

UCHWAŁA NR 489/LIII/24
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 24 kwietnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹⁾), art. 64 ust. 2 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. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) 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”, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, stwierdza się, że:

- 1) konieczne jest podjęcie prac nad sporządzeniem planu ogólnego gminy;
- 2) obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała jest nieaktualne pod względem zgodności z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała jest aktualne w zakresie polityki przestrzennej Gminy;
- 4) istnieje potrzeba aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz polityki przestrzennej zawartej w Studium, w pierwszej kolejności planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) zasadne jest sporządzenie planów miejscowych lub ich zmiany pozwalających uwzględnić złożone wnioski, które są zgodne z obowiązującym Studium;
- 6) zasadne jest sporządzenie planów miejscowych dla ukierunkowania procesów inwestycyjnych w obszarze Gminy, w szczególności dla terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym oraz terenów, w których sąsiedztwo różnych funkcji może powodować konflikty przestrzenne.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady

Małgorzata Edyta Lewandowska

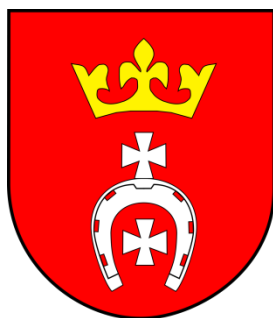
¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 489/LIII/24
Rady Gminy Stara Biała
z dnia 24 kwietnia 2024 r.



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**



Zespół autorski:

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Weronika Olejnik

uprawniona do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, kwiecień 2024 r.

Spis treści

1.	Wprowadzenie	3
1.1.	Podstawa prawna opracowania	3
1.2.	Cel opracowania	3
1.3.	Metodyka opracowania	3
1.4.	Materiały wykorzystane w opracowaniu	4
2.	Uwarunkowania dla polityki przestrzennej Gminy	4
2.1.	Charakterystyka gminy Stara Biała	4
2.2.	Zmiany legislacyjne wpływające na aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	7
2.2.1.	Zmiany przepisów prawnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego	8
2.2.2.	Zmiany przepisów prawnych z zakresu środowiska przyrodniczego	10
3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	10
3.1.	Zgodność Studium z przepisami prawa	11
3.2.	Wnioski w sprawie sporządzania lub zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	12
3.3.	Podsumowanie analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	12
4.	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego	13
4.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowania	13
4.2.	Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa	13
4.3.	Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	15
4.4.	Wnioski w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	23
4.5.	Podsumowanie analizy aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	27
5.	Decyzje Administracyjne	27
5.1.	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy	27
5.2.	Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	29
5.3.	Pozwolenia na budowę	29
5.4.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	30
6.	Wyniki analizy	30

1. Wprowadzenie

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Podstawowym dokumentem planistycznym na poziomie lokalnym służącym do ich realizacji jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten stanowi akt kierownictwa wewnętrznego, a jego ustalenia dają wytyczne dla władz gminy przy realizacji polityki przestrzennej, przede wszystkim przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium jest elementem strategicznym i nie jest aktem prawa miejscowego, nie może być podstawą do wydawania decyzji administracyjnych. Jest jednak dokumentem wiążącym przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są aktami prawa miejscowego gminy.

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, a to oznacza konieczność okresowej oceny przyjętych celów w rozwoju i kierunków polityki przestrzennej pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań, potrzeb i postępujących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

1.1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest wymóg art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 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). 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.

1.2. Cel opracowania

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, co z kolei pozwoli ocenić aktualność Studium i planów miejscowych - przyjętej w nich polityki przestrzennej. Ponieważ zapisy studium mają bezpośrednie przełożenie na ustalenia mpzp, ocenie poddano również zgodność planów miejscowych (mpzp) z zapisami Studium. Dla potrzeb opracowania dokonano analizy wniosków złożonych przez mieszkańców Gminy zawierających prośby o zmianę przeznaczenia gruntu lub dokonanie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie obowiązujące dokumenty planistyczne poddane zostały ocenie w zakresie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

1.3. Metodyka opracowania

Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stara Biała w jej granicach administracyjnych dotyczy lat 2019-2023.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stara Biała oparto na ocenie istniejących dokumentów z zakresu planowania przestrzennego, jak również oczekiwanych przez mieszkańców i inwestorów zmian w tych dokumentach, wynikających z ich wniosków o zmianę, bądź sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zmian wynikających z wydanych pozwoleń na budowę. Przeanalizowano również decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Analizie poddano również zgodność gminnych dokumentów planistycznych z wymaganiami określonymi w obecnie obowiązujących przepisach prawa, a co za tym idzie zbadano, czy dokumenty te mogą nadal stanowić podstawę działań gminy w zakresie gospodarowania przestrzenią.

W trakcie prac przygotowawczych określono obecny stan gminy wiejskiej oraz wstępną identyfikację kluczowych problemów. Oceniono aktualność przyjętych w obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego celów i kierunków polityki przestrzennej Gminy, a także nowych uwarunkowań ekonomiczno – społecznych zaistniałych w okresie 2019-2023. Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym.

Na podstawie opracowanych analiz dokonano oceny aktualności studium i miejscowych planów, wskazano obszary wymagające działań planistycznych i określono program takich prac.

1.4. Materiały wykorzystane w opracowaniu

Obszar objęty analizą należy do terenów stosunkowo dobrze udokumentowanych. Przy sporządzaniu niniejszej „Oceny” wykorzystano wyniki i informacje zawarte w następujących materiałach:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała – uchwała Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r.;
- 2) Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 czerwca 2017 r., znak: LEX-I.4131.176.2017.RM;
- 3) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała – uchwała Nr 201/XXIV/21 z dnia 26 maja 2021 r.;
- 4) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w obiegu prawnym;
- 5) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów będące w toku sporządzania;
- 6) rejestr wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 7) decyzje o warunkach zabudowy z lat 2019-2023;
- 8) decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2019-2023;
- 9) dane Banku Danych Lokalnych, GUS 2019-2023 r.

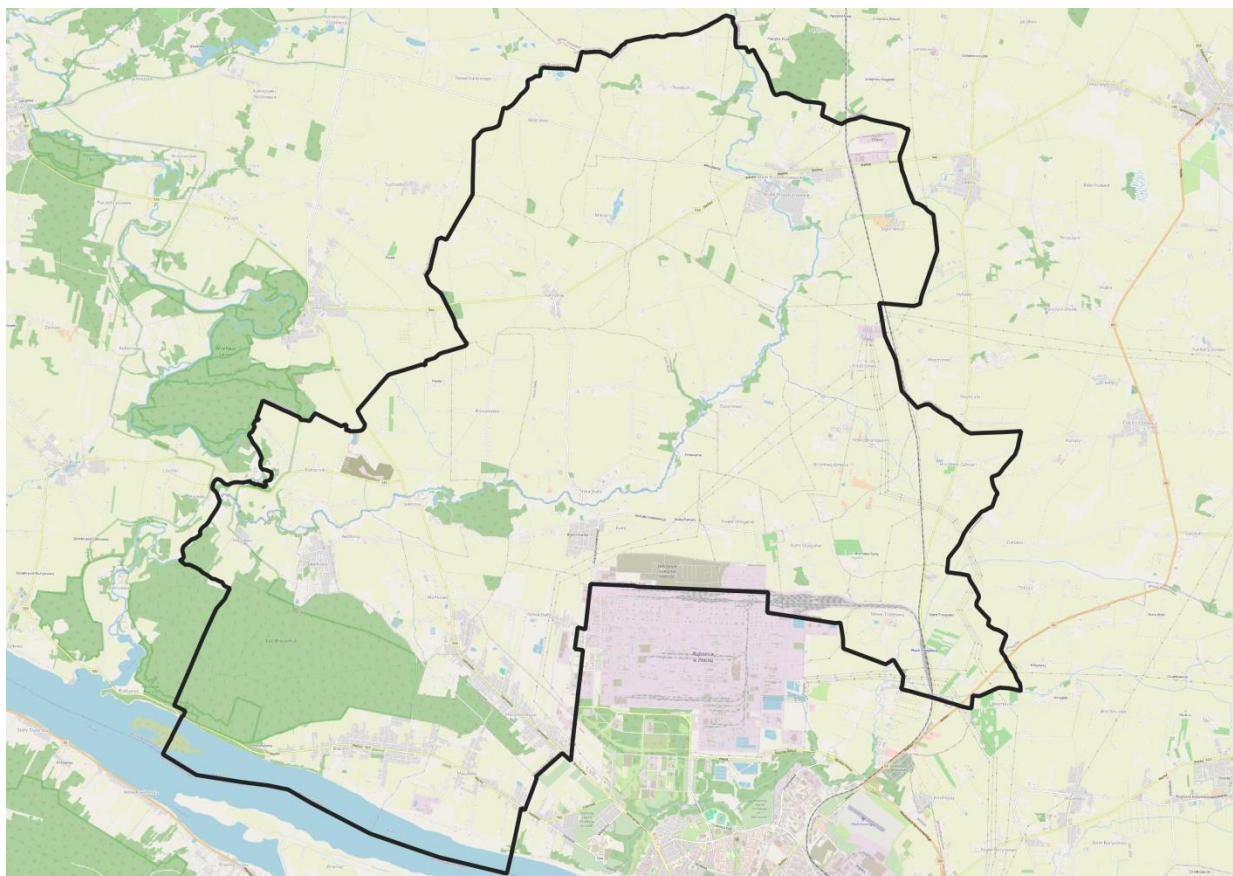
2. Uwarunkowania dla polityki przestrzennej Gminy

2.1. Charakterystyka gminy Stara Biała

Gmina Stara Biała jest położona w środkowo-zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie płockim, nad północnym brzegiem Wisły. Jest to gmina wiejska. Urząd Gminy znajduje się w miejscowości Biała.

Na kształtowanie się struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Stara Biała w największym stopniu wpływ miało położenie nad rzeką Wisłą (w tym obecność zagrożonej osuwiskami skarpy wiślanej) oraz bezpośrednie sąsiedztwo miasta Płocka i znajdujących się w nim najważniejszych w kraju zakładów petrochemicznych.

Gospodarka Gminy w dużej mierze oparta jest o rolnictwo. Mieszkańcy mają możliwość zaspokojenia na terenie Gminy potrzeb m.in.: w zakresie zakupu podstawowych artykułów żywnościowych i przemysłowych, szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego, podstawowej opieki medycznej. Potrzeby związane m.in. ze szkolnictwem ponadgimnazjalnym i wyższym, specjalistyczną opieką medyczną oraz kulturą i rozrywką realizowane są w większych ośrodkach na terenie województwa, przede wszystkim w najbliższym Płocku. Głównym ośrodkiem i stolicą regionu jest miasto Warszawa. Siedziba władz powiatowych znajduje się w mieście Płock, oddalonym o około 10 km od Białej.



Rys. 1. Granice administracyjne Gminy Stara Biała

Źródło: Opracowanie własne na podstawie OSM Map.

