

**ZARZĄDZENIE NR 82.2016**  
**WÓJTA GMINY STARA BIAŁA**

z dnia 27 października 2016 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579) oraz na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz art. 42 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. 2016 r. poz. 353, 831, 961, 1250, 1486, 1579) w związku z uchwałą Nr 229/XXIX/14 Rady Gminy Stara Biała z dnia 10 kwietnia 2014 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* zarządzam, co następuje:

**§ 1.** Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie ze stanowiskiem zawartym w załączniku do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wójt

**Sławomir Wawrzyński**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych na podstawie art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Biała oraz prognozy oddziaływania na środowisko**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	30.09.2016 r.	Joanna Dąbrowska  Tomasz Dąbrowski	Wniosek o przeznaczenie działki na cele zgodne z obowiązującym Studium z uwzględnieniem wniosku z 20.06.2014 r., tj. częściowo na „tereny rozwoju funkcji mieszkaniowej rezydencjonalnej” oraz częściowo „funkcji rolnej”.	dz. nr 13/1, obr. Brwilno	Wskazano przeznaczenia na tereny rolnicze (R), dla których dopuszczono m.in.: realizację zabudowy zagrodowej, obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, zalesienia w granicach gruntów o niskiej przydatności rolniczej. Południowa część działki, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 562 oraz północna część działki, wzdłuż lasu, należy do obszarów zagrożonych wystąpieniem osuwisk.	Uwzględnia się częściowo.	Nie uwzględnia się częściowo.	Uwzględnia się częściowo w zakresie wskazania południowej części działki, poza obszarem zagrożonym wystąpieniem osuwisk, pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Dla reszty działki wskazuje się: w północnej części działki, w pasie do 110-150 m teren rolniczy i teren rolniczy do zalesienia, zaś w południowej części działki, w obszarze zagrożonym wystąpieniem osuwisk, teren rolniczy do zalesienia. Ilość terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową i usługową wynika z racjonalizowania przyjętych rozwiązań w zakresie zapotrzebowania na tego typu tereny i chłonności już istniejących terenów (w świetle aktualnie obowiązujących przepisów, w tym wymogów dla projektów Studium wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji). Przeprowadzony bilans terenów wykazał brak możliwości przeznaczenia pod zabudowę terenu w większym zasięgu. Ponadto działka położona jest w obszarze cennym przyrodniczo i krajobrazowo (w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego). Wskazuje się na zasadność nie wprowadzania zabudowy w pasie terenu bezpośrednio sąsiadującym z lasem, ze względu na potrzebę utrzymania walorów przyrodniczych i środowiskowych, w tym wprowadzenia pasa terenu rolnego o charakterze ekotonu. W przypadku postępującego rozwoju funkcji mieszkaniowych lub usługowych na przedmiotowym obszarze, możliwe jest w przyszłości dokonanie zmian polityki przestrzennej. Na działce występują obszary zagrożone występowaniem osuwisk w jej północnej (przy lesie) i południowej (przy drodze) części. Obszary zagrożone występowaniem osuwisk nie powinny być zabudowywane, zaś ich ochrona przed osuwaniem się ziemi wymaga m.in. wzbogacania ich szaty roślinnej, np. poprzez zalesienia.

