

Projekt uzasadnienia na etapie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu  
– stan na marzec 2017 r.

*Kursywą oznaczono czynności niewykonane na obecnym etapie prac*

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr ..... z dnia ..... 2016 r. Rady Gminy Stara Biała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2016 r. 778 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 231/XXIX/2014 z dnia 10 kwietnia 2014 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała (zwanej dalej Planem lub zmianą planów). W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt zmiany planów wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych” uchwalenia zmiany planów miejscowych.

Obszar objęty Planem jest w niewielkim stopniu zabudowany. W obszarze opracowania dominującą funkcją zagospodarowania terenu jest funkcja produkcyjna, składowa, usługowa oraz tereny eksploatacyjne, w mniejszym stopniu funkcja mieszkaniowa. Zabudowa i tereny eksploatacyjne towarzyszą terenom wykorzystywanym rolniczo. W obszarze obowiązują dwa plany miejscowe: *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała* uchwalony uchwałą Nr 189/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. oraz *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-składowych we wsi Nowa Biała, gmina Stara Biała* uchwalony uchwałą Nr 89/X/99 Rady Gminy Stara Biała z dnia 28 października 1999 r. Obszar objęty Planem w obowiązujących planach przeznaczony został głównie na teren o funkcji produkcyjno-składowej, tereny produkcyjno-składowe i usługowe, tereny eksploatacji kruszywa, składowe i usługowe, a także na tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zieleni jako uzupełnienie struktury ekologicznej, które powstaną po eksploatacji kruszywa, tereny lasów, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych, tereny rolne oraz tereny dróg. Przystąpienie do sporządzenia zmiany ww. planów miejscowych podyktowane było przede wszystkim potrzebą dostosowania formy i zakresu ustaleń do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, uwzględnienia dokumentów o znaczeniu ponadlokalnym oraz w celu dostosowania polityki przestrzennej w nich zawartych do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Stara Biała.

Procedura sporządzenia zmiany planów została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 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. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

W Planie utrzymano charakter poszczególnych części obszaru terenów o charakterze produkcyjno-składowych, usługowych i eksploatacji kruszywa oraz terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych. Skorygowano nieco zasięg terenów kosztem terenów sąsiednich – w zachodniej części Planu na korzyść terenów o charakterze mieszkaniowym

i mieszkaniowo-usługowym, we wschodniej części Planu na korzyść terenów o charakterze produkcyjno-składowym, usługowym i eksploatacji kopalni. Tereny przeznaczone pod zielen i lasy ograniczone zostały do strefy zieleni wyznaczonej na styku terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz obszarów i terenów górniczych. Większość przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowi kontynuację kierunków rozwoju określonych we wcześniejszych dokumentach planistycznych. Przyjęte funkcje terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń *Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, Kierunki zagospodarowania przestrzennego* przyjętego uchwałą Nr 244/XXX/2010 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r., projektem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (prace nad projektem Planu przebiegały w koordynacji z pracami nad nowym Studium) oraz z wniosków i uwag wnoszonych przez właścicieli nieruchomości obszaru i inwestorów. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Zapisy zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami obowiązującej *Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, oraz, w związku z koordynacją prac na projektem Planu z pracami nad nowym Studium, z ustaleniami projektu nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium w obrębie wyznaczonych stref kształtowania układu osadniczego w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego wydzielono tereny o odmiennym przeznaczeniu, mianowicie:

- 1) tereny adaptacji, przekształceń, porządkowania istniejącego zainwestowania funkcją produkcyjno-składową;
- 2) tereny potencjalnego rozwoju z dominacją funkcji usługowej i produkcyjno-składowej;
- 3) tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowo-usługowej

oraz wydzielono, w ramach strefy ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych, obszary uzupełnień struktury ekologicznej. Ponadto znaczną część obszaru Planu oznaczono jako rejon eksploatacji surowców naturalnych oraz oznaczono korytarze infrastruktury technicznej.

