

**UCHWAŁA NR 228/XXIX/14  
RADY GMINY STARA BIAŁA**

z dnia 10 kwietnia 2014 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Po zapoznaniu się z przedstawionymi przez Wójta Gminy Stara Biała wynikami „Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała”, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały, stwierdza się:

- 1) brak aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w zakresie:
  - a) obserwowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
  - b) aktualnych celów i kierunków rozwoju określonych w Planie zagospodarowania województwa mazowieckiego i projekcie jego aktualizacji,
  - c) polityki przestrzennej miasta Płocka;
- 2) brak aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w stosunku do wymogów przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa;
- 3) brak zgodności obowiązujących na obszarze gminy Stara Biała miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) uchwalonych w latach 1995 - 2003 z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) brak zgodności z polityką przestrzenną Studium części planów miejscowych.

**§ 2. 1.** W związku ze stwierdzeniami zawartymi w §1 pkt 1 i 2 występuje konieczność opracowania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w celu:

- 1) dostosowania jego formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz uwzględnienia ustaleń dokumentów o znaczeniu ponadlokalnym;
- 2) dostosowania polityki przestrzennej w nim zawartej do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Stara Biała.

2. W związku ze stwierdzeniami zawartymi w §1 pkt 3 i 4 występuje konieczność dostosowania formy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do obecnie obowiązującego stanu prawnego.

**§ 3.** Zobowiązuje się Wójta Gminy Stara Biała do podjęcia niezbędnych czynności wymaganych przepisami prawa celem sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sporządzenia zmiany lub nowych planów, dla terenów objętych planami, wobec których stwierdza się ich nieaktualność.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

**Jan Wrześniewski**



**INTEKPROJEKT**  
**GABRIEL FERLIŃSKI**

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34  
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

ANALIZA AKTUALNOŚCI  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ  
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA

Sporządzający: Wójt Gminy Stara Biała

Autor: arch. Gabriel Ferliński  
członek OIU z/s w W-wie nr 346

Współpraca mgr Joanna Jurga

Łódź, marzec 2014 r.

## Spis treści:

1.	Wstęp.....	3
1.1.	<b>Przedmiot i zakres przestrzenny opracowania.....</b>	<b>3</b>
1.2.	<b>Podstawa prawna, cele i zakres merytoryczny opracowania .....</b>	<b>3</b>
1.3.	<b>Materiały wyjściowe .....</b>	<b>3</b>
2.	Użytkowanie i zagospodarowanie terenu.....	4
3.	Stan planowania przestrzennego.....	5
3.1.	<b>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>5</b>
3.2.	<b>Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....</b>	<b>5</b>
4.	Zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z decyzji administracyjnych wydanych w latach 2010 – 2013 .....	5
5.	Potencjalne zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z wniosków złożonych przez mieszkańców oraz władze Gminy .....	6
6.	Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych .....	7
6.1.	<b>Aktualność studium i planów miejscowych w aspekcie zgodności z przepisami prawa .....</b>	<b>7</b>
6.2.	<b>Aktualność studium i planów miejscowych w aspekcie zaobserwowanych zmian zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>8</b>
6.3.	<b>Ocena zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium .....</b>	<b>9</b>
6.4.	<b>Aktualność studium w aspekcie polityki przestrzennej regionu i kraju.....</b>	<b>9</b>
7.	Wnioski z analizy aktualności studium i planów miejscowych .....	10

## Spis rysunków:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego/ obowiązujące plany miejscowe/ wydane decyzje o warunkach zabudowy

## Spis tabel:

1. Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do polityki przestrzennej Studium oraz wymogów przepisów prawa

## 1. Wstęp

### 1.1. Przedmiot i zakres przestrzenny opracowania

Przedmiotem opracowania jest *Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała*. Analiza dotyczy zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie od 2010 r. do października 2013 r.

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje cały obszar gminy Stara Biała o powierzchni 111,12 km<sup>2</sup>.

### 1.2. Podstawa prawna, cele i zakres merytoryczny opracowania

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), zgodnie z którym „*wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”. Wyniki analizy, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, są przekazywane radzie gminy co najmniej raz w czasie jej kadencji. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania związane z ich zmianą.

Celem niniejszego opracowania jest identyfikacja zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena stopnia, w jakim zachodzące zmiany zgodne są z polityką przestrzenną gminy ustaloną w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na nadrzędność zapisów studium w stosunku do ustaleń planów miejscowych, ocenie poddano również zgodność planów miejscowych z zapisami studium. Dokonano ponadto analizy zgodności dokumentów planistycznych z obowiązującymi przepisami prawa oraz ich spójności z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*. Zakres przeprowadzonych na potrzeby opracowania analiz obejmował również wnioski mieszkańców i władz Gminy o dokonanie zmian w Studium i planach miejscowych oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wynikiem przeprowadzonych analiz jest identyfikacja obszarów o największym natężeniu procesów inwestycyjnych, dla których wskazane jest opracowanie planów miejscowych, co usprawniłoby i właściwie ukierunkowało procesy inwestycyjne, a także identyfikacja potrzeb mieszkańców i władz w zakresie dokonania zmian w planach miejscowych.

### 1.3. Materiały wyjściowe

Na potrzeby niniejszego opracowania wykorzystano następujące dokumenty i materiały:

- 1) *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* - uchwała Nr 244/XXX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r.;

- 2) *miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Stara Biała - 32 plany;*
- 3) decyzje o warunkach zabudowy z lat 2010-2013;
- 4) decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2010-2013;
- 5) *Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030, uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. 2012, poz. 252 z dnia 27 kwietnia 2012 r.);*
- 6) *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego - uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 7 czerwca 2004 r. (Dz. U. Województwa Mazowieckiego Nr 217, poz. 5811 z dnia 28 sierpnia 2004 r.);*
- 7) Projekt *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego - wersja przedstawiona do konsultacji społecznych;*
- 8) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka;*
- 9) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży;*
- 10) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk;*
- 11) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo;*
- 12) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo.*

## **2. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu**

Ocena zmian jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzeni oraz potrzeb w zakresie przekształceń istniejących struktur funkcjonalnych odbywa się w odniesieniu do określonego stanu wyjściowego. Z tego też względu niezbędna jest charakterystyka aktualnego stanu zainwestowania gminy, który uwarunkowany jest zarówno czynnikami naturalnymi, jak i społeczno-gospodarczymi.