2.	30.09.2016 r.	Lech i Halina Dąbrowscy Bronowo-	<p>Uwaga dotyczy przeznaczenia działki na tereny rolnicze – R.</p> <p>Wniosek o przeznaczenie działki na cele funkcji produkcyjno-usługowej i składowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla użytkowników funkcji podstawowej (tj. zgodnie z wnioskiem z dnia 25.06.2014 r.).</p> <p>Informacja, że działka położona jest w obszarze intensywnego zainwestowania o charakterze produkcyjno-przemysłowym, infrastrukturą drogową i kolejową oraz że dla części terenów w bezpośrednim sąsiedztwie działki, której dotyczy uwaga, wskazano rozwój w kierunku produkcyjno-przemysłowym.</p>	dz. nr 142/4, obr. Bronowo Zalesie	Dla większości obszaru działki wskazano przeznaczenie na tereny rolnicze (R), dla których dopuszczono m.in.: realizację zabudowy zagrodowej, obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, zalesienia w granicach gruntów o niskiej przydatności rolniczej. W miejscu istniejącego stawu wskazano przeznaczenie na tereny wód powierzchniowych (WS).	Uwzględnia się częściowo.	Nie uwzględnia się częściowo.	<p>Uwzględnia się częściowo. Wskazuje się teren pod rozwój obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług w zachodniej części działki, do istniejącego rowu. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej nieuciążliwym obiektom usługowym. W bezpośrednim sąsiedztwie rowu wskazuje się tereny łąk i pastwisk. W południowo-wschodniej części działki, w miejscu istniejącego siedliska, wskazuje się rozwój zabudowy zagrodowej i usług, dla którego dopuszczono m.in. realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności rolniczej. Dla pozostałej części działki wskazuje się rozwój terenów rolniczych.</p> <p>Ilość terenów przeznaczonych pod funkcje produkcyjno-usługowe oraz zabudowę zagrodową i usługową wynika z racjonalizowania przyjętych rozwiązań w zakresie zapotrzebowania na tego typu tereny i chłonności już istniejących terenów (w świetle aktualnie obowiązujących przepisów, w tym wymogów dla projektów Studium wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji). Przeprowadzony bilans terenów wykazał brak możliwości przeznaczenia pod zabudowę terenu w większym zasięgu.</p>
3.	30.09.2016 r.	Andrzej Wieczorek	<p>Wniosek o zmianę wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (pkt 3.4.1) na następujące:</p> <p>1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;</p> <p>2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,5;</p> <p>3) intensywność zabudowy:</p> <p>a) minimalna – 0,05 (bez zmian),</p> <p>b) maksymalna – 1,5;</p> <p>4) powierzchnia nowej działki budowlanej – nie mniejsza niż 200,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m (bez zmian).</p> <p>Informacja, że zaproponowane zapisy pozwolą uelastyczyć zapisy studium, m.in. poprzez uwzględnienie wskaźników pozwalających na realizację zabudowy szeregowej lub bliźniaczej oraz zwiększenie liczby możliwych do dokonania podziałów działek.</p>	tereny MN, w szczególności dz. nr 18/1, obr. Maszewo nad Wisłą	<p>Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:</p> <p>1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 40%;</p> <p>2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,25;</p> <p>3) intensywność zabudowy:</p> <p>a) minimalna – 0,05,</p> <p>b) maksymalna – 0,75;</p> <p>4) powierzchnia nowej działki budowlanej – nie mniejsza niż 650,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m.</p>	Uwzględnia się częściowo.	Nie uwzględnia się częściowo.	<p>Uwzględniono w zakresie pozostawienia maksymalnej wysokości budynków na poziomie 12,0 m oraz minimalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,05. Pozostałych uwag nie uwzględniono. W obrębie Maszewo nad Wisłą zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jest w formie zabudowy wolnostojącej na działkach o dominującej powierzchni ok. 650-1400 m<sup>2</sup>. Dąży się do utrzymania i poprawy istniejących standardów zagospodarowania. Działka położona jest w obszarze cennym przyrodniczo i krajobrazowo (w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego). Na wskazanym terenie dąży się do zachowania standardów zabudowy sprzyjających utrzymaniu walorów przyrodniczych i środowiskowych poprzez zapewnienie mniej intensywnego zagospodarowania terenu. Rozwój zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jako zabudowy intensywnej w tym obrębie uznaje się za niepożądany, obniżający standardy zagospodarowania przestrzeni na obszarze wiejskim.</p>

