



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 kwietnia 2020 r.

Poz. 2432

UCHWAŁA NR XIX/110/20 RADY GMINY BIAŁA

z dnia 31 marca 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała, dla dwóch terenów położonych w obrębie geodezyjnym Zabłocie – Góry Świątkowskie

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815), w nawiązaniu do uchwały Nr X/68/19 Rady Gminy Biała z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała zatwierdzonego uchwałą Nr XLV/264/10 Rady Gminy Biała z dnia 15 lipca 2010 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała, dla dwóch terenów położonych w obrębie geodezyjnym Zabłocie – Góry Świątkowskie, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje dwa tereny w obszarze gminy Biała położone w obrębie geodezyjnym Zabłocie – Góry Świątkowskie, których szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest dostosowanie ustaleń planu do faktycznego zagospodarowania i umożliwienie jego dalszego rozwoju w odniesieniu do urządzeń rekreacyjno – sportowych zlokalizowanych na działce nr ew. 148/2 stanowiącej własność gminną oraz gospodarstwa rolnego, w tym lokalizacji zabudowy związanej z jego obsługą na działce nr ew. 169/1.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 2) studium – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała;
- 3) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącą przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obejmujący wyrys ze zmiany studium, fragmenty obszaru ponumerowane cyframi 1 i 2 wraz z legendą rysunku planu;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) fragmentach obszaru – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik, o którym mowa w pkt 4;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 8) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni nieruchomości, terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) dopuszczalnym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 14) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w granicach terenu;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynn, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 16) przebudowie – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 17) rozbudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 18) nadbudowie – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 19) remoncie – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) wymianie – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 21) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;

- 22) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 5°;
- 23) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
- 24) paliwach ekologicznych – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 25) krajobrazie priorytetowym – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania:
 - a) dla terenów zainwestowanych lub przeznaczonych do zainwestowania określa się zasady ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - b) dla terenów współtworzących system ekologiczny gminy określa się zasady ich zagospodarowania uwzględniające ich ochronę;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) zachowanie i ochronę istniejącej zieleni leśnej na terenach oznaczonych symbolami **2ZL** i **3ZL**,
 - b) ustalenie zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1Z(L)** związanego z obsługą ruchu turystycznego oraz rekreacją i sportem wraz z towarzyszącą zielenią naturalną w ramach parku leśnego,

- c) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **4ZLd** dla dolesienia,
 - d) określenie dla terenów z dopuszczoną zabudową: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
- a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem: chowu i hodowli zwierząt w liczbie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty uznane za dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) tereny publicznie dostępne stanowią: teren oznaczony symbolem **1Z(L)** z zagospodarowaniem związanym z obsługą ruchu turystycznego oraz rekreacją i sportem wraz z zielenią naturalną w ramach parku leśnego oraz teren oznaczony symbolem **1KD-Y** - ciąg pieszo – jezdny;
- 3) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią tereny, o których mowa w pkt 2;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 i 3, w tym wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziałach 3 i 4.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;

6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktycznie występujące uwarunkowania: we fragmencie obszaru nr 1 – własność komunalna, we fragmencie obszaru nr 2 – pojedyncza nieruchomość, odstępuje się od określania szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje ograniczenie skali chowu i hodowli zwierząt zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 1 pkt 3, 4.

§ 14. W ramach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez:
 - a) drogi gminne: DG 117103 E i DG 117111 E klasy lokalnej sąsiadujące z obszarem objętym planem,
 - b) ciąg pieszo – jezdny – **1KD-Y**;
- 2) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie w ramach działki budowlanej ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) zabudowa zagrodowa – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsce garażowe,
 - b) zabudowa usługowa, w tym handel – 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) usługi rekreacji i sportu – 3 stanowiska w ramach działki budowlanej,
 - d) w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
 - e) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 6 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych.