Powiązania komunikacyjne gminy Stara Biała z obszarem zewnętrznym odbywają się za pośrednictwem drogi krajowej, czterech dróg wojewódzkich oraz sieci dróg powiatowych, a także kolei. Najważniejszymi elementami systemu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym są drogi wojewódzkie nr 540, 555, 559 i 562, które zapewniają połączenia z najważniejszymi ośrodkami regionalnymi i lokalnymi: Płockiem, Bielskiem, Sikorzem, Lipnem, Starym Duninowem, Szpetalem Górnym. Układ ww. dróg sprawia, że teren całej Gminy jest dobrze skomunikowany z regionem. Ze względu na swoje peryferyjne położenie nieco mniejsze znaczenie ma droga krajowa nr 60 relacji Łęczyca – Ostrów Mazowiecki. Układem uzupełniającym jest sieć dróg powiatowych umożliwiających dojazd do głównych ośrodków gmin ościennych.

Przez wschodnią część, w przebiegu niemal południkowym, na odcinkach ok. 2 km w granicach Gminy (fragment linii kolejowej wybiega w obszar gminy Bielsk), przebiega linia kolejowa, umożliwiająca połączenie pomiędzy Kutnem a Brodnicą. Na terenie gminy Stara Biała zlokalizowana jest stacja kolejowa (Płock Trzepowo) oraz przystanek kolejowy (Proboszczewice Płockie). Od linii kolejowej odbiega bocznica, prowadząca do terminalu kolejowego ORLEN S.A.

Gmina Stara Biała obejmuje obszar ponad 111 km², co stanowi 6,2% powierzchni powiatu. Zamieszkuje ją około 12,3 tys. mieszkańców (wg danych GUS z na 30 czerwca 2023 r.), co odpowiada około 11,2% populacji powiatu płockiego. Gęstość zaludnienia wynosi około 110 osób na 1 km². Przyrost naturalny od 2020 roku utrzymuje się cały czas na ujemnym poziomie. Obecnie wynosi on - 2,77. Gminę zamieszkuje praktycznie taka sama liczba kobiet i mężczyzn, współczynnik feminizacji wynosi 100.

Tab. 1 Dane dotyczące ludności gminy Stara Biała w latach 2019-2023.

Rok	2019	2020	2021	2022	2023 (I połowa)
Ogółem	11 968	12 180	12 222	12 247	12 279
Mężczyźni	5 995	6 092	6 106	6 118	6 124

Kobiety	5 973	6 088	6 116	6 129	6 155
Wskaźnik feminizacji	99,6	99,9	100	100	100
Przyrost naturalny na 1000 ludności	2,18	-0,66	-1,56	-2,21	-2,77

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

W przestrzeni Gminy wyróżnić można kilka czytelnych struktur funkcjonalno- przestrzennych:

- 1) obszar południowo-zachodni – obejmujący miejscowości nadwiślańskie Brwilno i Maszewo, oraz położone w sąsiedztwie Skrwy Prawej i Wierzbicy Ulaszewo, o czytelnym układzie osadniczym z przewagą funkcji mieszkaniowej, przyrodniczej i rolniczej;
- 2) obszary wielofunkcyjne, o czytelnym układzie osadniczym (zwartą, skupioną, zabudową zlokalizowaną wzdłuż dróg), łączące funkcje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjno-składowe, sportowo-rekreacyjne. Przez obszary te przebiegają główne drogi wojewódzkie lub powiatowe od których odbiega sieć dróg niższej rangi, w tym dróg wewnętrznych, rozwinięte tu funkcje usługowe i produkcyjno-składowe mają charakter centrotwórczy, a niektóre z nich również ponadlokalny (miejscowości w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Płock): Maszewo Duże, Mańkowo, Biała, Nowa Biała oraz Nowe Proboszczewice;
- 3) obszary wielofunkcyjne o zróżnicowanym układzie osadniczym (zwartą zabudową zlokalizowaną wzdłuż dróg oraz zabudową rozproszoną), łączące funkcje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjno-usługowe oraz rolnicze w miejscowości Stare Proboszczewice, Stara Biała, Kamionki, Ogorzelice, Bronowo-Zalesie, Nowe Bronowo, Bronowo Kmiece, Srebrna (również funkcje przyrodnicze), a także przestrzennie odosobnione od reszty Gminy (bariera przestrzenna w postaci torów kolejowych) Nowe Trzepowo;
- 4) obszar monofunkcyjny o czytelnym układzie osadniczym (zwartą zabudową zlokalizowaną wzdłuż dróg) z przewagą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (Ludwikowo);
- 5) obszar monofunkcyjny, o czytelnym produkcyjno-magazynowym charakterze z towarzyszącą mu funkcją składową i komunikacyjną (południowa część miejscowości Nowe Draganie i Stare Draganie, przy granicy z miastem Płock) lub wydobywczą (południowa część wsi Nowa Biała);
- 6) obszary monofunkcyjne o czytelnym układzie osadniczym (zwartą zabudową zlokalizowaną wzdłuż dróg i terenami rolniczymi rozciągającymi się na jej zapleczu) łączące funkcje mieszkaniowe i rolnicze (Wyszyna, Kowalewko);
- 7) obszary monofunkcyjne o zróżnicowanym układzie osadniczym (ze zwartą zabudową wzdłuż dróg oraz rozproszoną zabudową) łączące funkcje mieszkaniowe i rolnicze (Miłodróż, Kobierniki, zachodnia część Starych Proboszczewic, Nowe Trzepowo, Kruszczewo, północna część Srebrnej, północna i środkowa część Starego Dragania i Nowego Dragania, północna i środkowa część Starej Białej);
- 8) obszary monofunkcyjne bez czytelnego układu osadniczego (z rozproszoną zabudową), łączące funkcje mieszkaniowe i rolnicze (Trzebuń, Włoczewo, Dziarnowo).

Obszar Gminy zainwestowany jest raczej w sposób ekstensywny. Wyjątek stanowią miejscowości o charakterze wielofunkcyjnym. Głównymi miejscowościami w Gminie skupiającymi funkcje mieszkaniowe oraz usługowe i produkcyjne są: Maszewo Duże, Mańkowo, Nowe Proboszczewice, Biała, Nowa Biała. Obszarami koncentracji funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych są wsie Brwilno i Ludwikowo. Na pozostałym obszarze Gminy zabudowa ma charakter typowy dla obszarów rolniczych – pasma zabudowy skupione wzdłuż dróg oraz pojedyncze zabudowania rozproszone na terenach rolnych.

Dominującym typem zabudowy jest zabudowa zagrodowa oraz (występująca głównie we wsiach zlokalizowanych w pobliżu miasta Płocka oraz w Brwilnie, Ludwikowie i Nowych Proboszczewicach) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wśród której występują pojedyncze obiekty usługowe oraz obiekty produkcyjno-składowe (część z nich związana z produkcją rolniczą). Zabudowa zagrodowa zastępowana jest stopniowo zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Ponadto w strukturze Gminy można wyróżnić obszar, którego sposób zagospodarowania jest silnie

uwarunkowany sąsiedztwem zlokalizowanego w Płocku zakładu rafineryjnego ORLEN. Jest on zarówno źródłem uciążliwości jak i generatorem rozwoju zabudowy w jego sąsiedztwie – bezpośrednio przy granicy z zakładem petrochemii ORLEN S.A., wykształciły się pasma zabudowy o charakterze produkcyjnym, składowym, magazynowym i usługowym.

Siedzibą władz Gminy oraz głównym ośrodkiem administracyjnym jest wieś Biała. Poza usługami administracji publicznej, kilkoma innymi obiektami usługowymi zaspakajającymi podstawowe potrzeby i zakładem produkcyjnym, terenem rekreacyjno-sportowym, miejscowość tworzona jest przede wszystkim przez regularne, skupione w centrum, osiedle domów mieszkaniowych jednorodzinnych.

Najbardziej złożony układ przestrzenny posiada miejscowość Nowe Proboszczewice. Centrum miejscowości, w którym skupione są zarówno usługi publiczne (m.in. kościół wraz z cmentarzem, szkoła, budynek Ochotniczej Straży Pożarnej, ośrodek zdrowia), większość pozostałych usług, oraz zabudowa mieszkaniowa, przylega bezpośrednio do drogi wojewódzkiej i odbiegających od niej w kierunku południowym drogi gminnej i drogi wewnętrznej. Ta część miejscowości, wraz z parkiem dworskim otaczającym przychodnię zdrowia i częścią doliny rzeki Wierzbicy posiada charakter przestrzeni publicznej. Na zachód od wielofunkcyjnej części miejscowości, również bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej, występuje niewielkie skupienie zabudowy zagrodowej. Poza tym wielofunkcyjne centrum miejscowości otoczone jest przez trzy duże skupiska, stosunkowo nowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o średniej wielkości działek od 670 m² do 950 m²) wraz z występującymi tam pojedynczo usługami. Zabudowa ta rozmieszczona jest przy gęstej i regularnej sieci dróg wewnętrznych. Dwa spośród „osiedli” zlokalizowane są na południe od centrum miejscowości i rozdziela je dolina rzeki Wierzbicy, tworząc pomiędzy nimi pasmo terenu wolnego od zabudowy; natomiast trzecie „osiedle” usytuowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na wschód od centrum, od którego oddziela je powstały w ostatnich latach teren rekreacyjno-sportowy. Po drugiej stronie drogi wojewódzkiej w jej bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są kolejne pasma zabudowy, łączące funkcje mieszkaniowe i produkcyjno-usługowe. W oddaleniu od zwartej zabudowy występuje rozproszona zabudowa zagrodowa.

2.2. Zmiany legislacyjne wpływające na aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Liczne zmiany w przepisach prawa dotyczące bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego wprowadzone od 2019 roku wynikają m.in. z:

- 1) ustawy z dnia 21 lutego 2019 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem stosowania rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. 2019, poz. 730 – 2019.05.04);
- 2) Wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 22 maja 2019 r. sygn. akt SK 22/16 (Dz. U. 2019, poz. 1009 – 2019.05.30);
- 3) ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2019, poz. 1524 – 2019.08.29);
- 4) ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1969 – 2019.09.20);
- 5) ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o portach i przystaniach morskich oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2019, poz. 1716 – 2019.09.17);
- 6) Ustawa z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2019, poz. 1815 – 2019.10.25);
- 7) ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020, poz. 471 – 2020.09.19);

- 8) ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020, poz. 782 – 2020.11.01);
- 9) ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz. U. 2020, poz. 1086 – 2020.06.24);
- 10) ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020, poz. 1378 – 2020.11.13);
- 11) ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. 2021, poz. 11 – 2021.01.19);
- 12) ustawy z dnia 30 marca 2021 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021, poz. 784 – 2021.05.13);
- 13) ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustaw regulujących przygotowanie i realizację kluczowych inwestycji w zakresie strategicznej infrastruktury energetycznej (Dz. U. 2021, poz. 922 – 2021.05.27);
- 14) ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021, poz. 1873 – 2021.10.30);
- 15) ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022, poz. 1986 – 2022.01.03);
- 16) ustawy z dnia 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. 2022, poz. 1846 – 2022.10.02);
- 17) ustawy z dnia 7 października 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w celu uproszczenia procedur administracyjnych dla obywateli i przedsiębiorców (Dz. U. 2022, poz. 2185 – 2022.11.10);
- 18) ustawy z dnia 16 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023, poz. 2747 – 2023.01.07);
- 19) ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 553 – 2023.04.23);
- 20) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1506 – 2023.09.03);
- 21) ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. 2023, poz. 1597 – 2023.09.11);
- 22) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688 – 2023.09.24);
- 23) ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1890 – 2023.10.16);
- 24) ustawy z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 2029 – 2023.10.28).