4.	30.09.2016 r.	Starostwo Powiatowe w Płocku	<p>Wniosek o zmianę przeznaczenia na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU.</p> <p>Informacja, że:</p> <p>1) działka w obowiązującym studium posiadała funkcję „teren o dominacji mieszkaniowo-usługowej M/U”;</p> <p>2) sąsiednia działka nr 78/7 stanowi własność Powiatu i w obowiązującym studium posiadała funkcję „usługową i produkcyjno-składową U/P.S.”;</p> <p>3) sąsiednie działki nr 78/4 i 78/5 zabudowane są zabudową mieszkaniową jednorodziną.</p>	dz. nr 78/3 i 78/6, obr. Trzепowo Nowe	Dla działek wskazano przeznaczenie na tereny zabudowy zagrodowej i usług (RMU), dla których wskazano rozwój zabudowy zagrodowej i usługowej z dopuszczeniem m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku rezygnacji z prowadzenia działalności rolniczej.	Uwzględniono.	–	Dla działek wskazano przeznaczenie pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
			<p>Wniosek o pozostawienie dotychczasowej dominującej funkcji: „tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług: PU” oraz o całkowitą rezygnację z funkcji: „tereny rolnicze: R”.</p> <p>Informacja m.in., że:</p> <p>1) działka na pow. ok. 7,4 ha w obowiązującym studium posiadała funkcję „usługową, produkcyjno-składową U/P.S.”;</p> <p>2) Powiat Płocki podjął już działania w zakresie pozyskania inwestorów dla tego terenu;</p> <p>3) Dane dotyczące występowania gleb o wysokiej przydatności rolniczej (I-III klasa) są nieaktualne, obecnie ok. 2 ha gruntów należy do użytków klasy III, resztę stanowią nieużytki i grunty klasy IVa.</p>	dz. nr 78/7, obr. Trzепowo Nowe	Dla większości obszaru działki wskazano przeznaczenie na tereny rolnicze (R), dla których dopuszczono m.in.: realizację zabudowy zagrodowej, obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, zalesienia w granicach gruntów o niskiej przydatności rolniczej. W miejscu istniejącego zbiornika wodnego wskazano przeznaczenie na tereny wód powierzchniowych (WS), a bezpośrednio wokół zbiornika na tereny łąk i pastwisk (PS).	Uwzględnia się częściowo.	Nie uwzględnia się częściowo.	Uwzględniono w zakresie przeznaczenia większości obszaru działki, tj. jej północnej i południowej części, pod rozwój obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Wskazano utrzymanie zbiornika położonego w centralnej części działki jako teren wód powierzchniowych, zaś terenu wokół zbiornika jako teren zieleni urządzonej. Powyższe stanowi kontynuację ustaleń obowiązującego studium, w którym utrzymano zbiornik oraz dla terenu wokół zbiornika ustalono przeznaczenie na obszar z wykluczeniem zabudowy, użytki zielone spełniające funkcje wentylacyjno-odwadniające. Zachowanie terenu aktywnego przyrodniczo w miejscu terenu zieleni urządzonej pozwoli zachować roślinność i organizmy funkcjonujące w otoczeniu zbiornika, zmniejszyć oddziaływanie terenów produkcyjno-usługowych na środowisko oraz polepszyć warunki mieszkaniowe i standardy środowiskowe dla istniejącej i projektowanej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Teren zieleni urządzonej stanowić będzie kontynuację przestrzenną dla zabytkowego założenia szkolno-parkowego.