§ 15. W granicach obszaru ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem zawartym w lit. b, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz poprzez jej rozbudowę,
 - b) dla gospodarstwa rolnego zlokalizowanego na działce nr ew. 169/1 dopuszcza się indywidualne ujęcie wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do oczyszczalni ścieków,
 - b) dopuszcza się realizację biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, wówczas oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, np. poprzez budowę zbiorników; przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, parkingów, placów manewrowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV oraz w zależności od potrzeb budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia),
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów,
 - c) do produkcji energii elektrycznej dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, ale z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru o mocy większej niż 12 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), np. ogniw fotowoltaicznych lub innych, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozpraszających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się:

- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

§ 16. 1. Ustala się następujący podział obszaru objętego planem:

- 1) na fragmenty obszaru oznaczone na rysunku planu cyframi 1 i 2, których lokalizację na terenie gminy przedstawiono na wyrysie ze studium oraz dla których obowiązuje rysunek planu;
- 2) w ramach każdego fragmentu obszaru wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane kolejnymi numerami;
- 3) zgodnie z zasadą ustaloną w pkt 1 i 2 wyodrębnia się tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:
 - a) zielen naturalna do zagospodarowania w formie parku leśnego z urządzeniami rekreacyjno – sportowymi oznaczona symbolem **Z(L)**,
 - b) lasy oznaczone symbolem **ZL**,
 - c) dolesienia oznaczone symbolem **ZLd**,
 - d) uprawy rolne oznaczone symbolem **R**,
 - e) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**,
 - f) publiczny ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem **KD-Y**.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1 pkt 3 lit. od a do e wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

3. Sposób zagospodarowania publicznego ciągu pieszo – jezdnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i wymienionego w ust.1 pkt 3 lit. f formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1Z(L)** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zielen naturalna do zagospodarowania w formie parku leśnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia infrastruktury rekreacyjno – sportowej w formie urządzeń terenowych i zabudowy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parking, dojścia, elementy malej architektury, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania (własność gminna, jedna nieruchomość) – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie przestrzeni ogólnodostępnej przeznaczonej dla wypoczynku czynnego i biernego,

- b) zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a winno tworzyć całość funkcjonalno-przestrzenną obejmującą: układ przestrzenny, kompozycję zieleni, elementy małej architektury, oświetlenie i inne urządzenia z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych, nawierzchni, jednolitej stylistyki i kolorystyki elementów małej architektury,
 - c) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie z możliwością przekształceń, wymiany lub/ i lokalizacji dodatkowych urządzeń rekreacyjno – sportowych, w tym związanych z obsługą ruchu turystycznego, tj. np. terenowe boiska, siłownia, ścieżka zdrowia, plac zabaw, deszczochrony, miejsca piknikowe, itp.,
 - d) dopuszcza się zabudowę związaną z obsługą programu funkcjonalnego, o którym mowa w pkt 3 lit. c,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem z tej powierzchni terenowych urządzeń np. boisk,
 - i) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - k) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zagospodarowanych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje określona na rysunku planu strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, o której mowa w § 13,
 - b) dla zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 6,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 10°- 45°.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ZL**, **3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania (ustalone przeznaczenie, jedna nieruchomość) – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów stanowiących lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - c) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: dolesienia, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania (ustalone przeznaczenie, jedna nieruchomość) – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) do czasu realizacji dolesienia obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
 - c) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) uprawy rolne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowa gospodarcza oraz inwentarska związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) budowle rolnicze, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) dojazdy, place do składowania, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania (jedna nieruchomość) – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 1000 m² powierzchni całkowitej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - g) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, lit. b, c dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) dla budynków gospodarczych oraz inwentarskich związanych z obsługą rolnictwa i hodowli obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 12,0 m (nie dotyczy silosów),
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 10° - 45° lub dach płaski.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą, inwentarską, w tym związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, w tym usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, dojazdy, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania (jedna nieruchomość) – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45% powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 pkt 2,
 - f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w § 14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w § 15,
 - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, lit. a, b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie wolno stojącej,
 - c) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 12,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 10°-45°,
 - d) dla garaży i budynków gospodarczych obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 6,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 10°- 45° lub dach płaski,
 - e) dla budynków gospodarczych oraz inwentarskich związanych z obsługą rolnictwa i hodowli obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 12,0 m (nie dotyczy silosów),
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 10°- 45° lub dach płaski,
 - f) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w formie wolno stojącej, dobudowane lub wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b,
 - g) dopuszcza się lokalizację zabudowy określonej w lit. e, f w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - h) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich),
 - i) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie spójną całość.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 22. Wyznacza się teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Y**, dla którego ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 23. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293):

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6RM** – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z(L)**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZLd**, **5R**, **1KD-Y** nie określa się stawki procentowej.