Gmina Stara Biała zlokalizowana jest na lewym brzegu Wisły, w województwie mazowieckim, powiecie płockim. Sąsiaduje z miastem Płock oraz gminami: Bielsk, Brudzeń Duży, Gozdowo, Nowy Duninów, Radzanowo. Sąsiedztwem najbardziej wpływającym na sposób zagospodarowania terenu Gminy jest miasto Płock, a w szczególności zlokalizowany w jego obszarze, bezpośrednio przy granicy Gminy, zakład rafineryjny ORLEN. Jest on zarówno źródłem uciążliwości wynikających z emisji zanieczyszczeń do powietrza jak i generatorem rozwoju zabudowy w jego sąsiedztwie, tak mieszkaniowej jak i usługowo-produkcyjnej.

Powierzchnia gminy wynosi 111,12 km<sup>2</sup>. Głównym sposobem użytkowania jest rolnicze korzystanie z terenu. Grunty rolne zajmują ok. 73% ogólnej powierzchni Gminy (grunty orne 67%, łąki i pastwiska 5,2%), lasy 10,4%, tereny zurbanizowane ok. 16% (1780 ha).

Liczba mieszkańców w Gminie ma obecnie tendencje wzrostową. Wg. danych GUS Gminę zamieszkiwało w 2002 r. 9229 osób, w 2010 r. 10 755 osób, obecnie według stanu na dzień 30 marca 2014 r. 11 112 osób.

Siedzibą władz Gminy oraz głównym ośrodkiem administracyjno-usługowym jest wieś Biała. Głównymi miejscowościami w Gminie skupiającymi funkcje mieszkaniowe oraz usługowe i produkcyjne są: Maszewo Duże, Mańkowo, Ludwikowo, Nowa Biała, Nowe i Stare Proboszczewice. Obszarami koncentracji funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych są wsie Brwilno, Maszewo Duże, Maszewo, Ludwikowo i Nowe Proboszczewice. Na pozostałym obszarze Gminy zabudowa ma charakter typowy dla obszarów rolniczych - pasma zabudowy skupione wzdłuż dróg oraz pojedyncze zabudowania rozproszone na terenach rolnych.

Peryferyjnie, w części południowo-wschodniej, przez teren Gminy przebiega droga krajowa Nr 60. Sieć drogową tworzą cztery drogi wojewódzkie, drogi powiatowe oraz drogi gminne.

O atrakcyjności przyrodniczej Gminy świadczy objęcie jej części formą ochrony przyrody. Południowo-zachodni jej fragment to tereny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego (lasy, dolina rz. Wierzbicy i Skrzywy). Pozostałymi głównymi elementami struktury przyrodniczej Gminy są: dolina rzeki Wisły oraz doliny mniejszych cieków wraz z towarzyszącymi im użytkami zielonymi.

Atrakcyjne położenie Gminy zarówno ze względów przyrodniczo-krajobrazowych oraz funkcjonalno-przestrzennych (bezpośrednie sąsiedztwo Płocka oraz zakładów petrochemicznych) powoduje, iż jest ona postrzegana jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania.

### **3. Stan planowania przestrzennego**

#### **3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała uchwalone zostało uchwałą Nr XII/129/99 Rady Gminy Stara Biała z dnia 24 czerwca 1999 r. W Studium wykonane zostało zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

W 2010 r. uchwałą Nr 244/XXX/10 z dnia 14 października 2010 r. Rada Gminy Stara Biała uchwaliła zmianę Studium, która ograniczyła się głównie do określenia nowych terenów wskazanych do rozwoju zabudowy położonych w większości w południowej części Gminy, stanowiących kontynuację terenów rozwojowych wyznaczonych w obowiązującym Studium. Dotyczyły one głównie rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej we wsiach: Biała, Brwilno, Bronowo-Zalesie, Ludwikowo, Kamionki, Mańkowo, Maszewo Duże, Nowe Trzepowo, Wyszyna, zabudowy produkcyjno-usługowej we wsi Nowe Trzepowo oraz rozbudowy ponadlokalnego układu komunikacyjnego (planowana trasa dojazdowa do III mostu na Wiśle). Ponadto dopuszczono możliwość lokalizacji terenów górniczych - eksploatacji kopalni i obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii.

#### **3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego. Oznacza to, że są one źródłem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły, a warunkiem wejścia ich w życie jest ich ogłoszenie. W planie miejscowym ustala się przede wszystkim przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy, co stanowi podstawę wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę. Na obszarze gminy Stara Biała wg stanu z marca 2014 r. obowiązują 32 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Planami miejscowymi są przede wszystkim objęte obszary o najintensywniejszej zabudowie, poddane silnej presji urbanizacyjnej, w miejscowościach: Biała, Brwilno, Ludwikowo, Maszewo, Maszewo Duże, Mańkowo, Nowa Biała. Wyszczególnienie planów oraz ich charakterystykę zawarto w tabeli Nr 1 „Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do polityki przestrzennej Studium oraz wymogów przepisów prawa”.

### **4. Zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z decyzji administracyjnych wydanych w latach 2010 - 2013**

Realizacja inwestycji z zakresu budowy obiektów budowlanych, prowadzenia innych robót budowlanych oraz zmian sposobu użytkowania obiektów lub ich części na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego planu miejscowego wymaga uprzedniego ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej. Tryb wydawania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, organem wydającym decyzje jest wójt, burmistrz albo prezydent, z zastrzeżeniem decyzji dotyczących terenów zamkniętych.

Analiza rejestru wydanych decyzji pozwala ocenić intensywność i kierunki zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodność polityki przestrzennej przyjętej w Studium w stosunku do faktycznych trendów inwestycyjnych mieszkańców gminy i inwestorów z zewnątrz. Dotyczy to oczywiście wyłącznie obszarów, dla których brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W okresie objętym analizą, tj. w latach 2010 - 2013 dla obszaru gminy Stara Biała wydano ponad 400 decyzji o warunkach zabudowy. Taką ilość wydanych decyzji należy uznać za bardzo dużą, biorąc pod uwagę znaczące pokrycie planami miejscowymi obszarów o najintensywniejszych procesach urbanizacyjnych, świadcząca o znacznym ruchu inwestycyjnym. Zdecydowana większość wydanych decyzji dotyczyła budowy nowych budynków mieszkalnych oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów. Niewielka ilość decyzji dotyczyła inwestycji produkcyjnych. Największą ilość decyzji wydano dla miejscowości Ludwikowo, Mańkowo, Nowe Proboszczewice oraz Biała.

Strukturę przestrzenną wydanych decyzji o warunkach zabudowy przedstawiono na rysunku załączonym do niniejszego opracowania, z jednoczesnym uwzględnieniem rodzaju inwestycji.