		<p>Wniosek o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług: MNU.</p> <p>Informacja, że:</p> <p>1) działka w obowiązującym studium na powierzchni ok. 8,11 ha posiada funkcję „dominacja mieszkaniowo-usługowa M/U”;</p> <p>2) Powiat Płocki podjął już działania w zakresie pozyskania inwestorów dla tego terenu.</p>	<p>dz. nr 126/2, obr. Trzepowo Nowe</p>	<p>Dla większości obszaru działki wskazano przeznaczenie na tereny rolnicze (R), dla których dopuszczono m.in.: realizację zabudowy zagrodowej, obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych, zalesienia w granicach gruntów o niskiej przydatności rolniczej. Wzdłuż istniejącego cieku wskazano przeznaczenie na tereny łąk i pastwisk (PS).</p> <p>Przez północną część działki w kierunku zbliżonym do równoleżnikowego przebiegają rurociągi naftowe.</p>	<p>Uwzględnia się częściowo.</p>	<p>Nie uwzględnia się częściowo.</p>	<p>Uwzględniono w zakresie przeznaczenia północno-zachodniej części działki pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (w zasięgu mniejszym niż w obowiązującym Studium w północnej części działki). Dla pozostałej części działki utrzymuje się przeznaczenie na cele rolnicze, w tym łąki i pastwiska w pasie terenu wzdłuż istniejącego rowu.</p> <p>Ilość terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług wynika z racjonalizowania przyjętych rozwiązań w zakresie zapotrzebowania na tego typu tereny i chłonności już istniejących terenów (w świetle aktualnie obowiązujących przepisów, w tym wymogów dla projektów Studium wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji). Przeprowadzony bilans terenów wykazał brak możliwości przeznaczenia pod zabudowę terenu w większym zasięgu. Ponadto przez północną część działki przebiegają rurociągi naftowe, stanowiące ograniczenia w zagospodarowaniu, oraz działka, od strony jej północno-wschodniej granicy, sąsiaduje bezpośrednio z zamkniętym terenem kolejowym – niewskazane jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w bliskim sąsiedztwie linii kolejowych. W przypadku postępującego rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na przedmiotowym obszarze, możliwe jest w przyszłości dokonanie zmian polityki przestrzennej.</p>
		<p>Wniosek o zmianę przeznaczenia na tereny zieleni urządzonej i usług: ZPU.</p> <p>Informacja, że:</p> <p>1) działka w obowiązującym studium posiada przeznaczenie na „tereny rolnicze – R”;</p> <p>2) działka została wydzielona na potrzeby utworzenia drugiego przeciwpożarowego dojazdu do budynków Domu Pomocy Społecznej w Brwilnie.</p> <p>Dane dotyczące występowania gleb o wysokiej przydatności rolniczej (I-III klasa) są nieaktualne, obecnie na działce występują wyłączenie grunty klasy IVa.</p>	<p>dz. nr. 13/2, obr. Brwilno</p>	<p>Wskazano przeznaczenie na tereny rolnicze (R), dla których dopuszczono m.in.: realizację zabudowy zagrodowej, zalesienia w granicach gruntów o niskiej przydatności rolniczej, obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>Południowa część działki, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 562, należy do obszarów zagrożonych wystąpieniem osuwisk.</p>	<p>Uwzględniono.</p>	<p>–</p>	<p>Dla działki wskazano przeznaczenie pod rozwój terenów zieleni urządzonej i usług, tj. takie samo jak dla terenu na którym zlokalizowany jest Dom Pomocy Społecznej w Brwilnie.</p>