§ 24. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała zatwierdzonego uchwałą nr XVIII/117/16 Rady Gminy Biała z dnia 14 września 2016 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: **20 ZL** i **52 MN(RM)** w granicach określonych w § 2 niniejszej uchwały.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała.

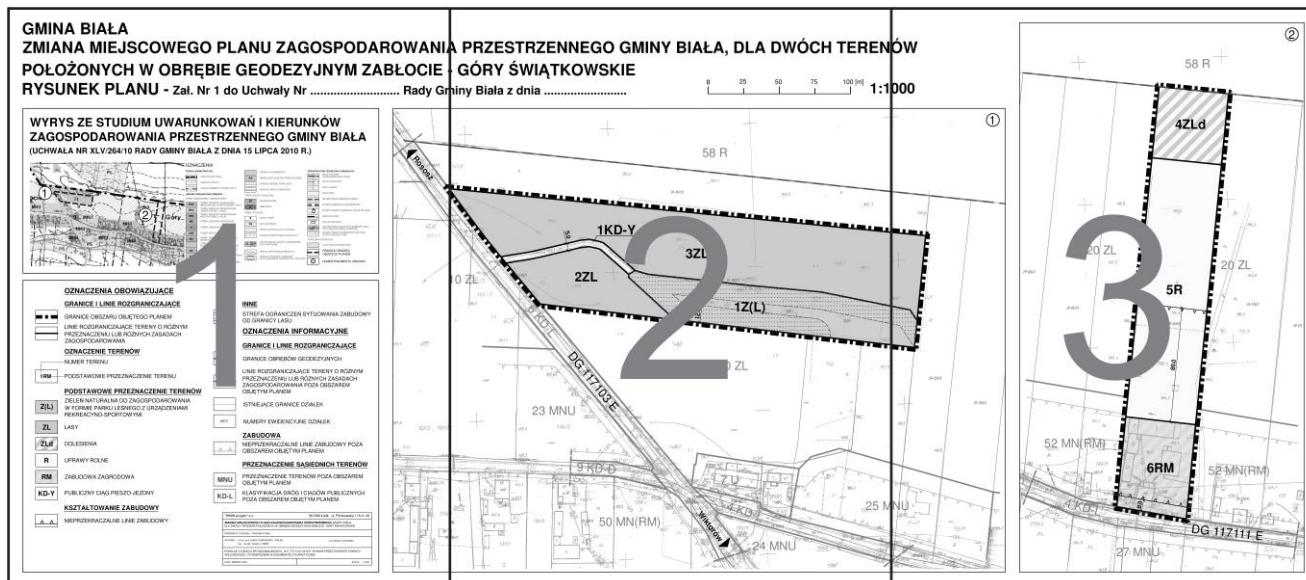
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Gminy Biała

Lila Maciejewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/110/20
Rady Gminy Biała
z dnia 31 marca 2020 r.

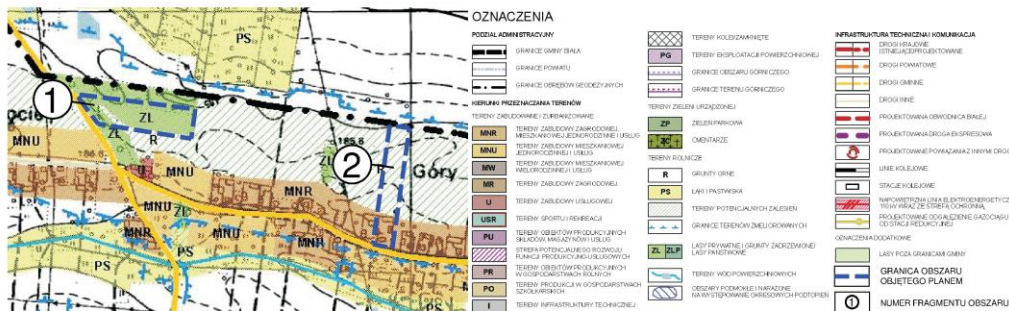
Rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała



Rysunek planu - załącznik nr 1

GMINA BIAŁA **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA** **POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ZABŁOCIE** **RYSunEK PLANU - Zał. Nr 1 do Uchwały Nr Rady G**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁA** **(UCHWAŁA NR XLV/264/10 RADY GMINY BIAŁA Z DNIA 15 LIPCA 2010 R.)**