Duża liczba składanych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i związana z tym znaczna ilość wydawanych decyzji świadczy o dużym zainteresowaniu realizacją inwestycji budowlanych. Z punktu widzenia ładu przestrzennego, przy tak dużej ilości wydawanych decyzji korzystne jest prowadzenie inwestycji w oparciu o plan miejscowy, w szczególności w obszarach o największym ruchu inwestycyjnym - zasadne jest sporządzenie planu dla miejscowości Ludwikowo, Mańkowo, Wyszyna, Nowe Proboszczewice oraz Biała.

Zagrożeniem dla ładu przestrzennego jest rozprzestrzenianie się zabudowy w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy. Liberalna, wynikająca z ukształtowanego orzecznictwa sądowego, ocena spełniania wymogu „dobrego sąsiedztwa” nie sprzyja prawidłowemu rozwojowi zainwestowania w obszarze Gminy - zasadne jest sporządzenie planu miejscowego dla terenów rolniczych w celu ograniczenia niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy.

## **5. Potencjalne zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z wniosków złożonych przez mieszkańców oraz władze Gminy**

Analizując zachodzące w obszarze Gminy zmiany w zagospodarowaniu oraz tendencje rozwojowe oraz zgłaszane wnioski od mieszkańców dostrzeżono potrzebę zmiany Studium oraz planów miejscowych w zakresie:

- 1) uregulowania zagadnień dotyczących lokalizacji na terenie Gminy obiektów wytwarzających energię z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych;
- 2) uwzględnienia aktualnego stanu oraz możliwości eksploatacji kopalni na obszarze Gminy;
- 3) zmiany przeznaczenia terenów potencjalnego rozwoju z dominacją funkcji usługowej i produkcyjno-składowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Nowa Biała
- 4) usunięcia obszarów uzupełnień struktury ekologicznej zlokalizowanych wewnątrz obszarów wskazanych pod rozwój funkcji produkcyjnych;
- 5) zmiany przeznaczenia terenów o funkcji mieszkaniowej rezydencjonalnej wzdłuż drogi gminnej nr 291311W w Wyszynie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) częściowej zmiany przeznaczenia terenów potencjalnego rozwoju z dominacją funkcji usługowej i produkcyjno-składowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mańkowo) na głębokości około 200 m od drogi wojewódzkiej nr 559 w kierunku zachodnim.

Ponadto ze względu na przyjęcie przez miasto Płock nowego Studium uikzp, w którym zrezygnowano z projektu budowy trzeciej przeprawy mostowej, konieczne jest usunięcie ze Studium Gminy oraz planu miejscowego rezerwy terenu pod jej lokalizację.

## **6. Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych**

### **6.1. Aktualność studium i planów miejscowych w aspekcie zgodności z przepisami prawa**

#### **Studium**

W celu oceny pod względem zgodności z przepisami prawa obowiązujące Studium poddano ocenie w zakresie spełnienia wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (w szczególności art. 10), wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233) oraz innych przepisów prawa dotyczących spraw związanych z zagospodarowaniem przestrzeni.

*Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* przyjęta została uchwałą Nr 244/XXX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r.

Zmiana studium wykonana została zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza zapisów Zmiany studium w zakresie zgodności z przepisami prawa oraz aktualności polityki w niej zawartej wskazuje na:

- 1) kompletność zapisów w stosunku do zakresu określonego w/w ustawą;
- 2) bardzo oszczędne zdefiniowanie istniejących uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów, stanu ładu przestrzennego, stanu środowiska, dziedzictwa kulturowego, warunków i jakości życia mieszkańców;
- 3) niewskazanie ustanowionych terenów górniczych oraz udokumentowanych złóż kopalin - konieczność ujawnienia w Studium ustanowionych obszarów i terenów górniczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu geologii i górnictwa;
- 4) niekonsekwencję w określaniu wskaźników kształtowania zabudowy - konieczność ich weryfikacji. Np. dla terenu zabudowy usługowej w strefie kształtowania układu osadniczego ustalono: intensywność zabudowy (liczoną na podstawie powierzchni ogólnej budynku (powinna być liczona na podstawie powierzchni całkowitej)) od 0,4 do 0,5, powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji. Ustalony wskaźnik intensywności zabudowy pozwala na realizację parterowego budynku o powierzchni zabudowy 50% w stosunku do powierzchni działki;
- 5) nieprawidłowość zapisów dotyczących ochrony zabytków tj. ustalenie kompetencji konserwatora zabytków poza zakres wynikający z przepisów prawa - obowiązek uzgodnienia inwestycji w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, obowiązek nadzorów nad pracami budowlanymi w obszarze stanowisk archeologicznych;
- 6) brak wskazania obszarów występowania stanowisk archeologicznych, nieprawidłowe informacje dotyczące formy ochrony (objęcie ochroną ewidencją dóbr kultury dawnego województwa płockiego) - konieczność uzupełnienia i weryfikacji informacji.



Wyniki przeprowadzonej analizy aktualności Studium pod względem zgodności z przepisami prawa pozwalają stwierdzić, iż wymaga ono aktualizacji oraz weryfikacji zapisów w nim zawartych.

### **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Analizy zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa dokonano w oparciu o zakres planu określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp*. Lektura wszystkich planów pozwoliła wskazać w jakim zakresie poszczególne plany są niezgodne z przepisami prawa, tzn., których wymaganych elementów analizowane plany nie zawierają oraz czy zawierają zapisy wykraczające poza dopuszczalny zakres ustaleń planu.

Plany miejscowe od pozycji 1 do 24 opracowane zostały w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Pozostałe plany od pozycji 25 do 32 opracowane zostały w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Przeprowadzona analiza wykazała:

- 1) niekompletność ustaleń planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:
  - a) w stosunku do zakresu określonego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - w szczególności *niekompletność ustaleń w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy (brak określonej maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej), brak ustaleń zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości, wskaźników parkingowych,*
  - b) *brak klasyfikacji terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;*
- 2) niewystarczające, mogące rodzić konflikty przestrzenne określenie wysokości zabudowy w ilości kondygnacji. W kilku planach użycie нефunkcjonującego w przepisach prawa pojęcia 1/2 kondygnacji;
- 3) niekompletność ustaleń planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w zakresie *kwalifikacji akustycznej, braku ustaleń zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości.*

Opis zgodności planów miejscowych z przepisami prawa zawarto w tabeli - Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do polityki przestrzennej Studium oraz wymogów przepisów prawa.