2.2.1. Zmiany przepisów prawnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego

Obowiązującym aktem prawa w zakresie planowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), która weszła w życie z dniem 11 lipca 2003 r.

Od roku 2019 r. został wprowadzony szereg zmian w zapisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które mają bezpośredni wpływ na określenie stopnia aktualności obowiązującej zmiany Studium oraz planów miejscowych.

Zmiany te zostały wprowadzone m.in.:

- 1) ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1969 – 2019.09.20);
- 2) ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020, poz. 471 – 2020.09.19);
- 3) ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020, poz. 782 – 2020.11.01);
- 4) ustawą z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021, poz. 1873 – 2021.10.30);
- 5) ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688 – 2023.09.24);
- 6) ustawą z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 2029 – 2023.10.28).

Najistotniejsze zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rzutujące na ocenę aktualności Studium oraz planów miejscowych wprowadzone zostały ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

W wyniku zmian m.in.:

- 1) wyeliminowano z aktów planowania przestrzennego stanowiących w gminie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (niebędące aktem prawa miejscowego) - uchylono przepisy art. 9 – 13 ustawy dotyczące studium;
- 2) wprowadzono nowy akt planowania przestrzennego - plan ogólny gminy, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych), w randze aktu prawa miejscowego. Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla planów miejscowych oraz dla decyzji o warunkach zabudowy – wprowadzono przepisy art.13a – art. 13m określające formę i zasady sporządzania planu ogólnego;
- 3) powiązano planowanie przestrzenne z planowaniem strategicznym – wprowadzono art. 13b pkt 1 nakazujący uwzględnienie przy sporządzaniu planu ogólnego politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą przedmiotem Strategii rozwoju lokalnego lub ponadlokalnego, natomiast zasady realizacji polityki przestrzennej będą ustalane w planie ogólnym gminy;
- 4) wprowadzono nową formę planu miejscowego – zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), będącego formą planu miejscowego, który zastąpi i znacznie zmodyfikuje rozwiązania tzw. specustawy mieszkaniowej;
- 5) powiązano decyzje o warunkach zabudowy z planem ogólnym gminy;
- 6) wprowadzono tryb uproszczonej procedury planistycznej w konkretnych przypadkach, który umożliwi równocześnie prowadzenie procedur dla różnych aktów oraz ograniczy konieczności powtarzanie konsultacji społecznych;
- 7) wprowadzono Rejestr Urbanistyczny jako system teleinformatyczny. System ten ma być źródłem informacji i danych (m.in. dokumenty powstające w trakcie sporządzania aktów planistycznych, raporty z konsultacji społecznych, decyzje administracyjne związane z planowaniem przestrzennym, rozstrzygnięcia organów nadzoru);
- 8) zmieniono zasady udziału społeczeństwa w opracowaniu aktów planowania przestrzennego. Określono zasady przeprowadzania konsultacji społecznych, które będą odbywały się po godzinach pracy, w miejscach łatwo dostępnych, a udział w nich będą mogli zabrać wszyscy, w tym osoby nieletnie;
- 9) zmieniono określony w art. 15 ust. 2 zakres obowiązkowych ustaleń planu miejscowego:
 - a) usunięto obowiązek ustalania maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy (maksymalną intensywność zabudowy przeniesiono do zakresu fakultatywnego),

- b) wprowadzono wymóg określenia w planie maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 10) zmieniono określony w art. 15 ust. 3 zakres fakultatywnych ustaleń planu miejscowego:
 - a) usunięto granice terenów pod budowę instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW,
 - b) usunięto granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) wprowadzono maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

W 2021 r. wydano nowe rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r., poz. 2404), zgodnie z którym m.in.

- 1) wprowadzono jednolity katalog nowych symboli, nazw i oznaczeń graficznych dotyczących przeznaczenia terenów stosowanych w projekcie planu miejscowego;
- 2) skorygowano wzory materiałów planistycznych wykorzystywanych podczas procedury planistycznej;
- 3) uporządkowano ustalenia dotyczące części tekstowej projektu planu miejscowego. Usunięto wymogi dotyczące małej architektury i nośników reklamowych, zawarte w ustawie "krajobrazowej" z 2015 roku. Dla części graficznej zastosowano zaś podział na obowiązkową oraz fakultatywną zawartość części graficznej planu. Trafiły do niej też elementy wymagane do przeprowadzenia cyfryzacji planów.

2.2.2. Zmiany przepisów prawnych z zakresu środowiska przyrodniczego

Ze względu na istotne powiązania przepisów prawnych z zakresu środowiska przyrodniczego z przepisami prawnymi dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz często ich nadrzędność, ważnym elementem oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest analiza zmian w ustawach i rozporządzeniach wpływających na ochronę środowiska.

Zmianie uległo rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71), które zastąpiono rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019r. poz. 1839).

Zmianie uległo również rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów* (Dz. U. z 2003 r. nr 192, poz. 1883), które zostało zastąpione rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku* (Dz. U. z 2019 r., poz. 2448)

Przyjęto nową ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, która wprowadziła m.in. obowiązek uzgadniania projektów Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz projektów miejscowych planów z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała uchwalone zostało uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., zmienione uchwałą Nr 201/XXIV/21 z dnia 26 maja 2021 r.; Studium wykonane zostało zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (podstawa prawna aktualna na czas opracowania: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Studium składa się z trzech zasadniczych części: pierwsza z nich ma charakter ogólny, zawiera podstawowe dane o Gminie oraz syntezę, druga część obejmuje uwarunkowania rozwoju, w trzeciej natomiast zawarto cele rozwoju Gminy i kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. W oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów chronionych i innych. Dlatego też, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy.

Realizacja wizji i celów rozwoju następuje w dłuższej perspektywie czasowej i wymaga konsekwentnych działań, podejmowanych w sposób skoordynowany dla wdrażania przyjętej w studium polityki przestrzennej.

W ocenie skutków realizacji założonej polityki bada się trafność przyjętych założeń, a ocena aktualności znajduje przełożenie na stopień realizacji studium wyrażony poprzez przeprowadzenie procedur uchwalania planów miejscowych stanowiących podstawowy instrument jego realizacji.

Studium stanowi dokument kierunkowy zawierający zbiór ogólnych wytycznych dla wszystkich działań związanych z zagospodarowywaniem przestrzeni, dla opracowania:

- 1) planów miejscowych;
- 2) programów inwestycyjnych i operacyjnych;
- 3) innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Sporządzanie tych dokumentów oraz podejmowanie wymienionych działań jest faktyczną realizacją przyjętych w studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin przestaną obowiązywać z dniem wejścia planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała będzie dokumentem planistycznym wiążącym władze Gminy przy sporządzaniu planu miejscowego wyłącznie do czasu sporządzenia planu ogólnego lub do 31 grudnia 2025 r. Po tej dacie, zgodnie z art. 67 ust. 4 ww. ustawy, w przypadku nieuchwalenia wcześniej planu ogólnego, możliwe będzie uchwalenie planu miejscowego w oparciu Studium wyłącznie w przypadku gdy:

- 1) ogłoszono o terminie wyłożenia projektu tego planu albo jego zmiany do publicznego wglądu;
- 2) plan albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) lub plan albo jego zmiana dotyczy wyłącznie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju.

3.1. Zgodność Studium z przepisami prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała zostało uchwalone w 2017 roku. Sporządzone zostało na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stanie prawnym obowiązującym na dzień przystąpienia do sporządzenia zmiany studium tj. 10 kwietnia 2014 r.

Kluczowy wpływ na ocenę zgodność Studium z przepisami prawa ma ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zgodnie z którą studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin są eliminowane z systemu planowania przestrzennego w gminach – usunięto z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisy art. 9-13 dotyczące sporządzania studium. Po 24 września 2023 r. (dniu wejścia w życie zmian wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca

2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) brak jest podstaw prawnych do podjęcia prac nad sporządzeniem studium lub jego zmiany.

Aktem planowania przestrzennego wiążącym władze gminy przy sporządzaniu planów miejscowych będzie plan ogólny. Zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny w zakresie, o którym mowa w art. 13a ust. 4 pkt 1 i pkt 2 lit. b tej ustawy (strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary zabudowy śródmiejskiej), uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na wyeliminowanie studium z systemu planowania przestrzennego w gminach, „zastąpienie” planami ogólnymi, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w sposób jednoznaczny nie odpowiada aktualnym przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Bezzasadne jest przeprowadzanie szczegółowej analizy zgodności Studium z przepisami prawa z uwagi na jego fundamentalną niezgodność z przepisami ww. ustawy oraz brak możliwości prawnych podjęcia prac nad sporządzeniem studium lub jego zmiany w przypadku uznania Studium za nieaktualne.

W świetle aktualnie obowiązujących przepisów prawa konieczne jest podjęcie prac planistycznych nad sporządzeniem planu ogólnego gminy Stara Biała w celu spełnienia wymogów wprowadzonych do przepisów ww. ustawy.

3.2. Wnioski w sprawie sporządzania lub zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Z uwagi na brak możliwości prawnych podjęcia prac nad sporządzeniem studium lub jego zmiany bezzasadne jest przeprowadzanie analizy aktualności Studium pod względem zgłoszonych wniosków. Złożone wnioski będą natomiast mogły być rozpatrywane na etapie sporządzania przez Gminę planu ogólnego. Wnioski złożone do studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w tabeli nr 3.

3.3. Podsumowanie analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie ze zmianami w prawie wprowadzonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostają „zastąpione” planami ogólnymi gmin. W związku z tym konieczne będzie podjęcie prac planistycznych nad sporządzeniem planu ogólnego gminy Stara Biała w celu spełnienia wymogów wprowadzonych przez ww. zmianę ustawy.

Uwzględniając upływ blisko siedmiu lat od przyjęcia obowiązującego studium oraz aktualność przyjętych w nim celów i kierunków polityki przestrzennej przy sporządzaniu planu ogólnego będzie można wykorzystać założenia wynikające z obowiązującego Studium.

