

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia 2018 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 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) Rada Gminy Stara Biała uchwala, 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”, stwierdza się, że:

- 1) obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała jest aktualne w zakresie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, polityką przestrzenną Gminy oraz polityką przestrzenną regionu i kraju;
- 2) 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;
- 3) zasadna jest kontynuacja prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą oraz uchwałą zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo;
- 4) zasadne jest sporządzenie planów miejscowych lub ich zmiany pozwalających uwzględnić złożone wnioski, które są zgodne z obowiązującym Studium;
- 5) 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. Zobowiązuje się Wójta Gminy Stara Biała do podjęcia niezbędnych czynności wymaganych przepisami prawa celem doprowadzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do aktualności z przepisami prawa, w pierwszej kolejności w stosunku do planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

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

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

Sporządzający: Wójt Gminy Stara Biała

Autor: mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym
na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr India Pecyna
uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym
na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Współpraca: stud. Martyna Bloch

Łódź, wrzesień 2018 r.

Spis treści:

1.	Wstęp.....	2
2.	Użytkowanie i zagospodarowanie terenu	3
3.	Stan planowania przestrzennego	5
4.	Zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z decyzji administracyjnych wydanych w latach 2014 – 2018	6
5.	Potencjalne zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z wniosków złożonych przez mieszkańców oraz władze Gminy	10
6.	Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych	17
7.	Wnioski z analizy aktualności studium i planów miejscowych	22

Spis tabel:

Tab. 1.	Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2014 – 2018 wg rodzaju inwestycji.	7
Tab. 2.	Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2014 – 2018 wg rodzaju inwestycji.	8
Tab. 3.	Pozwolenia na budowę nowych obiektów w obszarach objętych miejscowymi planami wydane w latach 2014- 2018.	10
Tab. 4.	Wnioski o zmianę ustaleń Studium lub planów miejscowych złożone w latach 2014 – I połowa 2018.....	11
Tab. 5.	Wnioski o zmianę ustaleń Studium lub planów miejscowych złożone przed analizowanym okresem, dotychczas nieuwzględnione.....	15
Tab. 6.	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do polityki przestrzennej Studium oraz wymogów przepisów prawa.....	23

Spis rysunków (1 : 20 000):

1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
2. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2014 – I połowa 2018 na tle terenów zainwestowanych wyznaczonych w Studium.
3. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2014 – I połowa 2018 w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
4. Wnioski o zmianę ustaleń studium lub planów miejscowych złożone w latach 2014 – I połowa 2018.

1. Wstęp

1.1. Przedmiot i zakres przestrzenny opracowania

Przedmiotem opracowania jest analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała. Analiza dotyczy zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy w okresie od początku stycznia 2014 r. do końca czerwca 2018 r.

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje cały obszar gminy Stara Biała o powierzchni 111 12 ha.

1.2. Podstawa prawna, cele i zakres merytoryczny opracowania

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 z późn. zm.), zgodnie z którym „*wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”. Wyniki analizy, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, są przekazywane radzie gminy co najmniej raz w czasie jej kadencji. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania związane z ich zmianą.

Celem niniejszego opracowania jest identyfikacja zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena stopnia, w jakim zachodzące zmiany zgodne są z polityką przestrzenną Gminy ustaloną w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na nadrzędność zapisów studium w stosunku do ustaleń planów miejscowych, ocenie poddano również zgodność planów miejscowych z zapisami studium. Dokonano również analizy zgodności dokumentów planistycznych z obowiązującymi przepisami prawa oraz ich spójności z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*. Zakres przeprowadzonych na potrzeby opracowania analiz obejmował również wnioski mieszkańców o dokonanie zmian w Studium i planach miejscowych i tendencji inwestycyjnych zachodzących na terenie Gminy.

1.3. Materiały wyjściowe

Na potrzeby niniejszego opracowania wykorzystano następujące dokumenty i materiały:

- 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) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała (2016 r.);

- 4) *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała – uchwała Nr 244/XXX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 14 października 2010 r.;*
- 5) *miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Stara Biała – 37 planów;*
- 6) *decyzje o warunkach zabudowy z lat 2014-2018 (koniec czerwca);*
- 7) *decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2014-2018 (koniec czerwca);*
- 8) *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. 2012 nr 0 poz. 252);*
- 9) *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego – uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 7 lipca 2014 r.;*
- 10) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka;*
- 11) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brudzeń Duży;*
- 12) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk;*
- 13) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo;*
- 14) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gozdowo.*

2. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu

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

Gmina Stara Biała jest gminą wiejską zlokalizowaną na prawym brzegu Wisły, w środkowo-zachodniej części województwa mazowieckiego, w północno-zachodniej części powiatu płockiego. Sąsiaduje z miastem Płock oraz gminami: Bielsk, Brudzeń Duży, Gozdowo, Nowy Duninów oraz Radzanowo. Na sposób zagospodarowania terenu Gminy w znaczący sposób wpływa sąsiedztwo Płocka, w tym zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy Gminy (i w Gminie) zakładów petrochemicznych PKN ORLEN. Sąsiedztwo ww. ośrodka miejskiego, oferującego miejsca pracy i dostęp do usług, przekłada się na zwiększone zainteresowanie realizacją zabudowy mieszkaniowej na terenie Gminy w pobliżu jego granic, zaś lokalizacja ww. zakładu petrochemicznego przekłada się na dalszy rozwój zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składowej i usługowej w jego sąsiedztwie, a także występowanie uciążliwości (np. zakład o dużym ryzyku awarii, ruch tranzytowy, hałas i zanieczyszczenia).

