

Uchwała Nr ...../...../.....

Rady Gminy Biała

z dnia ..... roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała dla ośmiu obszarów położonych w obrębach Radomina, Łyskornia, Biała I, Biała Kopiec, Biała Rządowa, Biała II, Młynisko I, Młynisko Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą XIII/71/25 z dnia 27 marca 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała dla ośmiu obszarów położonych w obrębach Radomina, Łyskornia, Biała I, Biała Kopiec, Biała Rządowa, Biała II, Młynisko I, Młynisko Wieś, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała” (Uchwała Nr XLV/264/10 Rady Gminy Biała z dnia 15 lipca 2010 r.), Rada Gminy Biała uchwala, co następuje:

## **Rozdział 1.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała dla ośmiu obszarów położonych w obrębach Radomina, Łyskornia, Biała I, Biała Kopiec, Biała Rządowa, Biała II, Młynisko I, Młynisko Wieś, zwana dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 70,4 ha, którego granice określone zostały w części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 dla obszaru nr 1 w obrębie Radomina i Łyskornia, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 dla obszaru nr 2 w obrębie Biała I i Biała Kopiec, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 dla obszaru nr 3 w obrębie Biała Rządowa, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 dla obszaru nr 4 w obrębie Biała II, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 dla obszaru nr 5 w obrębie Biała Kopiec, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 5 do uchwały;
- 6) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 dla obszaru nr 6 w obrębie Młynisko I, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 6 do uchwały;
- 7) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 dla obszaru nr 7 w obrębie Młynisko Wieś, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 7 do uchwały;
- 8) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 dla obszaru nr 8 w obrębie Młynisko Wieś, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 8 do uchwały;

- 9) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 9 do uchwały;
- 10) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 10 do uchwały.

**§ 3.** 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 3) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku przeznaczoną na usługi; do powierzchni użytkowej usług nie wlicza się: garaży, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz powierzchni komunikacji;
- 4) produkcji nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności w zakresie uciążliwości związanych z hałasem lub zanieczyszczeniami powietrza;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie mogą powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności w zakresie uciążliwości związanych z hałasem lub zanieczyszczeniami powietrza.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

**§ 4.** 1. Części graficzne planu miejscowego zawierają następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 5.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na częściach graficznych planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych lub stanowią oznaczenia informacyjne.

**§ 5.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) MN-RZM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 4) U – teren usług;
- 5) US – teren usług sportu i rekreacji;

- 6) U-P – teren usług lub produkcji;
- 7) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) KOO – teren obsługi podróżnych;
- 10) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) RZM - teren zabudowy zagrodowej;
- 12) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 13) L – teren lasu;
- 14) ZN – teren zieleni naturalnej.

2. Dla terenów, dla których ustalono więcej niż jedno przeznaczenie terenu, dopuszcza się ich realizowanie łącznie lub zamiennie w dowolnych proporcjach.

**§ 6. Plan miejscowy nie określa:**

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:**

- 1) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w częściach graficznych planu miejscowego;
- 2) dla istniejących budynków, zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej przyległych dróg publicznych; warunek nie dotyczy: ocieplenia ścian budynków, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
  - b) przedsięwzięć, dla których odstąpiono od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
  - c) przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na środowisko;
- 3) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenów MN, MN-U, MN-RZM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) dla pozostałych terenów nie ustala się.

**§ 9. 1.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowany jest następujący zabytek archeologiczny, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków – stanowisko archeologiczne o numerze AZP 76-42/19.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowych dla terenów KDD.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki i bezpośrednio przy granicy działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych w produkcji,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach albo na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych;
- 3) realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie zgodnej z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) realizację miejsc do parkowania w formie: parkingu, wiaty, garażu, w tym garażu wbudowanego.

**§ 12.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych uwzględnia się:

- 1) położenie części obszaru nr 1 w obrębie Radomina i Łyskornia w zasięgu stanowiska archeologicznego o numerze AZP 76-42/19;
- 2) położenie obszaru nr 5 w obrębie Biała Kopiec w sąsiedztwie obszaru kolejowego oraz terenu kolejowego, który stanowi teren zamknięty;
- 3) położenie obszaru nr 4 w obrębie Biała II w sąsiedztwie cmentarza.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) dla części obszaru nr 1 w obrębie Radomina i Łyskornia położonej w zasięgu stanowiska archeologicznego o numerze AZP 76-42/19 obowiązuje: postępowanie w zakresie prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) dla części obszaru nr 5 w obrębie Biała Kopiec położonej w granicach strefy ochronnej w odległości 20 m od obszaru kolejowego obowiązuje: w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia dotyczące usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

- 3) dla obszaru nr 4 w obrębie Biała II położonego w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza obowiązuje:
- a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego w odległości nie mniejszej niż 50 m od cmentarza, pod warunkiem, że obiekty te posiadają przyłącza do sieci wodociągowej,
  - b) zakaz realizacji studzien służących czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

**§ 14.** 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 2, dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek: nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejszą niż 19 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą wydzielen pod drogi i infrastrukturę techniczną oraz terenów przeznaczonych na cele rolnicze i leśne.