5.	03.10.2016 r.	Maciej Nowak	<p>Wniosek o zmianę wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (pkt 3.4.1) na następujące:</p> <p>1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;</p> <p>2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,5;</p> <p>3) intensywność zabudowy:</p> <p>a) minimalna – 0,05 (bez zmian),</p> <p>b) maksymalna – 1,5;</p> <p>4) powierzchnia nowej działki budowlanej – nie mniejsza niż 200,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m (bez zmian).</p> <p>Informacja, że zaproponowane zapisy pozwolą uelastyczyć zapisy studium, m.in. poprzez uwzględnienie wskaźników pozwalających na realizację zabudowy szeregowej lub bliźniaczej oraz zwiększenie liczby możliwych do dokonania podziałów działek.</p>	<p>Tereny MN, w szczególności dz. nr 36/5, obr. Ludwikowo</p>	<p>Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:</p> <p>1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 40%;</p> <p>2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,25;</p> <p>3) intensywność zabudowy:</p> <p>a) minimalna – 0,05,</p> <p>b) maksymalna – 0,75;</p> <p>4) powierzchnia nowej działki budowlanej – nie mniejsza niż 650,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m.</p>	<p>Uwzględnia się częściowo.</p>	<p>Nie uwzględnia się częściowo.</p>	<p>Uwzględniono w zakresie pozostawienia maksymalnej wysokości budynków na poziomie 12,0 m oraz minimalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,05. Pozostałych uwag nie uwzględniono. W obrębie Ludwikowo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jest w formie zabudowy wolnostojącej na działkach o dominującej powierzchni ok. 800-1400 m<sup>2</sup>. Dąży się do utrzymania i poprawy istniejących standardów zagospodarowania. Działka położona jest w obszarze cennym przyrodniczo i krajobrazowo (w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego). Na wskazanym terenie dąży się do zachowania standardów zabudowy sprzyjających utrzymaniu walorów przyrodniczych i środowiskowych poprzez zapewnienie mniej intensywnego zagospodarowania terenu. Rozwój zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jako zabudowy intensywnej w tym obrębie uznaje się za niepożądany, obniżający standardy zagospodarowania przestrzeni na obszarze wiejskim.</p>
6.	03.10.2016 r.	Maciej Wieczorek	<p>Wniosek o zmianę wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNU (pkt 3.4.2) na następujące:</p> <p>1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;</p> <p>2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,5 (bez zmian);</p> <p>3) intensywność zabudowy:</p> <p>a) minimalna – 0,05 (bez zmian),</p> <p>b) maksymalna – 1,5;</p> <p>4) powierzchnia nowej działki budowlanej – nie mniejsza niż 200,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m (bez zmian).</p> <p>Informacja, że zaproponowane zapisy pozwolą uelastyczyć zapisy studium, m.in. poprzez uwzględnienie wskaźników pozwalających na realizację zabudowy szeregowej lub bliźniaczej oraz zwiększenie liczby możliwych do dokonania podziałów działek.</p>	<p>Tereny MNU, w szczególności dz. nr 32/5, obr. Ludwikowo</p>	<p>Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) ustalono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:</p> <p>1) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 40%;</p> <p>2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nie większy niż 0,5;</p> <p>3) intensywność zabudowy:</p> <p>a) minimalna – 0,05,</p> <p>b) maksymalna – 1,2;</p> <p>4) powierzchnia nowej działki budowlanej – nie mniejsza niż 650,0 m<sup>2</sup>;</p> <p>5) wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m.</p>	<p>Uwzględnia się częściowo.</p>	<p>Nie uwzględnia się częściowo.</p>	<p>Uwzględniono w zakresie pozostawienia maksymalnej wysokości budynków na poziomie 12,0 m, wartości stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej na poziomie 0,5 oraz minimalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,05. Pozostałych uwag nie uwzględniono. W obrębie Ludwikowo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jest w formie zabudowy wolnostojącej na działkach o dominującej powierzchni ok. 800-1400 m<sup>2</sup>. Dąży się do utrzymania i poprawy istniejących standardów zagospodarowania. Działka położona jest w obszarze cennym przyrodniczo i krajobrazowo (w otulinie Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego). Na wskazanym terenie dąży się do zachowania standardów zabudowy sprzyjających utrzymaniu walorów przyrodniczych i środowiskowych poprzez zapewnienie mniej intensywnego zagospodarowania terenu. Rozwój zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jako zabudowy intensywnej w tym obrębie uznaje się za niepożądany, obniżający standardy zagospodarowania przestrzeni na obszarze wiejskim.</p>

7.	03.10.2016 r.	Wiesław Jarzyński	<p>Stwierdzenie, że projekt Studium powinien zostać rozszerzony i obejmować zasięgiem całość obszaru części Starego Dragania w granicach określonych drogą nr 5205W, drogą nr 5208W (ustalono, że chodziło o drogę nr 2908W) oraz granicą wsi Nowe Draganie, granicą wsi z PKN Orlen oraz granicą ze wsią Nowe Trzepowo (być przeznaczony na cele zabudowy produkcyjno-usługowej).</p> <p>Obecny projekt dzieli wieś utrudniając wykonywanie prawa własności. Pod przemysł przeznaczono grunty rolne III i IV klasy, nie objęto planem zaś gruntów rolnych V klasy, co sprzeczne jest z ochroną gruntów rolnych oraz prowadzi do wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. Objęcie projektem Studium wyżej wskazanego obszaru będzie stanowić kontynuację funkcji obszarów sąsiednich i wprowadzi ład przestrzenny.</p>	<p>Obszar wsi Stare Draganie, wyznaczony przez: drogę nr 5205W, drogę nr 2908W, granicę wsi Stare Draganie ze wsią Nowe Draganie, PKN ORLEN oraz wsią Nowe Trzepowo</p>	<p>Dla obszaru przewidziano przeznaczenie na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P) w południowej części, w miejscu terminala kolejowego,</li> <li>- tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i usług w południowo-zachodniej części oraz we wschodniej części wzdłuż drogi powiatowej nr 5205W,</li> <li>- wody powierzchniowe, łąki i pastwiska, tereny rolnicze do zalesienia oraz lasy w południowej części, w miejscu istniejącego lasu, zadrzewień i zbiornika wodnego,</li> <li>- tereny rolnicze w pozostałej części działki.</li> </ul> <p>Na znacznej części obszaru, głównie w północnej i wschodniej części obszaru, występują gleby o wysokiej przydatności rolniczej (II-III klasa). We wschodniej części obszaru w kierunku południowym wskazany został przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV wraz ze strefą bezpieczeństwa. Przez południową część obszaru w kierunku równoleżnikowym przebiegają rurociągi naftowe.</p>	-	Nie uwzględniono.	<p>Utrzymuje się przyjęte rozwiązania. Przeznaczenie na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług wskazane zostało w wyniku kontynuacji rozwiązań zawartych w obowiązującym Studium, uwzględnienia wniosków zgłoszonych przez właścicieli gruntów oraz przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej 400 kV. Na funkcje produkcyjno-usługowe przeznaczono tereny posiadające dostęp do dróg publicznych.</p> <p>Ilość terenów przeznaczonych pod rozwój terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług wynika z racjonalizowania przyjętych rozwiązań w zakresie zapotrzebowania na tego typu tereny i chłonności już istniejących terenów (w świetle aktualnie obowiązujących przepisów, w tym wymogów dla projektów Studium wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji). Przeprowadzony bilans terenów wykazał brak możliwości przeznaczenia pod zabudowę terenu w większym zasięgu. W przypadku postępującego rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych na przedmiotowym obszarze, możliwe jest w przyszłości dokonanie zmian polityki przestrzennej.</p>
----	---------------	-------------------	--	---	---	---	-------------------	--