Stwierdza się, że:

- 1) cele i wizja rozwoju gminy określone w Studium pozostają aktualne, stanowiąc ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów;
- 2) zasady zrównoważonego rozwoju pozostają aktualne;
- 3) główne kierunki rozwoju przestrzennego, zakładające zachowanie lub przywracanie ładu przestrzennego w rozwoju osadnictwa i zagospodarowanie gminy w oparciu o jej walory kulturowe i przyrodnicze pozostają nadal aktualne i nie stwierdzono konieczności dokonania zmian w studium w tym zakresie;
- 4) przyjęte założenia polityki rozwoju przestrzennego gminy Stara Biała uznaje się za trafne, aktualne i spójne z innymi dokumentami określającymi strategię rozwoju gminy.

4. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego

Plany miejscowe tworzą prawo lokalne określające przeznaczenie poszczególnych terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy.

Obecnie w granicach Gminy obowiązuje 42 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących około 17 % jego powierzchni. Zostały one uchwalone w latach 1996-2023, w związku z czym część z nich została opracowana na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a część zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy zauważyć, iż zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 34 ust. 1) na obszarze, dla którego uchwalany jest nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, automatycznie tracą moc ustalenia poprzedniego planu.

4.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowania

Obecnie Gmina nie prowadzi żadnej procedury sporządzania planu miejscowego bądź jego zmiany.

4.2. Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w Gminie Stara Biała oraz ich zmiany przeanalizowano w zakresie zgodności z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Dwadzieścia dwa plany (plany nr 1 – 22, z tabeli nr 2, uchwalone w latach 1996 – 2003) zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która zawierała mniej szczegółowy zakres obowiązkowo określanych zapisów w planie. Pozostałe plany (plany nr 23-42, z tabeli nr 2), pomimo sporządzenia wg obowiązującej ustawy, nie zawierają wszystkich ustaleń, ze względu na ich uchwalenie przed zmianami zapisów obecnie obowiązującej ustawy. Niemniej jednak, brak niektórych ustaleń wymaganych obecnie nie wpływa na niezwłoczną konieczność ich uzupełnienia oraz zmiany planów, nie powoduje też, że ich ustalenia są niewłaściwe.

Art. 15 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym natomiast w pkt. 3 wymienione są ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 1.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

"W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) (uchylony);
- 4) (uchylony);
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy;
- 12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
- 13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych."

Na terenie Gminy Stara Biała w oparciu o nieobowiązującą ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalono w latach 1996-2003 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (plany nr 1-22 z tabeli nr 2). Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 11 lipca 2003 r., miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. zachowały moc jedynie do dnia 31 grudnia 2003 r. Zatem plany nr 1-22 z tabeli nr 2 uchwalone po 1995 r., zachowały moc pomimo, iż zakres ich ustaleń nie odpowiada wymogom nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany te nie zawierają m.in. wskaźników dotyczących powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, zapisów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, czy zapisów w zakresie ochrony środowiska. Brak też dokumentów i analiz, których wykonanie jest obecnie wymagane łącznie z samym planem, takich jak opracowanie ekofizjograficzne, czy prognoza finansowa. Nie przeprowadzono dla nich oceny oddziaływania na środowisko. Tym samym na terenach objętych tymi planami możliwa staje się realizacja inwestycji, które mogą znacznie odbiegać od obecnie obowiązujących standardów w zakresie ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania uchwalone w latach 2006–2023 (plany nr 23-42 z tabeli nr 2) sporządzone zostały w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Winny zawierać wszystkie elementy wymienione w art. 15 powyższej ustawy. Ze względu na fakt, iż plany te zostały uchwalone przed wejściem w życie kolejnych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów odrębnych nie posiadają w swych zapisach m. in.:

- 1) określonej minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
- 2) ustaleń parametrów sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zapisów dotyczących miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 5) klasyfikacji terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 6) modyfikacji ustaleń z zakresu gospodarki odpadami.

Na przestrzeni lat 2017–2023 (do dnia opracowania niniejszej oceny) wprowadzono szereg zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących zarówno treści zapisów tekstu i rysunku planu, jak i samej procedury planistycznej, w tym np. sporządzenie danych przestrzennych jako załącznika do planu miejscowego, rozszerzenie listy instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektów planów oraz sporządzono nowe rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania uchwalone w latach 2003–2023 (plany nr 23-42 z tabeli nr 2) sporządzone zostały w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Winny zawierać wszystkie elementy wymienione w art. 15 powyższej ustawy. Ze względu na fakt, iż plany te zostały uchwalone przed wejściem w życie kolejnych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisów odrębnych nie posiadają w swych zapisach m. in.:

- 1) określonej minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 2) informacji o danych przestrzennych stanowiących załącznik do planu (część planów).

4.3. Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

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 (przed zmianami wprowadzonymi zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw), 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*”.

W oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, przyjęte uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., zmienione uchwałą nr 201/XXIV/21 Rady Gminy Stara Biała w sprawie uchwalenia

zmiany studium uwarunkowań i kierunków Gminy Stara Biała obowiązuje 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wśród planów uchwalonych przed przyjęciem Studium, w całkowitej zgodzie w zakresie przeznaczeń terenów pozostają 24 plany miejscowe. W przypadku 10 planów występuje częściowa niezgodność z przeznaczeniem wskazanym w Studium, a w przypadku 1 planu występuje całkowita niezgodność w przeznaczeniu terenów wskazanych w Studium.

Tab. 2 Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium oraz przepisami prawa.

Lp.	Nazwa/ nr uchwały i data jej podjęcia/publikacja	Przeznaczenie terenów ¹	Zgodność przeznaczenia ze Studium ukizp Gminy	Zakres niezgodności planu z obowiązującymi przepisami
1.	Mpzp zabudowy mieszkaniowej - Nowe Proboszczewice uchwała Nr 102/XVIII/96 z dnia 10 października 1996 r. Dz. Urz. Woj. Pł. Nr 32, poz. 214 z dnia 15.11.1996 r.	MN – obszar zabudowy mieszkaniowej R – teren w użytkowaniu rolniczym	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 10, 11
2.	Mpzp zabudowy mieszkaniowej we wsi Stare Proboszczewice, Nowe Proboszczewice uchwała Nr 103/XVIII/96 z dnia 10 października 1996 r. Dz. Urz. Woj. Pł. Nr 32, poz. 215 z dnia 15.11.1996 r.	MN – obszar zabudowy mieszkaniowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 10, 11
3.	Mpzp terenu przemysłowo-usługowego we wsi Mańkowo uchwała Nr 15/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 8, poz. 71 z dnia 22.03.1999 r.	P/U – obszar o funkcji przemysłowo-usługowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 11
4.	Mpzp terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Srebrna uchwała Nr 16/III/98 z dnia 10 grudnia 1998 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 8, poz. 72 z dnia 22.03.1999 r.	MN/U – obszar o funkcji mieszkaniowo-usługowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 11
5.	Mpzp terenu zabudowy produkcyjno-składowej we wsi Dziarnowo uchwała Nr 49/VI/99 z dnia 11 marca 1999 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 49, poz. 1896 z dnia 23.06.1999 r.	P – obszar o funkcji produkcyjno-składowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 11
6.	Mpzp terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Ludwikowo uchwała Nr 88/X/99 z dnia 28 października 1999 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104, poz. 2575 z dnia 26.11.1999 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej	+	2,3,4,5,6,7, 8, 9, 11
7.	Mpzp terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Nowe Proboszczewice uchwała Nr 90/X/99 z dnia 28 października 1999 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104, poz. 2577 z dnia 26.11.1999 r.	MN – obszar o funkcji mieszkaniowej	+	2,3,4,5,6,7, 8, 9, 11
8.	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. Maz. Nr 6, poz. 35 z dnia 18.01.2000 r.	trasa rurociągu	+	brak ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania – ustalono lokalizację rurociągu i związane z nią ograniczenia w zabudowie, 8, 9, 11
9.	Zmiana mpzp gminy Stara Biała uchwała Nr 94/XI/99 z dnia 2 grudnia 1999 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 6, poz. 36 z dnia 18.01.2000 r.	AU – teren usługowy OR – teren upraw rolnych AMR – teren o dominacji funkcji mieszkaniowej, zagrodowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 11
10.	Zmiana mpzp gminy Stara Biała uchwała Nr 108/XII/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 14, poz. 101 z dnia 03.02.2000 r.	AMN – tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej (zespół zabudowy) AMN/NO – teren o dominacji funkcji mieszkaniowej lub lokalna oczyszczalnia ścieków (dla zespołu zabudowy)	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 11
11.	Zmiana mpzp gminy Stara Biała uchwała Nr 130/XIV/00 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 113, poz. 1123 z dnia 22.09.2000 r.	UU – tereny usług uciążliwych, zakład pogrzebowy ZO – tereny upraw ogrodniczych lub rolnych bez prawa zabudowy	+/- (brak zakazu zabudowy w Studium)	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 11
12.	Mpzp terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Biała	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej	+	3,4,5,6,7, 8, 9, 10, 11

	uchwała Nr 200/XXI/01 z dnia 26 kwietnia 2001 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 120, poz. 1616 z dnia 13.06.2001 r.			
13.	Zmiana mpzp gm. Stara Biała dla działek o nr ew. 92/3, 92/4 i części działki nr ew. 92/2 we wsi Stara Biała uchwała Nr 235/XXIV/01 z dnia 22 listopada 2001 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 5524 z dnia 29.11.2001 r	MN – tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej	+	1,2,3,5,6,7, 8, 9, 10, 11
14.	Zmiana mpzp gm. Stara Biała obejmującego teren działki nr 23/8 we wsi Bronowo-Zalesie uchwała Nr 247/XXVI/02 z dnia 14 marca 2002 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 94, poz. 1994 z dnia 11.04.2002 r.	MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	+	2,3,4,5,6,7, 8, 9, 11
15.	Zmiana mpzp wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo, gm. Stara Biała uchwała Nr 261/XXVIII/02 z dnia 20 czerwca 2002 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 185, poz. 4181 z dnia 14.07.2002 r	MW/MN – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MR/MN – przekształcenia rolniczych funkcji zagrodowych na cele jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej UMN – zabudowa usługowo-mieszkaniowa MR – istniejąca zabudowa zagrodowej UO – usługi oświaty i urządzeń towarzyszących U – usługi centrotwórcze UK – kościoł parafialny i obiekty towarzyszące ZC – cmentarz parafialny ZI – zieleń izolacyjna cmentarza PS – tereny przemysłowo-składowe 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 – tereny wód otwartych RP – tereny upraw rolniczych RZ – użytki zielone	+/- na części terenów rolnych w planie w Studium tereny zabudowy mieszkaniowej, na fragmencie zbiornika wód otwartych w planie, w Studium jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa	1 częściowo, 2 częściowo, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11
16.	Mpzd terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Nowe Proboszczewice dla dz. o ewid. nr 91/6, 91/7, 91/8 (powstałe 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. Maz. Nr 298, poz. 7870 z dnia 18.11.2002 r.	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Z – tereny zielone otwarte	+	3, 4, 5, 6, 7, nieaktualne odesłania w zakresie gospodarki odpadami, 8, 9, 11
17.	Mpzd terenu we wsi Ogorzelice uchwała Nr 8/II/02 z dnia 12 grudnia 2002 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 40, poz. 1104 z dnia 10.02.2003 r.	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/SP – tereny zabudowy usługowo- składowej	+	3, 6, 7, 8, 9, 11
18.	Mpzd 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. Maz. Nr 40, poz. 1105 z dnia 10.02.2003 r.	MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	+	3, 4, 5, 6, 7, 8, zakaz podziałów, 9, 11