### **6.2. Aktualność studium i planów miejscowych w aspekcie zaobserwowanych zmian zagospodarowania przestrzennego**

Ocenę aktualności studium i planów miejscowych w aspekcie obserwowanych zmian rozwoju przestrzennego przeprowadzono porównując zasięg istniejących terenów zainwestowanych z dyspozycjami zawartymi w Studium, a dotyczącymi zasięgu terenów wskazanych do rozwoju zabudowy.

Indywidualne inwestycje budowlane na terenie Gminy mogą być realizowane w oparciu o plany miejscowe lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu na znaczne pokrycie terenów inwestycyjnych planami miejscowymi, większość przedsięwzięć budowlanych realizowana jest na ich podstawie. Obszary, dla których obowiązują plany miejscowe są sukcesywnie zainwestowywane. Posiadają jednak nadal rezerwy terenu umożliwiające lokalizację nowych inwestycji zarówno produkcyjnych, usługowych jak i mieszkaniowych.

Największym zainteresowaniem w zakresie możliwości realizacji zabudowy cieszą się tereny zabudowy mieszkaniowej. Weryfikacji wymaga wskazana w Studium i planach miejscowych znacząca ilość terenów produkcyjnych, w szczególności w miejscowości Nowa Biała i Mańkowo - zmiany przeznaczenia terenów potencjalnego rozwoju z dominacją funkcji usługowej i produkcyjno-składowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **6.3. Ocena zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium**

Wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z zapisami studium wynika wprost z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: zgodnie z art. 15 cyt.: „*wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*” oraz z art. 20 ust. 1 cyt.: „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

Stwierdzono, że w zakresie podstawowego/wiodącego przeznaczenia terenów, plany miejscowe w Gminie są w większości zgodne z kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi w Studium. Wskazane niezgodności wynikają przede wszystkim ze zmian polityki przestrzennej Studium w stosunku do obszarów, dla których przed uchwaleniem zmiany Studium już obowiązywały plany miejscowe. W przypadku zamiaru realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium plany miejscowe, co do których wskazano na niezgodność lub częściową niezgodność z zapisami Studium, będą wymagały zmiany.

Ocenę zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium zawarto w tabeli - Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do polityki przestrzennej Studium oraz wymogów przepisów prawa.

### **6.4. Aktualność studium w aspekcie polityki przestrzennej regionu i kraju**

Art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nakłada obowiązek uwzględnienia przy sporządzaniu studium zasad określonych m.in. w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

*Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030* przyjęta została uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. 2012, poz. 252), natomiast *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* uchwałą Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 7 czerwca 2004 r. (Dz. U. Województwa Mazowieckiego Nr 217, poz. 5811 z dnia 28 sierpnia 2004 r.). W związku z powyższym Studium, którego zmianę uchwalono w 2010 r. uwzględnia ustalenia zawarte w ww. dokumentach.

Uchwałą Nr 166/10 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 11 października 2010 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego uchwalonego w 2004 roku. W drugiej połowie 2013 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu, który w odniesieniu do gminy Stara Biała zakłada m.in.:

- 1) lokalizację Gminy w obszarze pełniącym funkcje żywicielskie o znaczeniu strategicznym;
- 2) lokalizację w zasięgu zielonego pierścienia wokół miasta Płocka;
- 3) lokalizację linii kolejowej oraz linii kolejowej wysokich prędkości relacji Płock - Gdańsk;
- 4) lokalizację drogi ekspresowej Warszawa-Toruń-Szczecin.

W przypadku dokonania zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, zgodnie z przedstawionym do konsultacji społecznych projektem, Studium gminy Stara Biała będzie wymagało uzupełnienia o wyznaczone w Planie województwa inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## **7. Wnioski z analizy aktualności studium i planów miejscowych**

Zawarte w niniejszym opracowaniu wyniki analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzonej na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wskazują na:

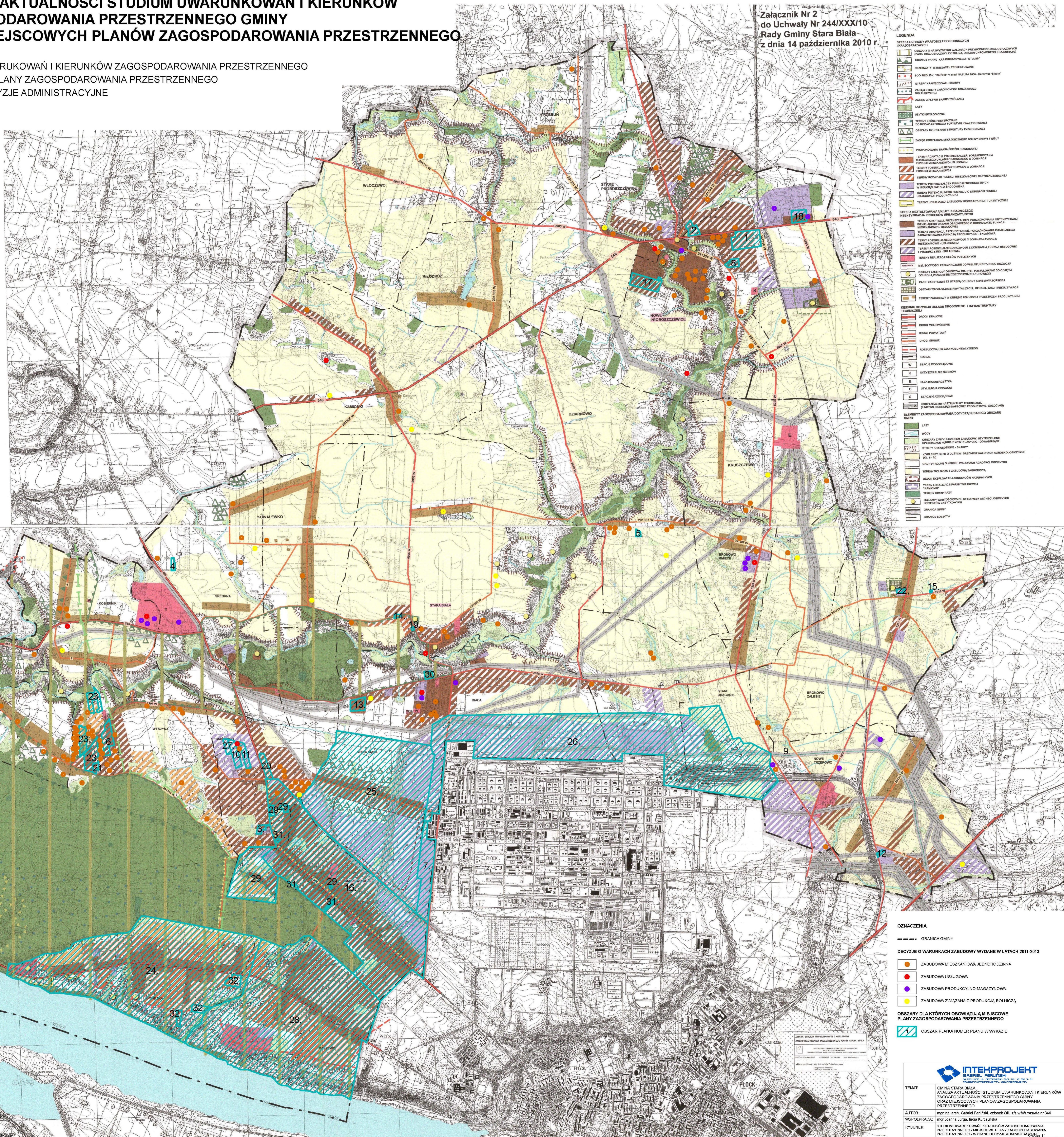
- 1) konieczność opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała z uwzględnieniem:
  - a) zaobserwowanych tendencji rozwojowych Gminy;
  - b) aktualnych celów i kierunków rozwoju określonych w dokumentach nadrzędnych, zwłaszcza w Planie zagospodarowania województwa mazowieckiego i projekcie jego aktualizacji,
  - c) weryfikacji zapisów w dostosowaniu do aktualizacji obowiązujących przepisów prawa;
- 2) konieczność aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dostosowania zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz polityki przestrzennej zawartej w Studium;
- 3) konieczność weryfikacji zapisów planu dla miejscowości Maszewo w zakresie likwidacji trzeciej przeprawy mostowej;
- 4) zasadność sporządzenia planów miejscowych dla obszarów o nasilonym ruchu inwestycyjnym w miejscowościach: Ludwikowo, Mańkowo, Wyszyna, Nowe Proboszczewice oraz Biała;
- 5) zasadność sporządzenia planów miejscowych dla terenów niezainwestowanych dla ograniczenia rozpraszania się zabudowy oraz ograniczenia możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