## Uzasadnienie

Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 229/XXIX/14 z dnia 10 kwietnia 2014 r. przystąpiła do sporządzenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała*. Obszar opracowania Studium obejmuje gminę Stara Biała w jej granicach administracyjnych.

Zgodnie z art. 11 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) Wójt Gminy Stara Biała w dniu 2 sierpnia 2016 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania uwag do projektu Studium i prognozy. Uwagi mogły być składane w dniach od 10 sierpnia 2016 r. do 3 października 2016 r. na piśmie, ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała ul. Jana Kazimierza 1, 09-411 Biała, lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres e-mail: gmina@starabiala.pl. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęło siedem uwag.

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* Wójt rozpatrzył złożone uwagi.

Rozstrzygając o sposobie rozpatrzenia uwag kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju, która zgodnie z art. 5 Konstytucji RP oraz art. 71 ust. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 672 z późn. zm.), stanowi podstawę kształtowania polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Kryteria, jakie przyjęto przy rozpatrywaniu uwag, wynikają przede wszystkim z wymogów:

- 1) ochrony ładu przestrzennego (zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*);
- 2) zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska (zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*);
- 3) realizacji zadań własnych gminy w zakresie ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, dróg, infrastruktury, pomocy społecznej, ochrony przeciwpożarowej, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz promocji gminy (zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*).

Kierując się powyższymi wymogami, jako kryteria służące rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag przyjęto:

- 1) racjonalizowanie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez uwzględnienie przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności już istniejących terenów;
- 2) utrzymanie walorów przyrodniczych, środowiskowych i krajobrazowych, w szczególności w obszarach cennych przyrodniczo i krajobrazowo;
- 3) utrzymanie i poprawę warunków dla rozwoju przedsiębiorczości;
- 4) utrzymanie i poprawę istniejących standardów zagospodarowania na terenach przeznaczonych pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) ochronę ekspozycji i ułatwianie dostępu do obiektów i obszarów cennych kulturowo;
- 6) umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 7) bezpieczeństwo obywateli, w tym zagwarantowanie spełnienia wymogów ochrony przeciwpożarowej dla budynków użyteczności publicznej;
- 8) uwzględnienie ustaleń obowiązującego studium, w kontekście ww. kryteriów.

W konsekwencji 1 uwagi nie uwzględniono, zaś pozostałe uwzględniono częściowo (z czego 1 uwaga w odniesieniu do trzech wskazanych w uwadze działek uwzględniona została w całości). Szczegóły sposobu rozpatrzenia poszczególnych uwag omówione zostały w załączniku do zarządzenia.

Rozstrzygnięcie Wójta nie przesądza o ostatecznych rozwiązaniach Studium. Projekt Studium podlega weryfikacji na etapie dalszych czynności związanych z jego sporządzeniem.

Zgodnie z art. 12 w związku z art. 11 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* rada gminy uchwalając studium rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu studium nieuwzględnionych przez wójta.