19.	Zmiana mpzp 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. Maz. Nr 40, poz. 1106 z dnia 10.02.2003 r.	MN – zabudowa mieszkaniowa	+	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11
20.	Zmiana mpzp 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. Maz. Nr 201, poz. 5162 z dnia 26.07.2003 r.	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11
21.	Mpzz 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.	PS – teren zabudowy produkcyjno-składowej	-	2, 3, 4, 6, 7, 9, 11
22.	Mpzz terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Ludwikowo uchwała Nr 49/VIII/03 z dnia 23 października 2003 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 301, poz. 7957 z dnia 29.11.2003 r.	MN – zabudowa mieszkaniowa LS – las (bez prawa zabudowy)	+/- w planie LS w Studium MN	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
23.	Mpzz dla obszaru wsi Brwilno uchwała Nr 188/XXVI/06 z dnia 25 lipca 2006 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 194, poz. 7413 z dnia 25.09.2006 r.	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 kultury 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 R2 – tereny rolne bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy R3 – tereny zieleni użytkowane rolniczo bez prawa zabudowy KD – tereny komunikacji E – tereny urządzeń elektroenergetycznych	+/- na części terenów rolnych w planie. w Studium tereny zabudowy mieszkaniowej	5 częściowo, 6, 7, odesłania do uzgodnień z konserwatorem zabytków, 8, 9, 10, 11, 12
24.	Mpzz dla części obszaru wsi Nowa Biała uchwała Nr 189/XXVI/06 z dnia 25 lipca 2006 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 194, poz. 7414 z dnia 25.09.2006 r.	MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej PU – tereny produkcyjno-składowe i usługowe R – tereny rolne K – tereny pompowni ścieków	+/- w planie R – w Studium PU, w planie MNR – w Studium MNU	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
25.	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. Maz. Nr 61, poz. 1601 z dnia 30.04.2009 r.	PP-E – podstrefa ekspedycji PS – strefa produkcyjno-składowa PU – strefa produkcyjno-usługowa CL – strefa Centrum Logistycznego CL-PP\PS – strefa produkcyjno-przemysłowa i produkcyjno-składowa CL-AU – strefa administracyjno-usługowa R/Z – tereny rolnicze i zieleni urządzonej R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	+/- w planie R, w Studium PU lub P	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

26.	Mppz 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.	U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej	+	2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12
27.	Mppz 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. zmieniony uchwałą nr 37/V/19 z dnia 28 marca 2019 Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 poz. 6224 z dnia 10 maja 2019 r.	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 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	+/- w planie R – w Studium MN/MNU/PU	4, 7, 8, 9, 10, 11, 12
28.	Zmiana mppz 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.	MNZ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna UMN – zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna KP – tereny komunikacji kołowej – parking Z – teren zieleni ZL – teren lasu Ws – teren wód powierzchniowych	+	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
29.	Mppz 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.	UTR – tereny usług turystyki, rekreacji i sportu	+	4, 7, 8, 9, 10, 11, 12
30.	Zmiana mppz 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.	UMN – zabudowa usługowo-mieszkaniowa MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+	9, 10, 11, 12
31.	Zmiana mppz 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.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNZ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencyjnej ZP – tereny zieleni parkowej R – tereny rolne	+/- R w planie – w Studium PS	9, 10, 11, 12
32.	Mppz dla terenów w obrębie geodezyjnym Kruszczewo uchwała Nr 251/XXXI/14 z dnia 26 czerwca 2014 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 6703 z dnia 10.07.2014 r.	R – teren rolniczy E – teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych	+	4, 5, 8, 9, 10, 11, 12
33.	Mppz dla linii 400 kV (trasa zachodnia) uchwała Nr 74/VIII/15z dnia 30 września 2015 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 8588 z dnia 28.10.2015 r.	E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych E.1 – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych liniowych PP-E – tereny produkcyjno-przemysłowe PU – tereny produkcyjno-usługowe	+/- R w planie, PU w Studium; RM w planie, MNU/PU	2, 3, 9, 10, 11, 12

		RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych RM – tereny zabudowy zagrodowej R – tereny rolnicze	w Studium	
34.	Mpzp dla fragmentu obrębu Biała Stara uchwała Nr 79/IX/15 z dnia 19 listopada 2015 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 28 z dnia 04.01.2016 r.	R – teren rolniczy	+	9, 11, 12
35.	Mpzp dla linii 400 kV (trasa wschodnia) uchwała Nr 90/X/15 z dnia 30 grudnia 2015 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r. poz. 1063 z dnia 03.02.2016 r.	E.1 – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych liniowych PP-E – tereny produkcyjno-przemysłowe RM – tereny zabudowy zagrodowej R – tereny rolnicze	+/- PP-E w planie, KK w Studium	2,3,9,10, 11, 12
36.	Zmiana mpzp dla części obszaru wsi Maszewo uchwała Nr 213/XXIV/17 z dnia 21 września 2017 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. poz. 10150 z dnia 10.11.2017 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług RMU – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług R – teren rolniczy ZP – tereny zieleni urządzonej WS – tereny wód powierzchniowych i podziemnych	+	9, 11, 12
37.	Zmiana mpzp dla części obszaru wsi Nowa Biała uchwała Nr 238/XXVI/17 z dnia 7 grudnia 2017 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 719 z dnia 19.01.2018 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PG – obszary i tereny górnicze	+	9, 11, 12
38.	Mpzp fragmentów obrębów Brwilno I Maszewo nad Wisłą Uchwała nr 54/VI/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. Dz. Urz. Woj. Maz z 2019 poz 9622 z dnia 06 sierpnia 2019	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami; UP - teren zabudowy usług publicznych; PU - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług; PR - teren obiektów produkcji rolniczej; RM - tereny zabudowy zagrodowej; ZP - teren zieleni urządzonej; RZL - teren zalesień; ZL – las; ZR - tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami.	+	11, 12
39.	Mpzp fragmentów obrębów Biała, Biała Nowa, Draganie Nowe, Draganie Stare i Trzepowo Nowe uchwała Nr 176/XX/20 z dnia 8 grudnia 2020 r. Dz. Urz. Woj. Maz z 2020 poz. 13253 z dnia 24 grudnia 2020 r.	teren zamknięty	+	11, 12
40.	Mpzp fragmentu obrębu Maszewo Duże uchwała Nr 292/XXXI/22 z dnia 7 kwietnia 2022 Dz. Urz. Woj. Maz z 2022 poz. 5567 z dnia 16 maja 2022 r.	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; R - teren rolniczy; RD - teren dojazdu do gruntów rolnych; KDL - teren drogi lokalnej.	+	11
41.	Mpzp w części obrębów Draganie Nowe, Biała, Mańkowo i PGR Srebrna uchwała Nr 373/XLI/23 z dnia 20 kwietnia 2023 r. Dz. Urz. Woj. Maz z 2023 poz. 5228 z dnia 2 maja 2023	IN - teren obsługi produktów naftowych; IG - teren gazownictwa; IO - teren gospodarowania odpadami; RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;	+	11

	r.	WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych; KDG - teren drogi głównej; KDD - teren drogi dojazdowej; KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.		
42.	Mpzp dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe uchwała Nr 390/XLIV/23 z dnia 29 czerwca 2023 Dz. Urz. Woj. Maz z 2023 poz. 8230 z dnia 11 lipca 2023 r.	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; U - tereny zabudowy usługowej; PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług; ZP - teren zieleni urządzonej; R - tereny rolnicze; WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;	+	11

¹ – nie wymieniono terenów dróg/komunikacji

- 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 lub nie określono wysokości zabudowy;
- 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: szerokości frontów działek, powierzchni działek; kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego) lub wadliwe zapisy w zakresie podziałów nieruchomości (ustalenie parametrów innych niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych);
- 9** – nie określono zasad ochrony lub kształtowania krajobrazu;
- 10** – określono zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury lub tablic i urządzeń reklamowych lub ogrodzeń (aktualnie nie należy do zakresu planu miejscowego, jednocześnie zapisy obowiązują do czasu wejścia w życie uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane);
- 11** – nie określono maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 12** – nie posiadają danych przestrzennych załączonych do projektu planu.

4.4. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Od czasu sporządzenia poprzedniej analizy aktualności, do Gminy Stara Biała wpłynęło 13 wniosków o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Cztery z nich zostały uwzględnione i w latach 2019-2023 opracowano dla nich plany miejscowe. Dziewięć wniosków pozostawionych zostało bez rozpatrzenia. Przedstawiono je w tabeli nr 3. Wnioski dotyczyły głównie zmiany przeznaczenia terenów pod zabudowę oraz zmiany parametrów zabudowy.

Niewielka ilość złożonych wniosków wskazuje na aktualność obowiązujących planów miejscowych pod względem oczekiwań właścicieli nieruchomości oraz potrzeb rozwojowych Gminy.

Tab. 3 Wnioski o sporządzenie bądź zmianę mpzp.

