

Uchwała Nr ...../...../.....  
Rady Gminy Biała  
z dnia ..... roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała dla siedmiu obszarów położonych w obrębach 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 uchwała, co następuje:

## **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała dla siedmiu obszarów położonych w obrębach Biała I, Biała Kopiec, Biała Rządowa, Biała II, Młynisko I, Młynisko Wieś, zwana dalej „planem miejscowym”, obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 18,4 ha, których granice określone zostały w częściach graficznych planu miejscowego, stanowiących integralną część uchwały.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 dla obszaru nr 1 w obrębie Biała I i Biała Kopiec, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 dla obszaru nr 2 w obrębie Biała Rządowa, 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 II, 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 Kopiec, 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 Młynisko I, 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 Wieś, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 6 do uchwały;
- 7) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000 dla obszaru nr 7 w obrębie Młynisko Wieś, będąca integralną częścią uchwały i stanowiąca załącznik nr 7 do uchwały;
- 8) 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 8 do uchwały;
- 9) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 9 do uchwały.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 12°;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w częściach graficznych planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) 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 w 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-RZM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej;
- 3) U – teren usług;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 6) RZM – teren zabudowy zagrodowej;

7) ZP – teren zieleni urządzonej.

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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) 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;
- 3) 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 oraz infrastruktury kolejowej,
  - 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, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenów MN, MN-U-RZM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla terenu 2MN ustala się szczegółowe zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla terenów RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenu ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - e) dla pozostałych terenów nie ustala się.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu 1ZP dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych o wysokości do 3 m.

**§ 10.** 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 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w usługach albo 1 miejsce 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.

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

- 1) położenie obszaru nr 3 w obrębie Białą II w sąsiedztwie cmentarza;
- 2) położenie obszaru nr 4 w obrębie Białą Kopiec w sąsiedztwie obszaru kolejowego oraz terenu kolejowego, który stanowi teren zamknięty.

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

- 1) dla obszaru nr 3 w obrębie Białą 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;
- 2) dla części obszaru nr 4 w obrębie Białą Kopiec położonej w granicach strefy ochronnej w odległości 20 m od obszaru kolejowego obowiązuje: w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów 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.

**§ 13.** 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.

**§ 14.** 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 KR lub z dróg przyległych do obszaru objętego planem miejscowym lub z dróg, o których mowa w lit. c,
- b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: KR lub drogi, o których mowa w lit. c,
- c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych niewyznaczonych w częściach graficznych planu miejscowego o szerokości nie mniejszej niż 6 m; w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m obowiązek realizacji placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 15 m x 15 m;

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) zaopatrzenie 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,
- l) zakaz stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

3) dla urządzeń melioracji wodnych obowiązek ich uwzględnienia w sposobie zagospodarowania terenu, a w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się ich przebudowę,

likwidację oraz możliwość wyłączenia z ewidencji urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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**

§ 16. 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) dla terenu 2MN wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej od strony obszaru kolejowego należy lokalizować obiekty i elementy uzupełniające funkcję mieszkaniową, takie jak: budynki gospodarcze, garaże, wiaty śmietnikowe, itp.;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren usług,
  - c) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) 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%,
- 7) obsługa komunikacyjna z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

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

- 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 wegetację roślin;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,
  - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 19.** 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.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1RN – 5RN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się stawy rybne i inne zbiorniki wodne, służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, w tym zbiorniki wodne służące małej retencji oraz drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1RZM – 2RZM**:

- 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) dla terenu 1RZM obsługa komunikacyjna:
  - a) z drogi przyległej do obszaru objętego planem miejscowym, w tym z dopuszczeniem dostępu poprzez teren 2RN,
  - b) z dróg wewnętrznych, o których mowa w § 14 pkt 1 lit. c;

5) dla terenu 2RZM obsługa komunikacyjna z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: zakaz zabudowy;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych, o których mowa w § 9,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg, o których mowa w § 14 pkt 1.

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

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

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

Załącznik Nr 8 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 rozstrzyga, co następuje:

.....  
.....

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

**Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr 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.

Uchwała o przystąpieniu obejmowała osiem obszarów. Zakres niniejszej uchwały został ograniczony do siedmiu obszarów, gdyż w odniesieniu do obszaru nr 1 położonego w obrębach Radomina i Łyskornia nie uzyskano wymaganego uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad. W związku z ograniczeniem zakresu do siedmiu obszarów oraz nieuwzględnieniem obszaru nr 1 określonego w uchwale o przystąpieniu, dokonano dostosowania numeracji obszarów w niniejszej uchwale, w tym w częściach graficznych.

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 – poprzez dostosowanie przeznaczenia terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy do istniejącego sposobu zagospodarowania, z uwzględnieniem ukształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego opracowaniem oraz charakteru terenów sąsiednich;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę z uwzględnieniem ukształtowania terenu oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez uwzględnienie przepisów odrębnych przy ustalaniu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zachowanie terenów rolnych położonych poza zwartą zabudową w celu utrzymania terenów otwartych oraz dopuszczenie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu, zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej zapewniających bezpieczeństwo ruchu;
- walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów już zainwestowanych lub położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, posiadających dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, co umożliwi ich efektywne zagospodarowanie bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów publicznych;
- prawo własności – poprzez ustalenie linii rozgraniczających z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych oraz struktury własności, a w przypadku braku możliwości ich poprowadzenia po granicach działek – ich dostosowanie do uwarunkowań przestrzennych;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na te potrzeby oraz został przekazany do uzgodnienia właściwym organom;
- potrzeby interesu publicznego – poprzez przeznaczenie terenów umożliwiających rozwój zabudowy zgodnie z kierunkami zagospodarowania gminy, przy zapewnieniu dostępności do dróg publicznych, możliwości realizacji podstawowej infrastruktury technicznej oraz ochrony wartości środowiskowych i kulturowych;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz niewprowadzanie ograniczeń dla 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 umożliwienie składania wniosków do projektu planu oraz publikację ogłoszeń w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu oraz na tablicach ogłoszeń sołectw objętych opracowaniem;

- 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 ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- konieczność wzięcia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag – poprzez analizę zgłoszonych postulatów oraz poszanowanie istniejącego zagospodarowania i prawa własności przy formułowaniu ustaleń planu;
- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez powiązanie funkcji określonych w projekcie planu z istniejącym układem drogowym;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego – poprzez koncentrację zabudowy w granicach istniejącej struktury przestrzennej, z uwzględnieniem dostępności do infrastruktury technicznej i drogowej.

W gminie nie została dotychczas podjęta uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza ustaleń projektu planu wskazuje, że jego realizacja może przyczynić się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości oraz wzrostu wartości nieruchomości. Obszar objęty planem posiada dostęp do dróg publicznych, a w jego granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej, w związku z czym nie przewiduje się konieczności ponoszenia wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.