcji podstawowej podstawowego układu drogowego w obszarach dotychczasowego zainwestowania oraz planowanego zainwestowania (S, GP, L, D, KW):

- 1) utrzymuje oraz wprowadza się funkcję podstawową terenu istniejącego układu drogowego,
- 2) ustala się przestrzeganie ustaleń § 10.

22. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów zmeliorowanych (terenów istniejących urządzeń melioracji wodnych - objętych ograniczeniem wprowadzania zabudowy), dla których planuje się wprowadzenie funkcji nie związanej z rolnictwem:

- 1) dopuszcza się wprowadzanie zabudowy na terenach wyznaczonych w planie nie będących terenami rolniczymi po spełnieniu następujących warunków: uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych wprowadzanej inwestycji, kompleksowym przebudowaniu urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich.

§ 8.1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) realizacja nowych obiektów kubaturowych powinna się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego;
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg lokalnych, dojazdowych, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady; dla drogi krajowej nr 8 należy prowadzić sieci na obrzeżach linii rozgraniczających;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie, na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu;
- 4) dopuszcza się możliwość stosowania indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej.

§ 9.1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej, za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych (zaopatrywanych z ujęcia gminnego oraz stacji uzdatniania połączonych w system zamknięty).
2. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
 - 4) dopuszczenie lokalizacji oczyszczalni przydomowych przy spełnieniu odpowiednich warunków wielkości działki i wymagań gruntowych w przypadku braku możliwości skoordynowania budownictwa mieszkaniowego z budową kanalizacji sanitarnej na terenach wyznaczonych w planie;
 - 5) realizowanie zbiorników bezodpływowych na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych, do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji;
 - 6) gromadzenie ścieków pochodzenia zwierzęcego w specjalnych zbiornikach, ze zorganizowanym systemem ich wywozu i rolniczego wykorzystania.
3. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej. Obowiązuje podczyszczenie ścieków opadowych z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem ich do kanałów wód opadowych.
4. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:

1) wywożone ich na wysypisko położone na terenie gminy Skomlin,

5. Zakłada się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami napowietrznymi średniego napięcia 15 kV;
 - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15kV/0,4 kV;
 - 3) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek 2m x 3m z możliwością dojazdu do drogi publicznej,
 - 4) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową,
- § 10. 1.** Ustala się jako podstawowy układ drogowy terenów opracowania, powiązany z układem dróg krajowych oraz z układem gminnym; układ ten tworzą:
- 5) drogi komunikacji wewnętrznej projektowane, oznaczone na rysunku planu symbolem **KW**, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m; służące obsłudze terenów przeznaczonych dla: zabudowy zagrodowej, obiektów gospodarczych wraz z obiektami usługowymi o charakterze rolniczym, a także terenów podstawowej funkcji technicznego wyposażenia gminy z urządzeniami towarzyszącymi.

Załącznik graficzny nr 1 ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz zasad kształtowania struktury funkcjonalno przestrzennej w skali 1: 5 000.

Z up. Wójta



Anna Pluskota

Podinspektor ds. gospodarki odpadami

Wyrys z Uchwały nr XV/80/03 Rady Gminy Biała
z dnia 30 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Biała (Dz. Urz. Wojew. Łódz. nr 56 poz. 521 z dnia 16 marca 2004r.):
działka ewidencyjna nr: 279 obręb Biała Druga skala 1 : 5 000



„RP”

Legenda:

- tereny użytków rolnych, łąk i łęgów „RP”
- drogi komunikacji wewnętrznej projektowane „KW”
- ||||| tereny istniejących urządzeń melioracji wodnych
objęte ograniczeniem wprowadzania zabudowy

Z up. Wójta
Anna Pluskota
Anna Pluskota
Podinspektor ds. gospodarki odpadami