L.p.	Wnioskodawca	Data wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Przeznaczenie wg obowiązującego planu miejscowego/zgodność wniosku z przeznaczeniem w planie	Ustalenia Studium uikzp gminy Stara Biała/zgodność wniosku z polityką Studium
1.	Osoba fizyczna	Grudzień 2023 r.	Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu na tereny przemysłowe	219/5 obr. Maszewo Duże	<i>Tereny przemysłowo-składowe (PS)</i> <i>Teren pasa zieleni izolacyjnej (ZI)</i> <i>Tereny wyłączone spod zabudowy i przeznaczone dla magistralnych urządzeń liniowych infrastruktury technicznej (I)</i> <i>Projektowana ulica (droga) główna klasy G (KG)</i> <i>Ulice dojazdowe klasy D (KD)</i>	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (symbol PU) Projektowana droga klasy (GP) Gazociąg wysokiego ciśnienia niezgodny ze studium
2.	Osoba fizyczna	Listopad 2022 r.	Wniosek o: 1) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej wyznaczonej planie lub rezygnację z jej wskazywania jako oddzielnego przeznaczenia, 2) zmianę przeznaczenia z terenów rolnych na tereny mieszkaniowe	Dz. 18/1 obr. Maszewo nad Wisłą	<i>Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2)</i> <i>Tereny zabudowy rezydencjonalnej (MNZ)</i> <i>Drogi wewnętrzne KDW)</i> <i>Drogi dojazdowe (symbol KDD)</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zgodny ze studium
3.	Osoba fizyczna	Styczeń 2022 r.	Wniosek o: 1) lokalizację na działce zabudowy szeregowej i zmianę zapisów mpzp na terenie 23MN na: - wymogu minimalnej szerokości frontu działki nie stosuje się, - powierzchnię działki dla zabudowy szeregowej w	Dz. 18/1 obr. Maszewo nad Wisłą	<i>Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2)</i> <i>Tereny zabudowy rezydencjonalnej (MNZ)</i> <i>Drogi wewnętrzne KDW)</i> <i>Drogi dojazdowe (symbol KDD)</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) niezgodny ze studium

			<p>przedziale między 250 a 300m², - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, maksymalna powierzchnia zabudowy 50%</p> <p>2) lokalizację na działce zabudowy bliźniaczej i zmianę zapisów mpzp na terenie 23MN na:</p> <p>- powierzchnię działki dla zabudowy szeregowej w przedziale między 300 a 500m², - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%</p>			
4.	Spółka z.o.o.	Sierpień 2021 r.	Wniosek o zmianę mpzp i dopuszczenie na terenie zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług hotelarskich, gastronomicznych i biurowych	Dz. 220/4 obr. Maszewo Duże	<i>Tereny przemysłowo-składowe (symbol 12.PS)</i>	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (symbol PU) zgodny ze studium
5.	Osoba fizyczna	Czerwiec 2021 r.	Zmiana przeznaczenia działki z leśnej na rolną.	Dz. nr 15/3 obr. Kamionki	<i>Działka nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</i>	Las (ZL) niezgodny ze studium
6.	Osoba fizyczna w imieniu mieszkańców	Maj 2021 r.	Wniosek o dokonanie zmiany zapisów w mpzp i przeznaczenie części terenu pod małą architekturę	Dz. 120/1 obr. Mańkowo	Tereny drogi publicznej w kategorii zbiorczej (symbol KDZ) Tereny komunikacji kołowej - parking (symbol KP)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (symbol MNU)
7.	Osoba fizyczna	Kwiecień 2021 r.	Przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	Dz. 46/3 obr. Brwilno	<i>Tereny rolnicze z możliwością lokalizacji nowych siedlisk (R1)</i>	Tereny rolnicze (R) niezgodny ze studium

8.	Osoba fizyczna	Kwiecień 2021 r.	Przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	Dz. 46/3 obr. Brwilno	<i>Tereny rolnicze z możliwością lokalizacji nowych siedlisk (R1)</i>	Tereny rolnicze (R) niezgodny ze studium
9.	Osoby fizyczne	Kwiecień 2019 r.	Zmiana mpzp i przeznaczenie działki na cele mieszkaniowo- usługowe	Dz. 38/19 obr. Mańkowo	<i>Tereny obsługi komunikacyjnej L</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) zgodny ze studium

4.5. Podsumowanie analizy aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodność z przepisami prawa

Wszystkie z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarówno te sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, jak i te sporządzone w trybie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do wymagań obowiązujących przepisów, **zachowują moc obowiązującą**.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone i uchwalone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za częściowo nieaktualne w aspekcie ich zgodności z przepisami prawa. Pozostają jednak w większości w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ich ustalenia wpisują się w prowadzoną przez gminę politykę rozwoju przestrzennego, jak również są obszarami o bardzo małej ilości oczekiwań społecznych, co do ich zmiany. Tę grupę planów uznaje się zatem za **częściowo nieaktualne** i winny być one sukcesywnie w miarę potrzeb i możliwości finansowych poddawane zmianie.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznaje się za **częściowo nieaktualne** w aspekcie ich zgodności z przepisami prawa. Poziom niedostosowania niniejszych planów jest jednak niższy, niż planów sporządzonych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W całkowitej zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozostają plany miejscowe uchwalone w latach 2017-2023. Pozostałe plany miejscowe lub ich zmiany uchwalone przed uchwaleniem Studium w 2017 roku pozostają z nim w częściowej niezgodności.

Aktualność w aspekcie oczekiwań społecznych

Mała ilość wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych świadczy o aktualności planów w aspekcie oczekiwań społecznych. Na uwzględnienie zasługują wnioski, które są możliwe do realizacji w zgodzie z ustaleniami Studium.

5. Decyzje Administracyjne

5.1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy

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. 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, które wydaje wojewoda. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 zewnętrznych.

W okresie objętym analizą, tj. od początku stycznia 2019 r. do końca grudnia 2023 r. dla obszaru gminy Stara Biała na lokalizację nowej zabudowy wydano 313 decyzji o warunkach zabudowy. W analizie nie uwzględniano decyzji wydanych na rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, modernizację, zmianę sposobu użytkowania budynków lub zmianę konstrukcji dachu. 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. Największą ilość decyzji wydano dla miejscowości Ludwikowo, Mańkowo, Nowe Proboszczewice, Stara Proboszczewice oraz Wyszyna.

Najwięcej decyzji wydanych na realizację nowych inwestycji dotyczyła budynków mieszkalnych jednorodzinnych (łącznie 226 decyzji – ok. 72%). Decyzje o warunkach zabudowy w sprawie ww. rodzaju obiektów stanowiły rokrocznie znaczącą większość.

Stosunkowo znacznym zainteresowaniem cieszyła się również możliwość realizacji zabudowy na potrzeby zabudowy gospodarczo-garażowej (26 decyzji – około 8%) oraz obiektów odnawialnych źródeł energii (22 decyzje – około 7%).

Marginalną część wydanych decyzji stanowiły te dotyczące zabudowy usługowej, produkcji rolnej oraz zabudowy produkcyjno-magazynowej.

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 planów miejscowych w szczególności dla miejscowości: Ludwikowo, Mańkowo, Nowe Proboszczewice i Stare Proboszczewice oraz Wyszyna. Wskazane jest także sporządzenie planów miejscowych dla miejscowości, w których w bliskim sąsiedztwie zlokalizowana jest lub może być zabudowa o funkcjach, których współistnienie może wiązać się z wystąpieniem konfliktów przestrzennych (np. liczna zabudowa mieszkaniowa sąsiadująca z zabudową produkcyjną lub obiektami produkcji rolnej), tj. Biała, Mańkowo, Nowe Proboszczewice i Stare Proboszczewice oraz Nowe Trzepowo.

Tab. 4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2019–2023 wg rodzaju inwestycji.

Typ inwestycji	Wydane decyzje ogółem	Liczba wydanych decyzji w latach 2019-2023				
		2019	2020	2021	2022	2023
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna¹	226	35	48	67	35	41
Nowa zabudowa gospodarczo-garażowa	26	6	3	7	4	6
Nowa zabudowa mieszkaniowa z budynkiem gospodarczo-garażowym	1	0	1	0	0	0
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	0	0	0	0	0	0
Nowa zabudowa usługowa	4	1	1	1	1	0
Nowa zabudowa produkcyjno-magazynowa	10	3	2	2	2	1
Nowa zabudowa produkcji rolnej	9	0	0	2	3	4
Obiekty odnawialnych źródeł energii	22	0	1	5	6	10
Pozostałe obiekty	15	4	6	2	1	2
Wydane decyzje na nową zabudowę ogółem²	313	49	62	86	52	64

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Stara Biała.

¹ W tym uwzględnione budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w zabudowie zagrodowej.

5.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Wszelkie inwestycje z zakresu miejskiej infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz innych, stanowiących cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), przewidziane do realizacji na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagają uprzedniego ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji. Tryb wydawania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego 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 o lokalizacji inwestycji celu publicznego pozwala ocenić zaangażowanie władz Gminy w „uzbrojenie terenów”, zidentyfikować obszary rozwijające się albo ukierunkowywane pod nowe inwestycje, a dotychczas niezagospodarowane. Ilość wydawanych decyzji może być również miernikiem stopnia wykorzystania przez Gminę dodatkowych źródeł finansowania, np. funduszy unijnych.

W analizowanym okresie, tj. w latach 2019–2023 zostało wydanych 146 decyzji. Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymywała się rokrocznie na zbliżonym poziomie (31-39 decyzji CP) z niewielkim spadkiem w latach 2021 (22 decyzje CP) oraz 2023 (16 decyzji CP).

Zdecydowana większość decyzji obejmowała inwestycje z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej (78 decyzji CP – 53,4%). Pozostałe decyzje dotyczyły realizacji infrastruktury wodociągowej i gazowej. Najmniej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmowało infrastrukturę drogową.

Tab. 5. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2019–2023 wg rodzaju inwestycji

Typ inwestycji	Wydane decyzje ogółem	Liczba wydanych decyzji w latach 2019-2023				
		2019	2020	2021	2022	2023
Infrastruktura drogowa, w tym bud. mostów, skrzyżowań.	2	1	1	0	0	0
Infrastruktura piesza i rowerowa	0	0	0	0	0	0
Infrastruktura wodociągowa i obiekty towarzyszące	24	4	6	2	11	1
Infrastruktura kanalizacyjna	6	0	0	2	3	1
Infrastruktura gazowa i obiekty towarzyszące	22	5	9	7	1	0
Infrastruktura elektroenergetyczna	78	18	21	10	21	8
Infrastruktura teleinformatyczna	4	0	1	1	0	2
Pozostałe (oczyszczalnia ścieków, plac dojrzewania i magazynowania stabilizatu oraz kompostu, obiekty ochrony przeciwpożarowej)	10	3	0	0	3	4
Wydane decyzje na nowe inwestycje celu publicznego ogółem	146	31	38	22	39	16

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Stara Biała

5.3. Pozwolenia na budowę

Realizacja inwestycji z zakresu budowy obiektów budowlanych lub ich rozbiórki oraz prowadzenia innych robót w zakresie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wymaga uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę. Tryb wydawania pozwolenia na budowę

został określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zadania z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 80 ww. ustawy, wykonują starosta, wojewoda oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa obiektów określonych w art. 29 ww. ustawy, pozostałe budynki są objęte koniecznością złożenia wniosku. Pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego może zostać wydane po uprzednim spełnieniu wymagań określonych w art. 32 ww. ustawy.

Tab. 7. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2019-2023.

Typ inwestycji	Wydane decyzje ogółem	Liczba wydanych decyzji w latach 2019-2023				
		2019	2020	2021	2022	2023
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	321	52	69	101	48	51
Nowa zabudowa mieszkaniowo usługowa	3	2	0	0	1	0
Nowa zabudowa usługowa	14	1	0	6	4	3
Nowa zabudowa gospodarcza i garażowa	34	8	6	6	5	9
Zabudowa przemysłowa	34	6	7	4	10	7
Zabudowa produkcji rolnej	23	11	4	3	0	5
Wydane pozwolenia ogółem	429	80	86	120	68	75

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dotyczących GUNB.

W analizowanym okresie, tj. w latach 2019-2023 w Gminie Stara Biała wydano 429 pozwoleń na budowę. Największy odsetek pozwoleń stanowią pozwolenia wydane na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (74,8%).