# GMINA STARA BIAŁA

## ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WYDANE DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 244/XXX/10  
Rady Gminy Stara Biała  
z dnia 14 października 2010 r.



**LEGENDA**

STREFA OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH

- OBSEKSY O NADWYŻSZYM WARTOŚCI PRZYRODNICZEJ I KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE PARKU KRAJOBRAZOWEGO I OTULINY
- REZERWATY ISTRZELI I PROJEKTOWANE
- SÓD BIELSKI "BOKOC" w obszarze Natura 2000 - "Przełęcz Stribny"
- STREFA KRAJOBRAZOWA - SKARPY
- ZABEG STREFA OCHRONNEGO KRAJOBRAZU I KULTUROWEGO
- ZABEG WPŁYWU SKARPY WIELKIEJ
- LASY
- LEŚNY EKOLOGICZNE
- TERENY LEŚNE PRZEPROWADZANE DO INNEJ FUNKCJI TURYSTYCZNO-KRAJOBRAZOWEJ
- OBSEKSY UDUPNIENIA STRUKTURY EKOLOGICZNEJ
- ZABEG KORYTARZA EKOLOGICZNEGO DOLINY BRWY WIEŚY
- PROJEKOWANA STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU
- TERENY ADAPTACJI PRZEDEKTACJI, PODZIAKOWANA I INTENSYFICACJA STREFA OCHRONNEGO KRAJOBRAZU I KRAJOBRAZOWEJ
- TERENY ADAPTACJI PRZEDEKTACJI, PODZIAKOWANA I INTENSYFICACJA ZABIEGOWA FUNKCJA PRODUKCYJNO- MIESZKANIOWA
- TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I DOMAGANIA FUNKCJA MIESZKANIOWA - URBANIZACJA
- TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I DOMAGANIA FUNKCJA PRODUKCYJNO- MIESZKANIOWA
- TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I DOMAGANIA FUNKCJA URBANIZACJA I PRODUKCYJNO- MIESZKANIOWA
- TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I DOMAGANIA FUNKCJA URBANIZACJA I PRODUKCYJNO- MIESZKANIOWA
- TERENY REALIZACJI CELEW FUNKCYJNYCH
- MIEJSCOWOŚĆ PRZEDEKTACJI DO MIEJSCOWOŚCI ROZWOJU I DOMAGANIA W ZAKRESIE IDEOWOŚCI KRAJOBRAZU
- PARKI ZABYTKOWE ZE STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBSEKSY WYBUDOWAĆ REWITALIZACJA, REHABILITACJA I REKULTURACJA
- TERENY ZABUDOWY W OBRĘBIE KOLNIECZKI PRZESTRZEN PRZEDEKTACJI

**SIETKI I URZĄDZENIA**

- SIETKI KRAJOBRAZOWE
- SIETKI PROJEKTYWNE
- SIETKI FUNKCJONALNE
- SIETKI GMINNE
- ROZBUDOWA URZĄDU KOMUNIKACYJNEGO
- KOLEJE
- STACJE WODOGAŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- ELEKTROENERGETYKA
- UTYLIZACJA ODPADÓW
- STACJE GAZOWE
- KONTYNERY INFRASTRUKTURY FUNKCYJNEJ
- LIŚNIA FUNKCJONALNE (KRAJOBRAZOWE, GAZOWE)

**ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU GMINY**

- LASY
- WODY
- OBSEKSY Z WYWIŁCZENIEM ZABUDOWY, UŻYTKI PRZEDEKTACJI FUNKCJA WENTYLACYJNO- ODMARZACZA
- STREFA KRAJOBRAZOWA - SKARPY
- KOMPLEKSY GŁEBOKI DŁUGI BRZEGI WALI BRZEGI AGRICOLA OCHRONNYCH (PL, B, W)
- GRANICE POLSKE I BRZEGI WŁOŚCI AGRICOLA OCHRONNYCH
- TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I DOMAGANIA FUNKCJA MIESZKANIOWA - URBANIZACJA
- TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I DOMAGANIA FUNKCJA PRODUKCYJNO- MIESZKANIOWA
- TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I DOMAGANIA FUNKCJA URBANIZACJA I PRODUKCYJNO- MIESZKANIOWA
- OBSEKSY WARTOŚCIOWYCH STANÓW ARCHEOLOGICZNYCH I OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
- GRANICE OBRĘBÓW
- GRANICE SOLECY