W projekcie nowego Studium ustalono przeznaczenie terenu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU);
- 3) tereny obszarów i terenów górniczych (PG).

W Planie wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług lokalizowanych w lokalach w budynkach mieszkalnych. Powierzchnia lokalu użytkowego nie może przekraczać powierzchni określonej w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług, których tereny lokalizacji podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą

- być realizowane jako wyłączone lub jako współistniejące na działce; oraz z przeznaczeniem dopuszczalnym na wybranych terenach na dojścia i dojazdy do terenów 2PU, 3PU i 1PG oraz sieci uzbrojenia terenu dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU lub obszarów i terenów górniczych PG;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), z przeznaczeniem na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz przeznaczeniem dopuszczalnym na obszary i tereny górnicze oraz tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną lub energię hydrotermalną, zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2 kW;
  - 4) obszary i tereny górnicze (PG), z przeznaczeniem na obszary i tereny górnicze do zakończenia eksploatacji złoża, a po zakończeniu eksploatacji dla terenów 1PG i 3PG – tereny obiektów produkcyjnych składów, magazynów i usług (z wyłączeniem usług podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska), tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną lub energię hydrotermalną, zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2 kW, lub zbiorniki wodne, dla terenu 2PG – teren drogi publicznej – teren ulicy lokalnej;
  - 5) tereny dróg publicznych:
    - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (**KDGP**),
    - b) teren ulicy zbiorczej (**KDZ**),
    - c) tereny ulic lokalnych (**KDL**),
    - d) tereny ulic dojazdowych (**KDD**);
  - 6) tereny dróg wewnętrznych (**KDW**).

Zgodnie z ustaleniami projektu nowego Studium, w zakresie interpretacji zgodności planów miejscowych ze Studium, w planach miejscowych dopuszczalne jest zachowanie istniejącego sposobu użytkowania terenu. W planach miejscowych nastąpi ostateczne ustalenie granic przeznaczenia terenów i przebiegów projektowanej infrastruktury technicznej, a wyznaczone zasięgi przeznaczenia terenów muszą ulec doprecyzowaniu w planach miejscowych, mogą być korygowane, m.in. w dostosowaniu do granic istniejących własności. Ponadto dopuszczalne jest zachowanie przeznaczenia i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w obowiązujących planach miejscowych. Wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu powinny opierać się na wskaźnikach określonych w Studium dla określonego przeznaczenia terenu z uwzględnieniem cech istniejącego zainwestowania i ich ewentualnej kontynuacji. Ustalenia zawarte w projekcie nowego Studium, wyrażają zgeneralizowane kierunki polityki przestrzennej Gminy, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, nieprzewidzianych w zapisach Studium, służących rozwojowi terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w projekcie nowego Studium.

Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zawartych w Planie jest częściowo zgodny z postulatami określonymi w obowiązującym Studium oraz zgodny z ustaleniami projektu nowego Studium. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów Studium, bowiem w Planie m.in.:

- 1) zaprojektowane zostały ponadlokalne i lokalne układy drogowe dla obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania;
- 2) określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) doprecyzowany został zakres funkcji możliwych do realizacji i inwestycji w ramach ustalonego w Planie przeznaczenia i przeznaczenia dopuszczalnego;
- 4) wyznaczone zostały granice zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem gazociągu wysokiego ciśnienia oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz 110 kV;
- 5) ustalono ograniczenia lokalizacji obiektów, które mogłyby być źródłem uciążliwości dla poszczególnych komponentów środowiska.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała nie narusza ustaleń projektu nowego Studium, które, m.in. celem zachowania zgodności pomiędzy Studium a planem miejscowym, zacznie obowiązywać przed przyjęciem projektu Planu.

Wójt Gminy Stara Biała w dniu 29 maja 2014 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała, sołtysa wsi Nowa Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 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* o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do 27 czerwca 2014 r. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęło 8 wniosków. 15 lipca 2015 r. Wójt Gminy Stara Biała rozpatrzył złożone wnioski.