5.4. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Z uwagi na to, że pokrycie Gminy planami wynosi około 17%, realizacja zabudowy następuje także poprzez decyzje o warunkach zabudowy. W latach 2019-2023 w Gminie Stara Biała wydano 313 decyzji.

Na rysunku nr 3 do niniejszej analizy przedstawiono istniejący sposób zagospodarowania terenów w Gminie, będący wynikiem stanu zagospodarowania terenu Gminy do 2019 roku oraz nowopowstałej zabudowy w latach 2019-2023.

Bardzo duży odsetek nowopowstałej zabudowy obserwuje się w obrębach Brwilno, Maszewo nad Wisłą, Ludwikowo, Mańkowo, Proboszczewice Nowe i Proboszczewice Stare. Przeważającym typem nowopowstałej zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

6. Wyniki analizy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjęte uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., zmienione uchwałą uchwałą Nr 201/XXIV/21 Rady Gminy Stara Biała z dnia 26 maja 2021 r. należy uznać za **aktualne w zakresie polityki przestrzennej** w nim zawartej.

Uwzględniając upływ prawie 3 lat od przyjęcia obowiązującego dokumentu studium, małą ilość wniosków o jego zmianę w analizowanym okresie oraz aktualność przyjętych w nim celów i kierunków polityki przestrzennej, będzie można wykorzystać jego założenia przy sporządzaniu planu ogólnego.

Stwierdza się, że:

- 1) cele i wizja rozwoju gminy określone w studium pozostają aktualne, stanowiąc ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów;

- 2) zasady zrównoważonego rozwoju pozostają aktualne;
- 3) główne kierunki rozwoju przestrzennego, zakładające zachowanie lub przywracanie ładu przestrzennego w rozwoju osadnictwa i zagospodarowanie gminy w oparciu o jej walory kulturowe i przyrodnicze pozostają nadal aktualne i nie stwierdzono konieczności dokonania zmian w studium w tym zakresie;
- 4) przyjęte założenia polityki rozwoju przestrzennego gminy Stara Biała uznaje się za trafne, aktualne i spójne z innymi dokumentami określającymi strategię rozwoju gminy.

Obecnie w granicach Gminy obowiązują 42 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, utworzonych na przełomie lat 1996 – 2023, obejmujące około 17 % jego powierzchni.

Spośród ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 22 uchwalone zostały zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast 20 z nich uchwalono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W okresie poddanym analizie tj. od stycznia 2019 r. do grudnia 2023 r. uchwalonych zostało 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie z ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zarówno te sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, jak i te sporządzone w trybie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do wymagań obowiązujących przepisów, **zachowują moc obowiązującą**.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone i uchwalone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za nieaktualne w aspekcie ich zgodności z przepisami prawa. Pozostają jednak w większości w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ich ustalenia wpisują się w prowadzoną przez gminę politykę rozwoju przestrzennego, jak również są obszarami o bardzo małej ilości oczekiwań społecznych co do ich zmiany. Tę grupę planów uznaje się zatem za **częściowo nieaktualne** i winny być one sukcesywnie w miarę potrzeb i możliwości finansowych poddawane zmianie.

Plany te obejmują duże obszary w północnej i zachodniej części Gminy. Są to plany nieaktualne w zakresie zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, a ponadto zawierają w swych zapisach jedynie pojedyncze zmiany tekstu dokumentu, który utracił swą moc na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., zaś ustalenia rysunku ww. planu określają jedynie granice obszarów, które objęte są zmianą planu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **pozostają aktualne** w aspekcie zgodności z przepisami prawa, pomimo nieuwzględnienia poszczególnych zagadnień w zakresie treści planu lub procedury jego uchwalania wprowadzonych kolejnymi zmianami ustawy.

W całkowitej zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozostaje jeden plany uchwalone w latach 2017-2023, które zostały uchwalone po uchwaleniu Studium. Pozostałe plany uchwalone w latach 1996-2016 pozostają w częściowej niezgodności ze Studium.

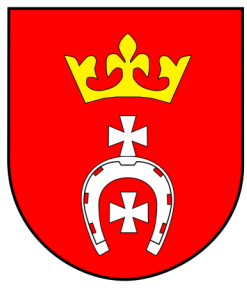
Różny jest również stopień aktualności planów w aspekcie oczekiwań społecznych wyrażanych wnioskami o zmianę planu. Dla obszarów o szczególnym spiętrzeniu takich oczekiwań ustalenia planu przestają być aktualne i plan zaczyna blokować zamiast wspierać rozwój tego obszaru.

Plany miejscowe podlegać będą sukcesywnym zmianom dostosowującym je do nowych przepisów oraz do ustaleń Planu ogólnego, którego konieczność sporządzenia wynika z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Oceniając postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy uznać, że ilość sporządzanych i uchwalonych planów w okresie poddanym analizie, wskazuje na niskie tempo ich opracowywania.

Jednocześnie należy zauważyć, iż wnioski z analizy w zakresie utraty aktualności poszczególnych ustaleń planów miejscowych lub całych opracowań nie wpływają w żadnej mierze na stan obowiązujących planów miejscowych. Na chwilę obecną wszystkie obowiązujące na terenie Gminy Stara Biała dokumenty planistyczne zachowują swoją moc prawną i stanowią podstawę do wydawania na ich podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, zaś studium – do sporządzania, do 31 grudnia 2025 r., kolejnych planów miejscowych opartych o ustalone w nim kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Sam proces planistyczny jest zadaniem pracochłonnym i czasochłonnym, niemniej jednak uaktualnianie dokumentów planistycznych zapewnia ciągłość rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego, a także prowadzi do tworzenia przestrzeni uporządkowanej, przyjaznej potencjalnym inwestorom i mieszkańcom, o kierunkach rozwoju zgodnych z prowadzoną przez gminę polityką rozwoju.



ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA W LATACH 2019-2023

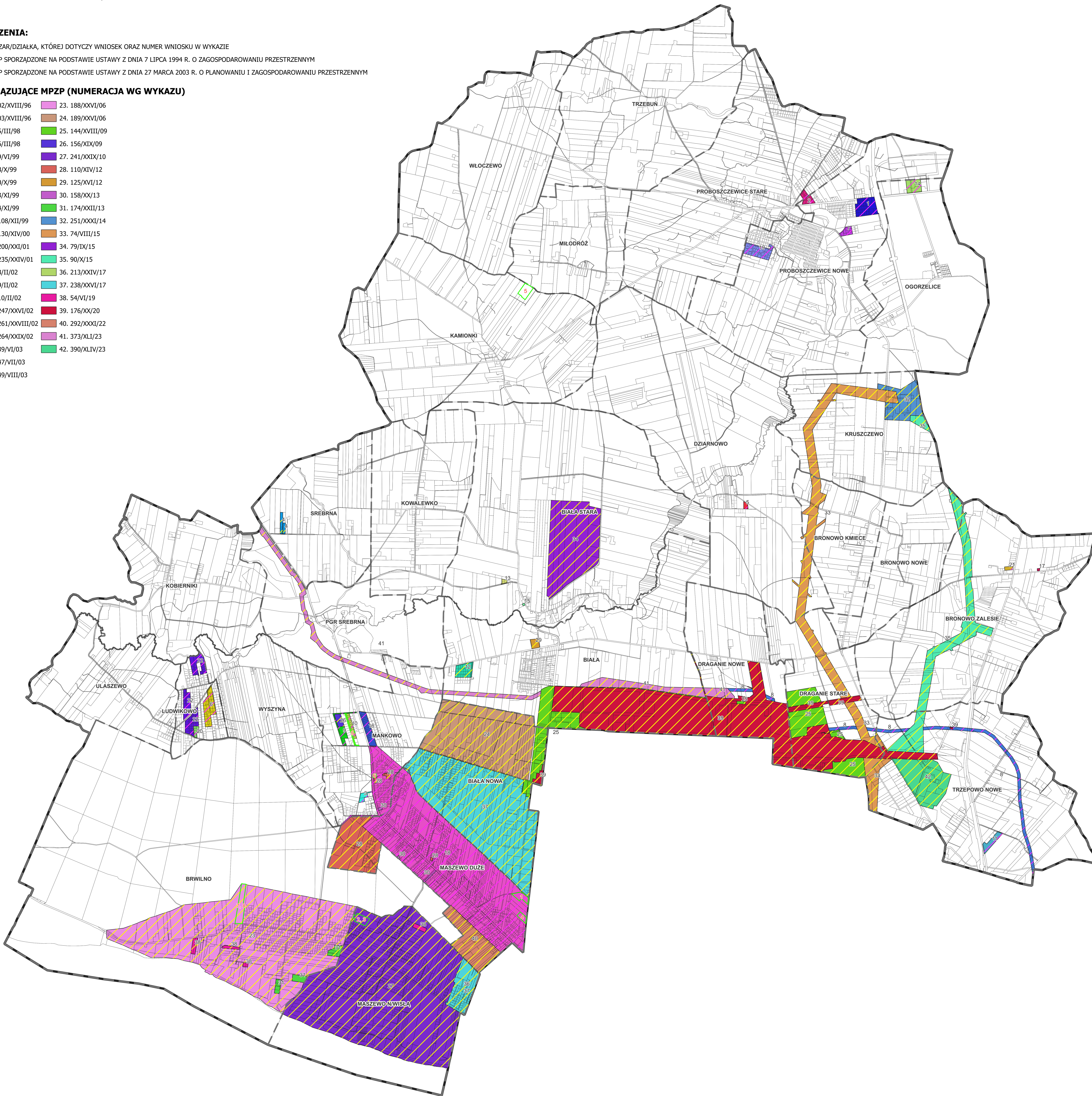
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP/STUDIUM

OZNACZENIA:

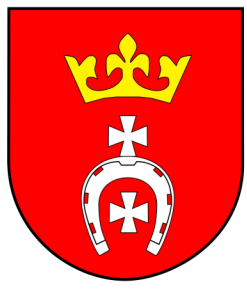
- 9 OBSZAR/DZIAŁKA, KTÓREJ DOTYCZY WNIOSEK ORAZ NUMER WNIOSKU W WYKAZIE
- MPZP SPORZĄDZONE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- MPZP SPORZĄDZONE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

OBOWIĄZUJĄCE MPZP (NUMERACJA WG WYKAZU)

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1. 102/XVIII/96 | 23. 188/XXVI/06 |
| 2. 103/XVIII/96 | 24. 189/XXVI/06 |
| 3. 15/III/98 | 25. 144/XVIII/09 |
| 4. 16/III/98 | 26. 156/XIX/09 |
| 5. 49/VI/99 | 27. 241/XXIX/10 |
| 6. 88/X/99 | 28. 110/XIV/12 |
| 7. 90/X/99 | 29. 125/XVI/12 |
| 8. 93/XI/99 | 30. 158/XX/13 |
| 9. 94/XI/99 | 31. 174/XXII/13 |
| 10. 108/XII/99 | 32. 251/XXXI/14 |
| 11. 130/XIV/00 | 33. 74/VIII/15 |
| 12. 200/XXI/01 | 34. 79/IX/15 |
| 13. 235/XXIV/01 | 35. 90/X/15 |
| 14. 8/II/02 | 36. 213/XXIV/17 |
| 15. 9/II/02 | 37. 238/XXVI/17 |
| 16. 10/II/02 | 38. 54/VI/19 |
| 17. 247/XXVI/02 | 39. 176/XX/20 |
| 18. 261/XXVIII/02 | 40. 292/XXXI/22 |
| 19. 264/XXIX/02 | 41. 373/XLI/23 |
| 20. 39/VI/03 | 42. 390/XLIV/23 |
| 21. 47/VII/03 | |
| 22. 49/VIII/03 | |



ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA	
RYSunek 1: MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP/STUDIUM	
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
WSPÓLAUTOR:	mgr inż. Weronika Olejnik
DATA:	kwiecień 2024 r.
SKALA:	1 : 20 000



ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA W LATACH 2019-2023

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W LATACH 2019-2023

OZNACZENIA:

DECYZJE WYDANE W 2019 R.