**OZNACZENIA**

- GRANICA GMINY

**DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W LATACH 2011-2013**

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWA
- ZABUDOWA ZWIĄZANA Z PRODUKCJĄ ROLNICZĄ

**OBSEKSY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- OBSEKSY PLANU NUMER PLANU W WYKAZIE

**INTEHPROJEKT**

TEMAT: GMINA STARA BIAŁA  
ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

AUTOR: mgr inż. arch. Gabriel Feriński, członek OUI z/s w Warszawie nr 348

WSPÓŁPRACA: mgr Joanna Jurga, Inga Kurczyńska

RYSUJEK: STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO / WYDANE DECYZJE ADMINISTRACYJNE

DATA: MARZEC 2014

NUMER:

Tabela 1. Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do polityki przestrzennej Studium oraz wymogów przepisów prawa

Lp.	Nazwa/ nr uchwały i data jej podjęcia/ publikacja	Granice obszaru objętego planem/ powierzchnia w ha	Przeznaczenie terenów	Zgodność ze Studium ukizp Gminy	Zakres niezgodności planu z obowiązującymi przepisami
1.	Mpzp zabudowy mieszkaniowej - Nowe Proboszczewice uchwała Nr 102/XV/III/96 z dnia 10 października 1996 r. Dz. Urz. Woj. Pł. Nr 32, poz. 214 z dnia 15.11.1996 r.	Póln. cz. działki nr 18/2 w miejscowości Nowe Proboszczewice powierzchnia 0,65 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej	+	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
2.	Mpzp zabudowy mieszkaniowej we wsi Stare Proboszczewice, Nowe Proboszczewice uchwała Nr 103/XV/III/96 z dnia 10 października 1996 r. Dz. Urz. Woj. Pł. Nr 32, poz. 215 z dnia 15.11.1996 r.	Działki o nr: 240,247 i 217 we wsi Stare Proboszczewice Działki o nr: 1/2 i 147 we wsi Nowe Proboszczewice powierzchnia 2,30 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej	+	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
3.	Mpzp terenu przemysłowo - usługowy we wsi Mańkowo uchwała Nr15/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 8, poz. 71 z dnia 22.03.1999 r.	Działki o nr: 89/4 i 90/3 we wsi Mańkowo powierzchnia 1,16 ha	PU - tereny o funkcji produkcyjno-składowej i usługowej	+	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
4.	Mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej we wsi Srebrna uchwała Nr 16/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 8, poz. 72 z dnia 22.03.1999 r.	Działki o nr: 39/7, 39/6, 39/5 i 39/8 we wsi Srebrna powierzchnia 1,40 ha	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej	- wg Studium tereny rolnicze	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
5.	Mpzp terenu zabudowy produkcyjno - składowej we wsi Dziarnowo uchwała Nr 49/VI/99 z dnia 11 marca 1999 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 49, poz. 1896 z dnia 23.06.1999 r.	Działka nr 227 we wsi Dziarnowo powierzchnia 0,45 ha	P - obszar o funkcji produkcyjno-składowej	- wg Studium tereny rolnicze	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
6.	Mpzp terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Ludwikowo uchwała Nr 88/X/99 z dnia 28 października 1999 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 104, poz. 2575 z dnia 26.11.1999 r.	Działki o nr: 23/9 i 24/4 (obecnie nr ewid. 24/7 i 24/9) we wsi Ludwikowo powierzchnia 4,90 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej	+	2, 3, 4, 5, 6, 7
7.	Mpzp terenów produkcyjno - składowych we wsi Nowa Biała uchwała Nr 89/X/99 z dnia 28 października 1999 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 104, poz. 2576 z dnia 26.11.1999 r.	Działki o nr: 65, 66, 67/1, 67/2, 67/3, 26, 27, 28/1 i 28/2 we wsi Nowa Biała powierzchnia 19,80 ha	PU - tereny o funkcji produkcyjno-składowej i usługowej	+	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
8.	Mpzp terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Nowe Proboszczewice uchwała Nr 90/X/99 z dnia 28 października 1999 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 104, poz. 2577 z dnia 26.11.1999 r.	Część działki nr 20/2 we wsi Nowe Proboszczewice powierzchnia 1,50 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej	+	2, 3, 4, 5, 6, 7
9.	Mpzp gm. Stara Biała dla trasy rurociągu paliwowego relacji Płock - Ostrów Wielkopolski uchwała Nr 93/XI/99 z dnia 2 grudnia 1999 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 6, poz. 35 z dnia 18.01.2000 r.	Trasa rurociągu będzie przechodzić przez wieś: Biała, Draganie, Nowe Bronowo, Bronowo-Zalesie, Nowe Trzepowo długość 6,20 km	trasa rurociągu	+	brak ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania – ustalono lokalizację rurociągu i związane z nią ograniczenia w zabudowie
10.	Zmiana mpzp gminy Stara Biała uchwała Nr 94/XI/99 z dnia 2 grudnia 1999 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 6, poz. 36 z dnia 18.01.2000 r.	Obszar działek o nr: 36/5, 36/6, 36/4, 37/1, 38/1, 39/1 we wsi Mańkowo powierzchnia 3,40 ha	AU - tereny usługowe	+	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