Gmina posiada dogodne połączenia komunikacyjne zapewniane poprzez sieć dróg: cztery drogi wojewódzkie (nr 540, 555, 559, 562), peryferyjnie położoną drogę krajową nr 60, liczne drogi powiatowe oraz linię kolejową Kutno–Płock–Brodnica (wraz z bocznicą PKN Orlen). Znaczna część Gminy znajduje się w zasięgu płockiej komunikacji publicznej.

Na terenie Gminy zlokalizowane są liczne sieci i obiekty infrastrukturalne o znaczeniu ponadlokalnym, mające m.in. znaczenie dla możliwości zagospodarowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie (ze względu na m.in. pasy ochronne/bezpieczeństwa, ewentualne uciążliwości) takie jak: stacja elektroenergetyczna 400/110 kV Płock (Kruszczewo), napowietrzne elektroenergetyczne linie przesyłowe o napięciu 400 kV

(Ołtarzew – Płock (Kruszczewo), Płock (Kruszczewo) – Grudziądz (Węgrowo), Rogowiec – Płock (Kruszczewo)), napowietrzne elektroenergetyczne linie przesyłowe o napięciu 110 kV (Płock (Kruszczewo) – Sierpc, Płock (Kruszczewo) – Maszewo, Płock (Kruszczewo) – PKN ORLEN S.A (2 linie), Płock (Kruszczewo) – Podolszyce (2 linie), Płock (Kruszczewo) – Raciąż, Płock – Podolszyce (3 linie)), gazociągi wysokiego ciśnienia (3x Rembelszczyzna – Gustorzyn, gazociąg Rafinerii PKN Orlen, Bronowo-Zalesie – Sierpc, Bronowo-Zalesie – Płock, Srebrna – Płock), dwa ropociągi Adamowo – Płock, rurociąg paliwowy Płock – Nowa Wieś Wielka, gazociąg etylenu Płock – Włocławek, kabel telekomunikacyjny światłowodowy Płock – Włocławek, oczyszczalnia ścieków w Maszewie oraz Zakład Utylizacji Odpadów w Kobiernikach.

Powierzchnia gminy wynosi ok. 111,12 km². W ostatnich latach liczba mieszkańców stale wzrastała, a obecnie obszar gminy zamieszkuje 11 809 osób (GUS - stan na 31 XII 2017 r.), co stanowi ok. 10,6% mieszkańców powiatu płockiego. Gęstość zaludnienia wynosi 106 osoby na km² (GUS 2017 r.), co jest wartością znacznie wyższą niż średnia gęstość zaludnienia w polskich gminach wiejskich lub w gminach wiejskich w granicach województwa mazowieckiego.

Okolo 75% powierzchni gminy Stara Biała zajmują użytki rolne w gospodarstwach rolnych (GUS, Powszechny Spis Rolny 2010 r.), co przesądza o jej rolniczym charakterze. Aż ok. 85% powierzchni gruntów rolnych pokryta jest glebami o wysokiej produktywności, tj. glebami zaklasyfikowanymi do II-IV klasy bonitacyjnej, a aż ok. 40% do klas I-III (Dane Urzędu Gminy). Wśród użytków rolnych dominują grunty pod zasiewami.

Gmina charakteryzuje się niską lesistością wynoszącą 10,6%. Na leśną przestrzeń produkcyjną składają się w większości lasy publiczne.

Mimo dominującego rolniczego użytkowania w Gminie wykształciły się lokalne ośrodki wielofunkcyjne, podlegające intensywnym procesom urbanizacyjnym: Nowe Proboszczewice z częścią starych Proboszczewic oraz miejscowości w najbliższym sąsiedztwie Płocka: Maszewo Duże, Mańkowo, Nowa Biała i, będąca siedzibą władz, Biała. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna koncentruje się w Ludwikowie, Brwilnie i Maszewie.

Dominującym typem zabudowy jest zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wypiera (istniejącą i potencjalną) zabudowę zagrodową przede wszystkim w Nowych Proboszczewicach oraz w miejscowościach położonych w najbliższym sąsiedztwie Płocka oraz Ludwikowie i Brwilnie. Obiekty produkcyjno-składowo-magazynowe koncentrują się przede wszystkim wokół Płocka. Na pozostałym obszarze Gminy zabudowa ma charakter typowy dla obszarów rolniczych – pasma zabudowy skupione wzdłuż dróg oraz pojedyncze zabudowania rozproszone na terenach rolnych.