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

- NUMER TERENU
- 1RM - PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- Z(L)** - ZIELEŃ NATURALNA DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE PARKU LEŚNEGO Z URZĄDZENIAMI REKREACYJNO-SPORTOWYMI
- ZL** - LAS
- ZLd** - DOLESIENIA
- R** - UPRAWY ROLNE
- RM** - ZABUDOWA ZAGRODOWA
- KD-Y** - PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

INNE

- STREFA OGRANICZEŃ SYTUOWANIA ZABUDOWY OD GRANICY LASU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

- NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

ZABUDOWA

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

PRZEZNACZENIE SĄSIEDNIICH TERENÓW

- MNU** - PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- KD-L** - KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

"WMW-projekt" s.c.		90-006 kŁódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁA DLA DWÓCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ZABŁOCIE - GÓRY ŚWIĄTKOWSKIE		
PRZEDMIOT: RYSUNEK PLANU		
AUTORZY: dr inż. arch. DANUTA MIŁKOWSKA - WALAS		inż. RAFAŁ PUZYŃSKI
inż. dypl. projekt. 1000/00		
PODKŁAD: LICENCJA NR GND 6642 656 2019_1017_P Z 15.07.2019 R. WYDANA PRZEZ STAROSTĘ POWIATU WIELUŃSKIEGO - POTWIERDZENIE W DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ		
DATA: MARZEC 2020		SKALA: 1:1000