Opracowany projekt Planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 39 ust. 1, art. 54 ust. 3 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* oraz art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała dnia 1 grudnia 2015 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała, sołtysa wsi Nowa Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt Gminy Stara Biała poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu zmiany planów oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 31 stycznia 2016 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planów rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 16 grudnia 2015 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 16 grudnia 2015 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Gminy, główny projektant Planu oraz zainteresowani mieszkańcy. Wśród poruszanych tematów dominował temat wprowadzonych przekształceń w możliwościach zagospodarowania terenów, w szczególności potencjalnych uciążliwości funkcji produkcyjnych i usługowych dla zabudowy mieszkaniowej.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęło 5 uwag. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała zarządzeniem nr 15.2016 z dnia 11 lutego 2016 r. rozpatrzył uwagi do projektu Planu. 3 uwagi zostały uwzględnione w całości, 2 uwzględniono częściowo. W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie Planu dokonano zmian, które dotyczyły: wyznaczenia stref zieleni, zmiany przeznaczenia jednego z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), wprowadzenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla wybranych terenów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU), ustalenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie tylko na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale także na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, wykluczenia możliwości wytwarzania energii z biomasy oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 2 kW oraz skorygowania zasięgu terenu 3MNU (aktualny numer) kosztem 2PU.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu Planu oraz jego wyłożeniem do publicznego wglądu. W wyniku ponowionej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

Następnie Wójt Gminy Stara Biała dnia 2 sierpnia 2016 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała, sołtysa wsi Nowa Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 26 września 2016 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 7 września 2016 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 7 września 2016 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Gminy, główny projektant Planu oraz zainteresowani mieszkańcy i przedsiębiorcy. Wśród poruszanych tematów dominował wątek wprowadzonych przekształceń w możliwościach zagospodarowania terenów, w szczególności ustanowienia ograniczeń z zakresu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym przedsięwzięć z zakresu zbierania i przetwarzania odpadów, oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU oraz obszarów i terenów górniczych PG, w sposób uniemożliwiający funkcjonowanie i rozwój działalności gospodarczych już na tych terenach prowadzonych.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęły 3 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Stara Biała zarządzeniem nr 80.2016 z dnia 17 października 2016 r. rozpatrzył uwagi do projektu Planu. Wszystkie 3 uwagi uwzględniono częściowo.

W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie Planu dokonano zmian, które dotyczyły: zmiany przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 3PU i 5PU (teren 5PU został powiększony kosztem terenu 3PU); ustalenia dla wybranych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU oraz obszarów i terenów górniczych PG wyłączeń z zakazów z zakresu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów, z uwzględnieniem działalności gospodarczych już zlokalizowanych na tych terenach; zmiany wybranych ustaleń z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług PU oraz obszarów i terenów górniczych PG; korekty ustaleń w zakresie minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz miejsc postojowych dla rowerów; uwzględnienia w ustaleniach dotyczących powiązań systemów infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ewentualnych powiązań poprzez nowe przewody, kable i linie.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu Planu oraz jego wyłożeniem do publicznego wglądu. W wyniku ponowionej procedury projekt Planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

Następnie Wójt dnia 7 marca 2017 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała, sołtysa wsi Nowa Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 28 kwietnia 2017 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 5 kwietnia 2017 r.