3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla systemu komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg KDD, KR lub z dróg przyległych do obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: KDD, KR;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
  - a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem lub przeznaczeniem terenu, lub jest związana z użytkowaniem terenu, w szczególności z realizacją przyłączenia do sieci,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli infrastruktury technicznej: 12 m,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki, w szczególności retencji wód, np. w formie zbiorników retencyjnych,
  - g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii cieplnej,
  - h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
  - i) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 500 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
  - j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie,

- k) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

**§ 16.** Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN – 2MN**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się pokrycie dachów płaskich w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się pokrycie dachów płaskich w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN-RZM – 3MN-RZM**:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się pokrycie dachów płaskich w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1U – 2U:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się pokrycie dachów płaskich w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1US:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się pokrycie dachów płaskich w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1U-P – 2U-P:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren usług,
  - b) teren produkcji;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych i nieuciążliwą produkcję;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren produkcji energii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się pokrycie dachów płaskich w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD – 2KDD:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KR – 3KR:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KOO:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi podróżnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się pokrycie dachów płaskich w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1RN – 7RN:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, w tym zbiorniki wodne służące małej retencji.

**§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZM – 4RZM:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się pokrycie dachów płaskich w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

**§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1RZP:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, przy czym dla budynków 12 m,
  - b) geometria i pokrycie dachów budynków:
    - dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
    - dopuszcza się pokrycie dachów płaskich w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, o których mowa w § 15 pkt 1.

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: 1L:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem: 1ZN.**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz zabudowy.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

**§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Biała.**

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

Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Biała  
z dnia ..... roku

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), Rada Gminy Biała zarządza, co następuje:

.....  
.....

Załącznik Nr 10 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Biała  
z dnia .....roku

**Dane przestrzenne**

### Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr z uchwałą XIII/71/25 z dnia 27 marca 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała dla ośmiu obszarów położonych w obrębach Radomina, Łyskornia, Biała I, Biała Kopiec, Biała Rządowa, Biała II, Młynisko I, Młynisko Wieś.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w zakresie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej na obszarze objętym opracowaniem oraz charakter zagospodarowania terenów sąsiednich;
- wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów związanych z ukształtowaniem terenu. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy;
- w zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ustalenia planu dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają przepisy odrębne. Dopuszczono pozyskiwanie energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Zachowano grunty leśne oraz pastwiska i grunty rolne położone poza zwartą zabudową w celu utrzymania terenów otwartych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie dopuszczalnych poziomów hałasu, zapewnienie miejsc postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz określenie zasad obsługi komunikacyjnej gwarantujących bezpieczeństwo ruchu;
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie terenów już zainwestowanych lub w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, posiadających dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, co umożliwia ich efektywne zagospodarowanie bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów publicznych;
- prawa własności poprzez ustalenie linii rozgraniczających z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku braku możliwości poprowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących działek zostały one wyznaczone w inny sposób;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ponieważ projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz został przekazany do uzgodnienia z właściwymi instytucjami;
- potrzeby interesu publicznego poprzez przeznaczenie terenów umożliwiających rozwój zabudowy w sposób zgodny z kierunkami zagospodarowania gminy, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępności do dróg publicznych, możliwości realizacji podstawowej infrastruktury technicznej oraz ochrony wartości kulturowych i środowiskowych;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i brak wprowadzania ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu zostało opublikowane w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w sposób zwyczajowy na tablicach ogłoszeń sołectwa objętych opracowaniem, a wnioski można było składać również za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzania projektu planu;

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie dotyczące zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- konieczność wzięcia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających zarówno do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i do wprowadzenia zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także uwzględnienia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, została spełniona poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń projektu planu oraz zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu;
- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, zostało spełnione poprzez rozmieszczenie funkcji określonych w projekcie planu w powiązaniu z istniejącym układem drogowym, co pozwala na optymalne wykorzystanie istniejących dróg i minimalizowanie uciążliwości związanych z transportem samochodowym;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego, zostało spełnione poprzez objęcie planem terenów już zainwestowanych i zabudowanych, z możliwością ich uzupełniania i przekształceń w granicach istniejącej struktury przestrzennej, przy uwzględnieniu dostępności i istniejącego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i drogową;
- ustalenia projektu planu należy stwierdzić, że jego realizacja może zapewnić wpływy m.in. z podatków od nieruchomości oraz z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Obszar objęty projektem planu posiada dostęp do drogi publicznej, a w jego granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, w związku z czym nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.