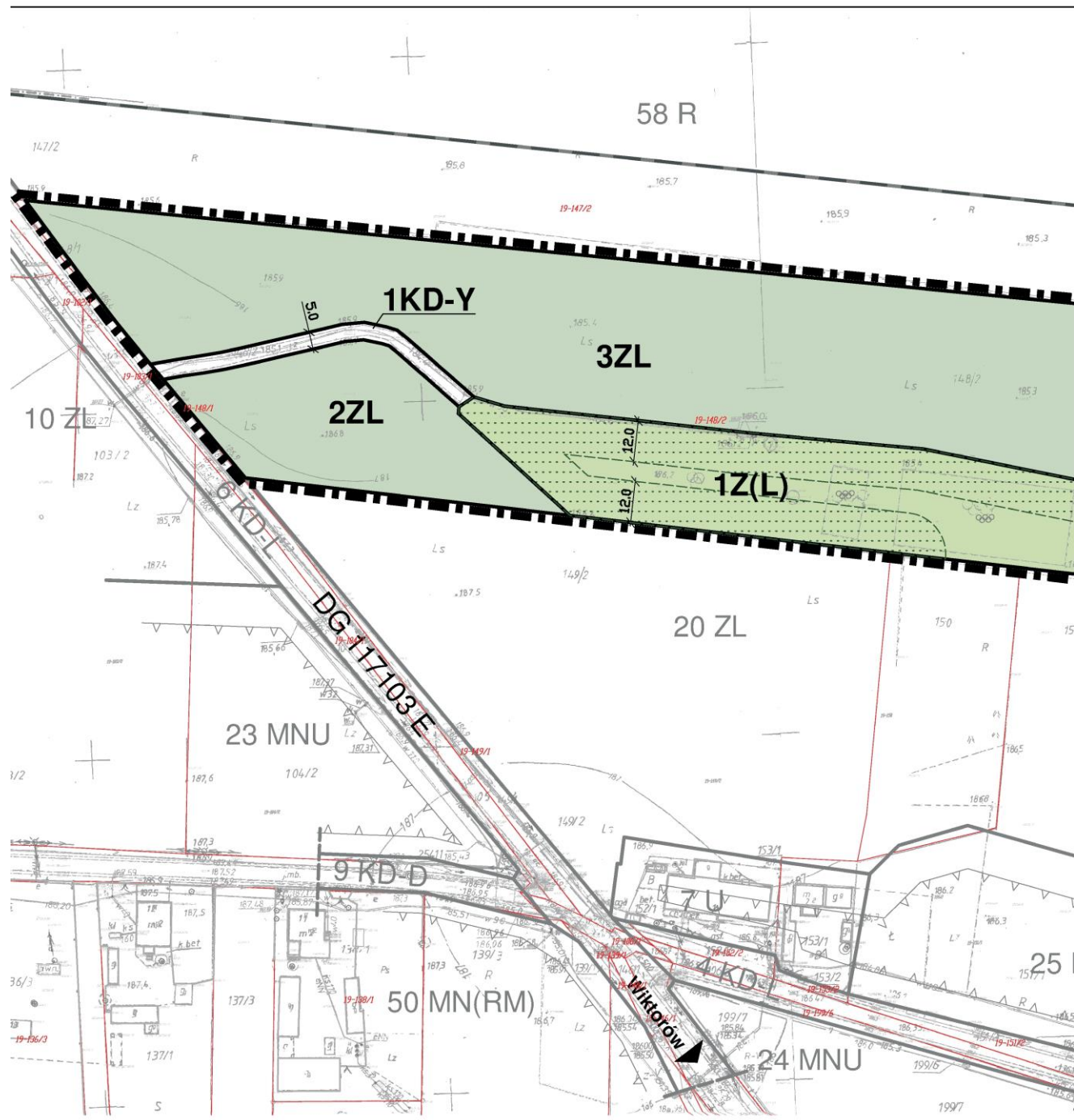


Rysunek planu - załącznik nr 1 - fragment 1

IA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁA, DLA DWÓCH TERENÓW - GÓRY ŚWIĄTKOWSKIE

gminy Biała z dnia

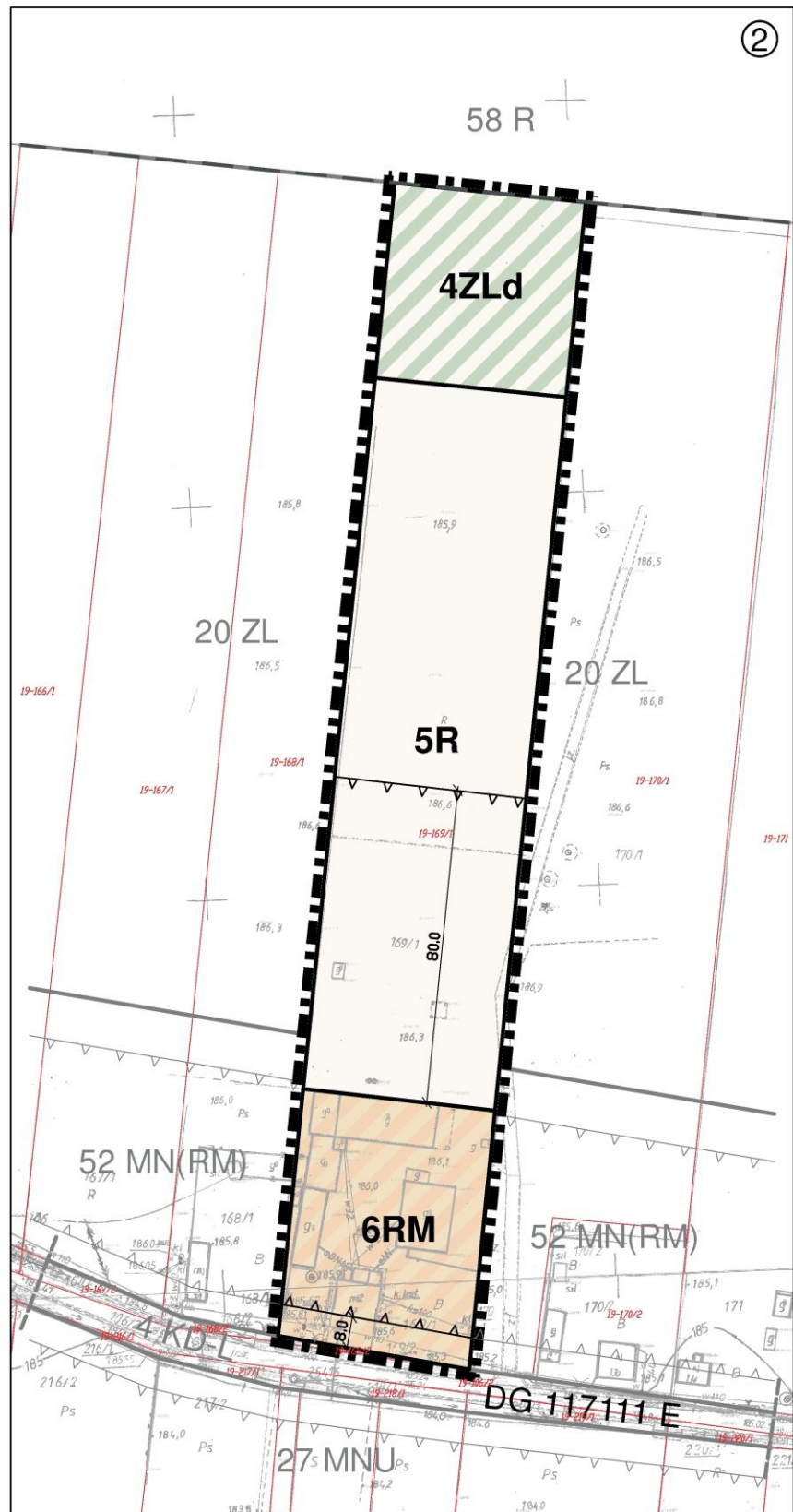
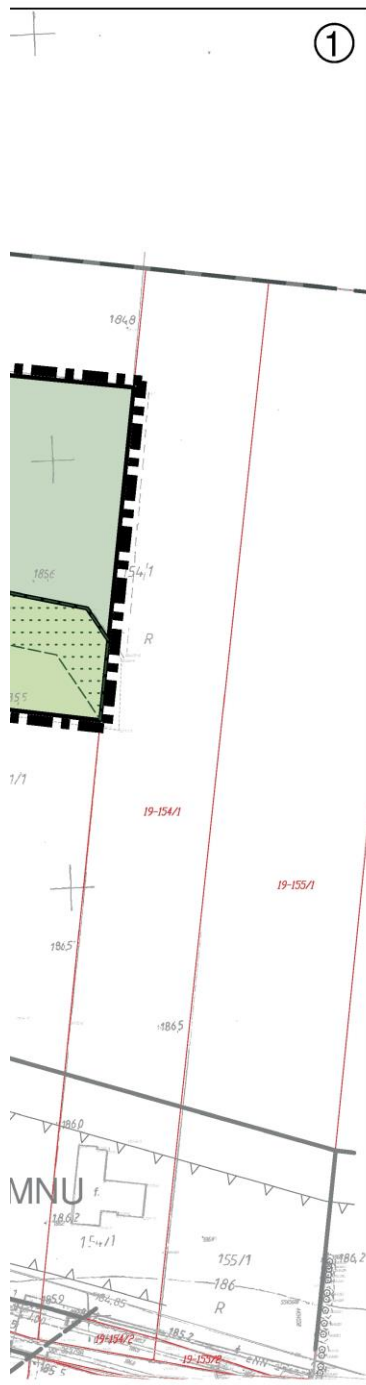
0 25 50 75 100 [m] 1:



Rysunek planu - załącznik nr 1 - fragment 2

NÓW

1000



Rysunek planu - załącznik nr 1 - fragment 3

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIX/110/20
Rady Gminy Biała
z dnia 31 marca 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych
w czasie wyłożenia do publicznego wglądu**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała, dla dwóch terenów położonych w obrębie geodezyjnym Zabłocie – Góry Świątkowskie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 3 lutego 2020 r. do 25 lutego 2020 r., z możliwością wnoszenia uwag do projektu planu do dnia 11 marca 2020 r., a do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 18 marca 2020 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego, nie podejmuje się rozstrzygnięć związanych z nieuwzględnionymi uwagami do projektu zmiany planu, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/110/20
Rady Gminy Biała
z dnia 31 marca 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293),
- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815),
- ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 23, 374),
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284),
- ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1622, 1648, 2020, z 2020 r. poz. 284, 374).

jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała, dla dwóch terenów położonych w obrębie geodezyjnym Zabłocie – Góry Świątkowskie.

W ww. prognozie przeanalizowano czy możliwe są dochody i wydatki gminy dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, z tytułu realizacji ustaleń przedmiotowej zmiany planu.

Z ww. prognozy wynika, że realizacja ustaleń niniejszej zmiany planu nie będzie się bezpośrednio wiązała z wydatkami z budżetu gminy dotyczącymi inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie działki nr ew. 169/1 stanowiącej własność prywatną nie wymaga realizacji nowych dróg czy sieci uzbrojenia realizowanych przez gminę.

Natomiast ewentualna poprawa funkcjonowania istniejącego zagospodarowania działki nr ew. 148/2, stanowiącej własność komunalną, w znacznym stopniu zależy od zakresu podejmowanych działań tj. urządzenie nawierzchni ciągu pieszo – jezdni, stanowisk parkingowych, dodatkowych urządzeń i wyposażenia rekreacyjno-sportowego, które mogą być realizowane ze środków własnych lub środków zewnętrznych np. kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych. Finansowanie realizacji ww. inwestycji będzie uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.