*W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu ..... 2016 r. udział wzięli ..... Wśród poruszanych tematów dominował wątek .....*

*W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęło ..... uwag. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt rozpatrzył uwagi do projektu Planu Spośród wszystkich ..... uwag .....*

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4**

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz zagospodarowania w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, w tym obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:
  - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
  - b) zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - c) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy: urządzeń infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarach i terenach górniczych 1PG i 3PG; przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 2PU i 3PU z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych; obiektów towarzyszących przedsięwzięciom zlokalizowanym na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU lub obszarze i terenie górniczym 1PG niezwiązanych z procesami technologicznymi prowadzonymi na tych terenach na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 3PU oraz obszarze i terenie górniczym 2PG;
  - d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN-6MN) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (1MNU-5MNU), zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
  - e) zakazu lokalizacji przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów, składowisk odpadów oraz instalacji do przechowywania odpadów, zakaz nie dotyczy: przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 5PU-10PU oraz na obszarach i terenach górniczych 1PG-3PG oraz przedsięwzięć z zakresu zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, oraz przedsięwzięć z zakresu przetwarzania odpadów wydobywczych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 2PU i 3PU,
  - f) w zakresie ochrony gruntów rolnych – nie wprowadzono szczególnych wymogów; ochrona gruntów rolnych realizowana będzie poprzez przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony gruntów rolnych,
  - g) w zakresie ochrony gruntów leśnych – nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów leśnych – nie występują w obszarze planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wymogów nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, wskazanie do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie na tereny zabudowy większości obszaru objętego Planem, jako obszaru sąsiadującego bezpośrednio z Płockiem i podlegającego intensywnym przekształceniom i procesom

urbanizacyjnym o dogodnym dostępie do terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej; w szczególności przeznaczenia na funkcje produkcyjne, magazynowo-składowe, usługowe i eksploatacji terenów, które częściowo są już zagospodarowane w ten sposób oraz sąsiadują z terenami o takim przeznaczeniu, przede wszystkim z obszaru Płocka;

- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną; uwzględnieniu części uwag mieszkańców oraz przedsiębiorców do projektu Planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość ich przebudowy i rozbudowy, w tym dróg publicznych; ustalenie zaopatrzenia w ciepło z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na niewystępowanie ich w obszarze;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym oraz rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 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*, w formie ogłoszenia w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała i sołtysa wsi Nowa Biała oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,
  - b) udostępnienie projektu planu wraz z prognozą do wglądu w dniach od 9 grudnia 2015 r. do 15 stycznia 2016 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,
  - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 16 grudnia 2015 r.,
  - d) umożliwienie składania uwag i wniosków,
  - e) uwzględnieniu części uwag i skorygowaniu projektu Planu,
  - f) ponowne udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 10 sierpnia 2016 r. do 9 września 2016 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara,



- g) ponowne przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 7 września 2016 r.,
  - h) ponowne umożliwienie składania uwag i wniosków,
  - i) uwzględnienie części uwag i skorygowanie projektu Planu,
  - j) *ponowne udostępnienie projektu planu wraz z prognozą do wglądu w dniach .....2016 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Planu wraz z prognozą w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,*
  - k) *przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu ..... 2015 r.,*
  - l) *ponowne umożliwienie składania uwag i wniosków,*
  - m) *bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Stara Biała;*
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerującym w interesy prywatne, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. *Uwzględniono lub częściowo uwzględniono większość spośród złożonych wniosków i uwag.*

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru w granicach terenów wyznaczonych na ten cel we wcześniejszych dokumentach planistycznych, w sposób umożliwiający efektywne ich wykorzystanie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny przewidywane do intensyfikacji zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują tereny częściowo już zurbanizowane, najbliższe przystanki publicznego transportu zbiorowego położone są w odległości ok. 500 m (w miejscowości Mańkowo) od zachodniej granicy Planu, oraz są gęsto

rozmieszczone w ciągu ul. Zglenickiego, częściowo wyznaczającej wschodnią granicę Planu;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie zasad kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, nakaz budowy obustronnych dróg rowerowych w ramach terenu 1KDGP, a także obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla rowerów;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie – tereny przewidywane do intensyfikacji zainwestowania w obszarze objętym Planem obejmują istniejące tereny zurbanizowane, przeznaczone pod zainwestowanie we wcześniejszych dokumentach planistycznych; charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Stara Biała dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Stara Biała. W dniu 10 kwietnia 2014 r. Rada Gminy Stara Biała, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr 228/XXIX/14 w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała*.