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA GOSPODARCZO-GARAŻOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNA

DECYZJE WYDANE W 2020 R.

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA GOSPODARCZO-GARAŻOWA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNA
- ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

DECYZJE WYDANE W 2021 R.

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA GOSPODARCZO-GARAŻOWA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNA
- PRODUKCJA ROLNA
- ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

DECYZJE WYDANE W 2022 R.

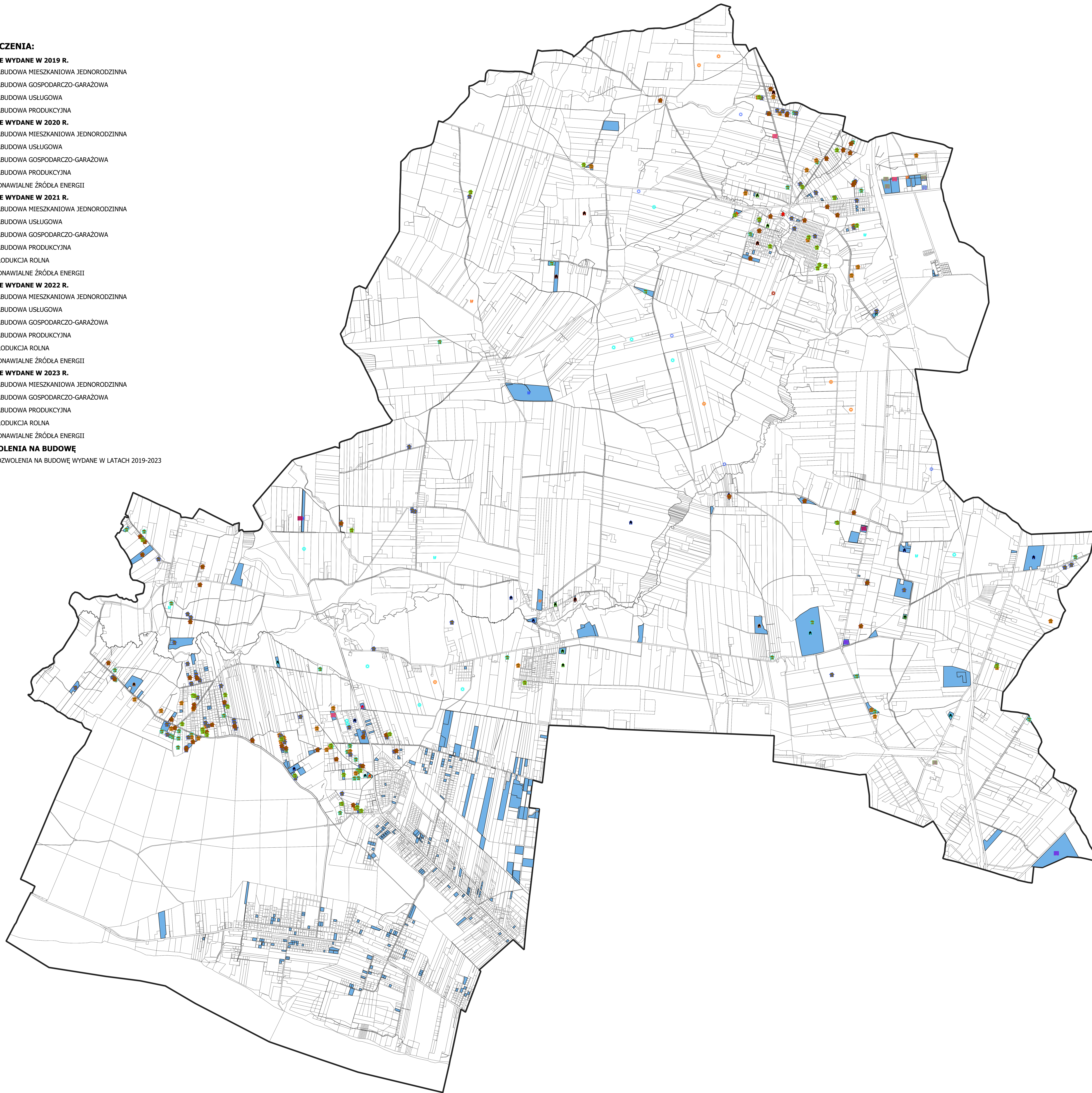
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA GOSPODARCZO-GARAŻOWA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNA
- PRODUKCJA ROLNA
- ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

DECYZJE WYDANE W 2023 R.

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA GOSPODARCZO-GARAŻOWA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNA
- PRODUKCJA ROLNA
- ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

POZWOLENIA NA BUDOWĘ

- POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W LATACH 2019-2023



0 500 1 000 1 500 2 000 m

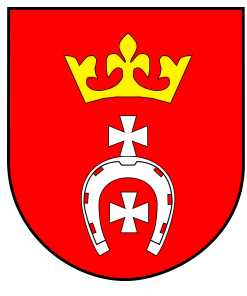
ANALIZA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA

RYTUNEK 2: DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I POZWOLENIA NA BUDOWĘ WYDANE W LATACH 2019-2023

AUTOR: mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

WSPÓLAUTOR: mgr inż. Weronika Olejnik

DATA: KWIECIEŃ 2024 R. SKALA: 1 : 20 000



ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA W LATACH 2019-2023

OBCENNY STAN ZAGOSPODAROWANIA

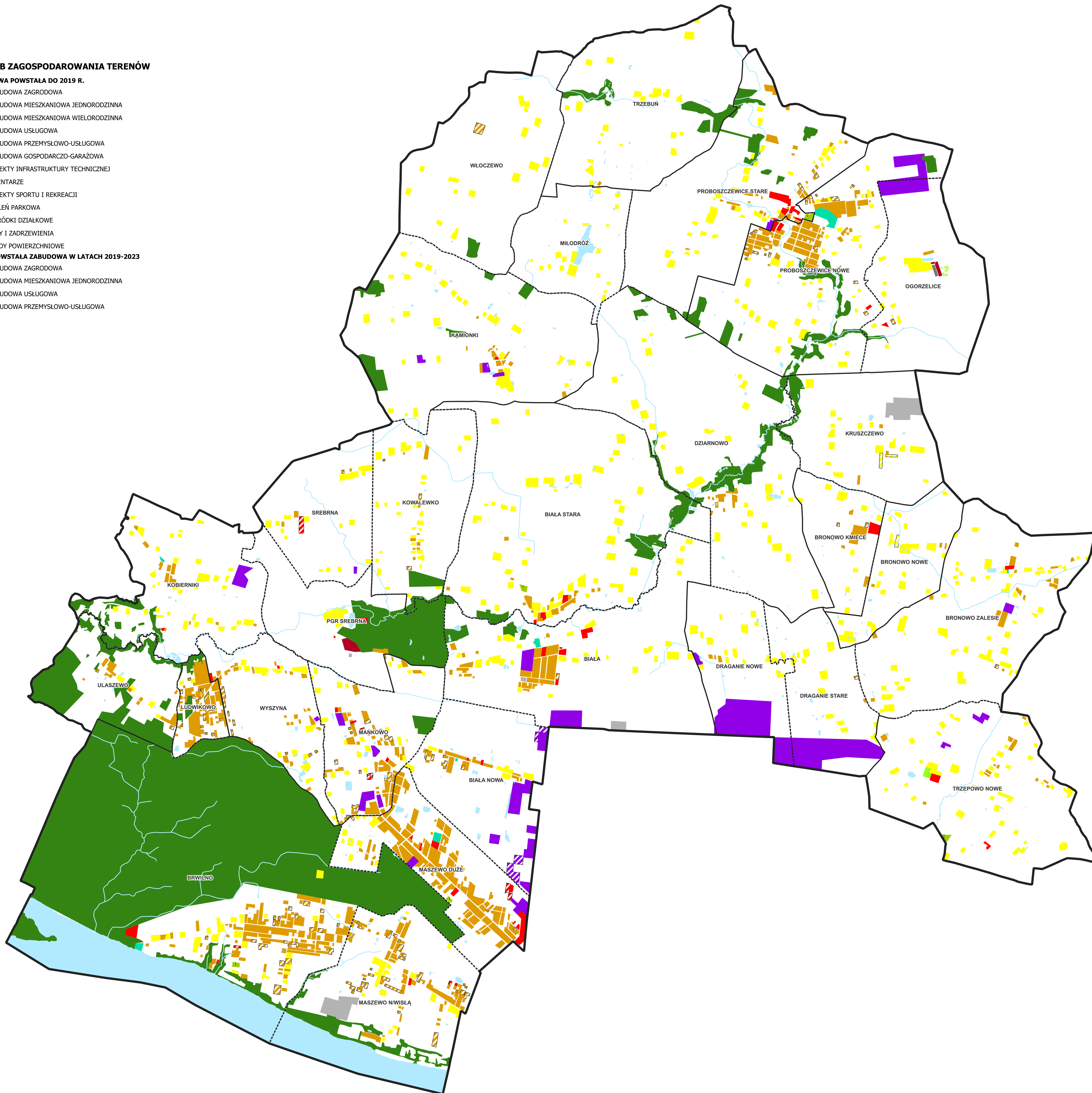
SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

ZABUDOWA POWSTAŁA DO 2019 R.

- ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWA
- ZABUDOWA GOSPODARczo-GARAŻOWA
- OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- CMENTARZE
- OBIEKTY SPORTU I REKREACJI
- ZIELEŃ PARKOWA
- OGRÓDKI DZIAŁKOWE
- ŁASY I ZADRZEWIENIA
- WODY POWIERZCHNIOWE

NOWOPOWSTAŁA ZABUDOWA W LATACH 2019-2023

- ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWA



0 500 1 000 1 500 2 000 m

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

RYSunEK 3: OBcENNY STAN ZAGOSPODAROWANIA

AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
WSPÓLAUTOR:	mgr inż. Weronika Olejnik
DATA:	KWIECIEŃ 2024 R.
SKALA:	1 : 20 000