11.	Zmiana mpzp gminy Stara Biąła uchwała Nr 108/XII/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 14, poz. 101 z dnia 03.02.2000 r.	Działka nr 38/2 położona we wsi Mańkowo powierzchnia 2,20 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej MN/NO - tereny zabudowy mieszkaniowej lub lokalnej oczyszczalni ścieków	- wg Studium tereny usługowo-produkcyjne	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
12.	Zmiana mpzp gminy Stara Biąła uchwała Nr 130/XIV/00 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 113, poz. 1123 z dnia 22.09.2000 r.	Działka nr 167 w miejscowości Nowe Trzepowo powierzchnia 0,35 ha	UU - funkcję usługową - usługi uciążliwe, zakład pogrzebowy ZO - uprawy ogrodnicze lub rolne bez prawa zabudowy	+/- w Studium tereny produkcyjne	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
13.	Mpzp terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Biąła uchwała Nr 200/XXI/01 z dnia 26 kwietnia 2001 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 120, poz. 1616 z dnia 13.06.2001 r.	Działka o nr 20 we wsi Biąła powierzchnia 2,52 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności	+	3, 4, 5, 6, 7
14.	Zmiana mpzp gm. Stara Biąła dla działek o nr ew. 92/3, 92/4 i części działki nr ew. 92/2 we wsi Stara Biąła uchwała Nr 235/XXIV/01 z dnia 22 listopada 2001 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 256, poz. 5524 z dnia 29.11.2001 r.	Działki o nr: 92/3 i 92/4 i część działki o nr 92/2 we wsi Stara Biąła powierzchnia 0,35 ha.	MN - tereny jedno rodzinnej zabudowy mieszkaniowej	+	1, 2, 3, 5, 6, 7
15.	Zmiana mpzp gm. Stara Biąła obejmującego teren działki nr 23/8 we wsi Bronowo-Zalesie uchwała Nr 247/XXVI/02 z dnia 14 marca 2002 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 94, poz. 1994 z dnia 11.04.2002 r.	Działka nr 23/8 we wsi Bronowo-Zalesie powierzchnia 0,10 ha	MU - funkcja mieszkaniowa i usługowa	- w Studium grunty rolne	2, 3, 4, 5, 6, 7
16.	Zmiana mpzp wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo, gm. Stara Biąła uchwała Nr 261/XXVIII/02 z dnia 20 czerwca 2002 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 185, poz. 4181 z dnia 14.07.2002 r	Maszewo Duże i część Mańkowa powierzchnia 282,40 ha	MW/MN - zabudowa mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną MN - zabudowa jednorodzinna MR/MN - przekształceń istniejącej zabudowy zagrodowej na cele jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej nierolniczej i usługowo - mieszkaniowej UMN - zabudowa usługowo - mieszkaniowa MR - rolniczej zabudowy zagrodowej UO - usługi oświaty i obiektów towarzyszących U - usługi centrotwórcze UK - kościół parafialny i obiekty towarzyszące ZC - cmentarz parafialny ZI - wysoka zieleń izolacyjna wokół cmentarza PS - zabudowa przemysłowo - składowa PU/M - zabudowa usługowo - produkcyjna z udziałem zabudowy mieszkaniowej KTU - przydrożna stacja obsługi i innych urządzeń obsługi komunikacji i transportu RPO - urządzenia produkcji zwierzęcej ZI - pas zieleni izolacyjnej ZU - zieleń urządzona W - zbiorniki wod otwartych RP - grunty orne RZ - użytki zielone	+/- na części terenów w planie rolnych w Studium tereny zabudowy mieszkaniowej	1 częściowo, 2 częściowo, 3, 4, 5, 6, 7

17.	Mppz terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Nowe Proboszczewice dla dz. o ewid. nr 91/6, 91/7, 91/8 (powstała w wyniku podz. dz. nr 91/5) 91/4, 91/3, 91/2, 594, 593, 580, 152/91/4, 153/91/2, 153/91/4. uchwała Nr 264/XXIX/02 z dnia 29 sierpnia 2002 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 298, poz. 7870 z dnia 18.11.2002 r.	Nowe Proboszczewice powierzchnia ~ 6,50 ha	MNU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa Z - tereny zieleni	+	3, 4, 5, 6, 7, nieaktualne odesłania w zakresie gospodarki odpadami
18.	Mppz terenu we wsi Ogorzelice uchwała Nr 8/II/02 z dnia 12 grudnia 2002 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 40, poz. 1104 z dnia 10.02.2003 r.	Ogorzelice działka o ewid. nr 2/3 powierzchnia ~ 3,00 ha	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/SP – tereny zabudowy o funkcji usługowo-składowej	+	3, 6, 7
19.	Mppz terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla dz. o nr ewid. 99 we wsi Stara Biała. uchwała Nr 9/II/02 z dnia 12 grudnia 2002 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 40, poz. 1105 z dnia 10.02.2003 r.	Stara Biała działka o ewid. nr 99 powierzchnia 0,09 ha	MNU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa	+	3, 4, 5, 6, 7, zakaz podziałów
20.	Zmiana mppz gm. Stara Biała dla dz. o nr ewid. 42 we wsi Mańkowo uchwała Nr 10/II/02 z dnia 12 grudnia 2002 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 40, poz. 1106 z dnia 10.02.2003 r.	Mańkowo działka o ewid. nr 42 powierzchnia 2,59 ha	MN - zabudowa mieszkaniowa	+	2, 3, 4, 5, 6, 7
21.	Zmiana mppz gm. Stara Biała obejmująca obszar działki nr ew. 21/6 położonej we wsi Ludwikowo uchwała Nr 39/VI/03 z dnia 26 czerwca 2003 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 201, poz. 5162 z dnia 26.07.2003 r.	Ludwikowo działka o ewid. nr 21/6 powierzchnia 0,91 ha	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+	2, 3, 4, 5, 6, 7
22.	Mppz dla działki nr 9/3 we wsi Bronowo-Zalesie uchwała Nr 47/VII/03 z dnia 29 sierpnia 2003 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 273, poz. 7225 z dnia 27.10.2003 r.	Bronowo-Zalesie powierzchnia 0,50 ha	PS - funkcja produkcyjno-składowa	+	2, 3, 4, 6, 7
23.	Mppz terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Ludwikowo uchwała Nr 49/VIII/03 z dnia 23 października 2003 r. Dz. Urz. Woj. Mazow Nr 301, poz. 7957 z dnia 29.11.2003 r.	Ludwikowo działki o ewid. nr: 7/14, 11/2, 20, 21/1 i 21/4 powierzchnia 11,90 ha	MN - zabudowa mieszkaniowa	+	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
24.	Mppz dla obszaru wsi Brwilno uchwała Nr 188/XXVI/06 z dnia 25 lipca 2006 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 194, poz. 7413 z dnia 25.09.2006 r.	Brwilno powierzchnia ~347,43 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, MNZ - tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, PU - tereny produkcyjno-składowe i usługowe, UK - tereny usług kulturowych, UZ - tereny usług zdrowia, UT - tereny usług rekreacji i turystyki, ZN - tereny zieleni, ZC - tereny cmentarza, KS - tereny parkingu i usług dla potrzeb cmentarza, ZI - tereny zieleni izolacyjnej, R1 - tereny rolne z możliwością lokalizacji nowych siedlisk,	+	5 częściowo, 6, 7, odesłania do uzgodnień z konserwatorem zabytków