Analiza wskazuje między innymi na konieczność aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dostosowania zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz polityki przestrzennej zawartej w Studium. Niniejsze wskazuje na potrzebę zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjno-składowych we wsi Nowa Biała, gmina Stara Biała*, uchwalonego uchwałą Nr 89/X/99 Rady Gminy Stara Biała z dnia 28 października 1999 r., dla którego, mimo zgodności z *ówcześnie obowiązującym Studium*, stwierdzono szereg niezgodności z obowiązującymi przepisami. Dla *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Nowa Biała* uchwalonego uchwałą Nr 189/XXVI/06 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 lipca 2006 r. stwierdzono zaś częściową zgodność z *ówcześnie obowiązującym Studium* oraz występowanie pojedynczych niezgodności z obowiązującymi przepisami.

Ponadto w analizie wskazano na konieczność opracowania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała z uwzględnieniem zaobserwowanych tendencji rozwojowych Gminy, aktualnych celów i kierunków rozwoju określonych w dokumentach nadrzędnych, zwłaszcza w *Planie zagospodarowania województwa mazowieckiego* oraz weryfikacji zapisów w dostosowaniu do aktualizacji obowiązujących przepisów prawa. W zgodzie z wnioskami z analizy Rada Gminy Stara Biała podjęła uchwałę Nr 229/XXIX/14 z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała*. Uchwałą..... Rada Gminy Stara Biała przyjęła nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała, spełniające wymogi przedstawione w Analizie. Jednocześnie część z ustaleń ww. planów miejscowych przestała być zgodna ze Studium, co wskazuje na potrzebę ich aktualizacji.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że konieczna była zmiana ww. planów oraz że ustalenia zawarte w Planie są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na obszarze objętym planem zadania, na których realizację konieczny jest wykup gruntów lub nakłady finansowe na realizację inwestycji, dotyczą: gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji oraz mogą dotyczyć: zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, w gaz oraz rozbudowy sieci telekomunikacyjnych.

Wpływy do budżetu Gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) oraz dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości. Ponadto realizacja ustaleń projektu Planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych w obszarze Gminy i osób prawnych posiadających siedzibę w obszarze Gminy, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Ustalenia Planu są podstawą to tworzenia sprzyjających warunków dla osadnictwa dla mieszkańców oraz do prowadzenia działalności gospodarczej dla inwestorów. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

Wszystkie przedstawione „skutki finansowe” będą rozłożone w czasie, podobnie jak sama realizacja ustaleń Planu. Oszacowane wydatki, nie muszą być poniesione od razu w całej wysokości – realizacja ustaleń planu winna przebiegać stopniowo. Przewiduje się, że realizacja ustaleń przedmiotowego projektu planu będzie przebiegać etapami:

- 1) pozyskanie nieruchomości na realizację celów publicznych;
- 2) realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 3) budowa i urządzenie dróg;
- 4) zainwestowanie zgodnie z ustaleniami Planu.

W pierwszych etapach (1-3) wydatki z budżetu gminy będą dominowały nad wpływami. Stopniowo będą również wzrastać wpływy do budżetu. Należy pamiętać, że nie wszystkie zaprojektowane drogi i sieci infrastruktury technicznej muszą być budowane bezzwłocznie, zaraz po wejściu w życie ustaleń planu. Kolejność inwestycji powinna być zrjonalizowana: w pierwszej kolejności realizowane być powinny te, które służą rozwojowi zainwestowania w sąsiedztwie już zainwestowanych terenów oraz te, które stanowią ofertę inwestycyjną Gminy. Pozwoli to na poniesienie niższych wydatków w pierwszym etapie realizacji ustaleń Planu oraz szybsze uzyskanie wzrostu wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości.

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem do uchwały) wraz z pozostałymi załącznikami:*

- 1) *rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu Planu, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy;*

*2) o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; został przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Stara Biała.*

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.