			R2 - tereny rolne bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy R3 - tereny zieleni użytkowane rolniczo bez prawa zabudowy KD - tereny komunikacji E - tereny urządzeń elektroenergetycznych		
25.	Mpzp dla części obszaru wsi Nowa Biała uchwała Nr 189/XXVI/06 z dnia 25 lipca 2006 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 194, poz. 7414 z dnia 25.09.2006 r.	Nowa Biała powierzchnia ~ 250,00 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, MNR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, PU - tereny produkcyjno-składowe i usługowe, PG - tereny eksploatacji kruszywa, składowe i usługowe, ZE - tereny zieleni jako uzupełnienie struktury ekologicznej, które powstaną po eksploatacji kruszywa, ZL - tereny lasów, WS - tereny wód powierzchniowych, R - tereny rolne, KD - tereny komunikacji, E - tereny urządzeń elektroenergetycznych, K - tereny pompowni ścieków	+/- w planie MNU - w Studium PU, w planie R - w Studium PU	6,7
26.	Zmiana mpzp części terenów zakładu produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN S.A w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach administracyjnych gminy Stara Biała. uchwała Nr 144/XVIII/09 z dnia 12 marca 2009 r. Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 61, poz. 1601 z dnia 30.04.2009 r.	Nowa Biała, Nowe Draganie, Stare Draganie, Nowe Trzepowo powierzchnia ~ 282,00 ha	PP-E - strefa produkcyjno - przemysłowa - Centrum Technopolii , ze specjalizacją funkcjonalną w podstrefie ekspedycji PS - strefa produkcyjno – składowa PU - strefa produkcyjno - usługowa CL - strefa Centrum Logistycznego R/Z - strefa produkcji rolnej z istniejącą zielenią R - strefa produkcji rolnej	+	6,7
27.	Mpzp gminy Stara Biała w obszarze działek oznaczonych ewid. nr 36/11, 36/19, 36/20 w miejscowości Mańkowo. uchwała Nr 156/XIX/09 z dnia 23 kwietnia 2009 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 94, poz. 2627 z dnia 18.06.2009 r.	Mańkowo działki nr: 36/11, 36/19, 36/20 powierzchnia ~ 1,30 ha	U/P - zabudowa usługowa i produkcyjna	+	2, 4, 5, 7
28.	Mpzp dla obszaru wsi Maszewo uchwała Nr 241/XXIX/10 z dnia 16 września 2010 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 177, poz. 4598 z dnia 14.10.2010 r.	Maszewo powierzchnia ~ 385 ha	MN - tereny zabudowy jednorodzinnej; MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; MNR - tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej; MNZ - tereny zabudowy rezydencjonalnej; RMU - tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej z usługami; RM - tereny zabudowy zagrodowej; UI - tereny usług innych; PU - tereny produkcyjno-składowe i usługowe	+/- w planie R - w Studium MN	4, 7



			ZN - tereny zieleni; R1 - tereny rolne bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy; R2 - tereny rolne z możliwością lokalizacji nowej zabudowy; R3 - tereny zieleni użytkowane rolniczo; KO - teren oczyszczalni ścieków; E - tereny urządzeń elektroenergetycznych; K - tereny przepompowni ścieków		
29.	Zmiana mpzp wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo uchwała Nr 110/XIV/12 z dnia 28 czerwca 2012 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 6053 z dnia 28.08.2012 r.	Zakres planu obejmuje obszar działek o ewid. nr: 96/10, 96/8, 249, 247/5, 247/4, 247/3, 247/2, 235, 234, 233, 232/2, 231/1, 229/1, 229/3, 237, 238, 239, 240/4, 241, 240/3, 240/1, 242/2, 242/1, 245, 365/1, 365/2 oraz działki powstałe z podziału ww. w obrębie Maszewo Duże oraz działki o ewid. nr: 121/1, 120/1, 120/2, część dz. ewid. nr: 66/5, 100, 99/35 w obrębie Mańkowo. powierzchnia ~ 36,00 ha	MNZ - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna UMN - zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna	+/- w planie UMN - w Studium P	6, 7
30.	Mpzz obszaru działki o nr ewid. 15 we wsi Biała uchwała Nr 125/XVI/12 z dnia 18 października 2012 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 8109 z dnia 26.11.2012 r.	Biała działka o ewid. nr 15 powierzchnia 1,47 ha	UTR - tereny usług turystyki, rekreacji i sportu	+	4, 7
31.	Zmiana mpzp wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo uchwała Nr 158/XX/13 z dnia 21 marca 2013 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5332 z dnia 06.05.2013 r.	Zakres planu obejmuje obszar działek o ewid. nr 115/1 w obrębie Mańkowo i działek o ewid. nr: 296/3, 296/2, 294, 273/9 w obrębie Maszewo Duże powierzchnia ~ 0,70 ha	UMN - zabudowa usługowo-mieszkaniowa MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+	-
32.	Zmiana mpzp dla terenów we wsi Brwilno uchwała Nr 174/XXII/13 z dnia 21 czerwca 2013 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 10362 z dnia 17.10.2013 r.	Zakres planu obejmuje obszar działek o ewid. nr 118/31, 118/32, 118/73, 118/74, 118/100 oraz 123/11, 116/4, 116/5, 116/2 w obrębie Brwilno powierzchnia ~ 4,20 ha	MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNZ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencyjnej ZP – tereny zieleni parkowej	+	-

- 1 - nie określono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki
- 2 - nie określono dopuszczalnej powierzchni zabudowy w granicach działki
- 3 - wysokość zabudowy określona wyłącznie ilością kondygnacji - potencjalne zagrożenie dla ładu przestrzennego
- 4 - nie określono intensywności zabudowy (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- 5 - nie określono wymagań w zakresie miejsc parkingowych
- 6 - nie określono klasyfikacji terenów (terenów podlegających ochronie na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.).
- 7 - nie określono kwalifikacji terenów do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu
- 8 - nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów nowych działek, powierzchni nowych działek, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego)

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) wójt, burmistrz lub prezydent jest zobowiązany co najmniej raz w ciągu kadencji rady gminy do dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, wydanych decyzji administracyjnych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W związku z powyższym Wójt Gminy Stara Biała sporządził „Analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała” obejmującą:

- 1) analizę stanu planowania przestrzennego w gminie Stara Biała;
- 2) analizę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) analizę wniosków o zmianę przeznaczenia terenu oraz wniosków dotyczących potrzeb dokonania zmian dokumentów planistycznych;
- 4) ocenę zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium z przepisami prawa oraz polityką przestrzenną kraju i województwa;
- 5) ocenę aktualności Studium w aspekcie obserwowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy;
- 6) ocenę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zapisami Studium.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała” została przedstawiona do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 02.04.2014 r. pozytywnie zaopiniowała opracowanie oraz wnioski w nim zawarte.

Wyniki „Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała” zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Stara Biała przekazuje Radzie Gminy Stara Biała celem podjęcia uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.