Gmina posiada cenne walory przyrodniczo-krajobrazowe, chronione poprzez ustanowienie: Rezerwatu Brwilno, Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego, użytków ekologicznych i pomników przyrody.

Gmina, pomimo położenia nad rzeką Wisłą i Skrwą Prawą, dzięki obecności skarp rzecznych, w bardzo niewielkim stopniu zagrożona jest powodzią. Jednocześnie, w obrębie skarpy wiślanej i w dolinach rzek Wierzbicy i Skrzy Prawej, występuje zagrożenie ruchami masowymi ziemi.

W Gminie stwierdzono występowanie 11 złóż kopalin pospolitych – występują one w obrębach Biała Nowa (większość ze złóż) oraz Proboszczewice Stare. Aktualnie w Gminie występują wyłącznie 2 tereny i obszary górnicze (Biała Nowa IX i Biała Nowa X).

3. Stan planowania przestrzennego

3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała uchwalone zostało uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 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.

3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego – są one źródłem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły. W planie miejscowym ustala się przede wszystkim przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy, co stanowi podstawę wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę.

Dla obszaru gminy Stara Biała według stanu na wrzesień 2018 r. obowiązuje 37 planów miejscowych, ich zasięg przestrzenny przedstawiono na rys. 1. Zajmują one łącznie powierzchnię ok. 1773 ha¹, co stanowi ok. 16% powierzchni całej Gminy. Planami miejscowymi objęte są przede wszystkim obszary o najintensywniejszej zabudowie, poddane silnej presji urbanizacyjnej, w miejscowościach: Biała, Brwilno, Ludwikowo, Maszewo, Maszewo Duże, Mańkowo oraz Nowa Biała. Plany miejscowe od pozycji 1 do 22 opracowane zostały w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*. Pozostałe plany od pozycji 23 do 37 sporządzone zostały w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Wyszczególnienie planów oraz ich charakterystykę zawarto w tabeli nr 6 – Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do polityki przestrzennej Studium oraz wymogów przepisów prawa.

3.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Rada Gminy Stara Biała w 2018 r. podjęła następujące uchwały:

1) Nr 267/XXVIII/18 Rady Gminy Stara Biała z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą;

2) Nr 272/XXVIII/18 Rady Gminy Stara Biała z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo.

¹ Wartość nie zawiera wliczonego planu opisanego długością (7,3 km – plan nr 8).

4. Zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z decyzji administracyjnych wydanych w latach 2014 – 2018

4.1. Decyzje 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 administracyjnej. Tryb wydawania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, organem wydającym decyzje jest wójt, burmistrz albo prezydent, z wyłączeniem 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 o warunkach zabudowy pozwala ocenić intensywność i kierunki zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodność polityki przestrzennej przyjętej w Studium w stosunku do faktycznych trendów inwestycyjnych mieszkańców gminy i inwestorów z zewnątrz. Dotyczy to oczywiście wyłącznie obszarów, dla których brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie objętym analizą, tj. od początku stycznia 2014 r. do końca czerwca 2018 r. dla obszaru gminy Stara Biała wydano 316 decyzji o warunkach zabudowy. Taką ilość wydanych decyzji należy uznać za bardzo dużą, biorąc pod uwagę znaczące pokrycie planami miejscowymi obszarów o najintensywniejszych procesach urbanizacyjnych, świadcząca o znacznym ruchu inwestycyjnym. Największą ilość decyzji wydano dla miejscowości Ludwikowo, Mańkowo, Nowe Proboszczewice, Stara Proboszczewice oraz Wyszyna.

Większość wydanych decyzji², bo 238 dotyczyła budowy nowych obiektów budowlanych, zaś 83³ decyzje dotyczyły rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, modernizacji, zmiany sposobu użytkowania budynków lub zmiany konstrukcji dachu. W analizie zmian uwzględniono wyłącznie decyzje, które dotyczyły budowy nowych obiektów budowlanych.

Najwięcej decyzji wydanych na realizację nowych inwestycji dotyczyła budynków mieszkalnych jednorodzinnych (łącznie 168 decyzji – ok. 71%). Decyzje o warunkach zabudowy w sprawie ww. rodzaju obiektów stanowiły rokrocznie znaczącą większość.

Stosunkowo znacznym zainteresowaniem cieszyła się również możliwość realizacji zabudowy na potrzeby produkcji rolnej (25 decyzji). Większość z nich została wydana w latach 2015 i 2016, natomiast w pozostałych latach wydano po 1 lub 2 decyzje rocznie.

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

Najmniej decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na realizację budynków łączących funkcję mieszkaniową i usługową – w analizowanym okresie powstał tylko jeden taki budynek. Tylko jedną decyzję wydano także dla obiektów odnawialnych źródeł energii w obrębach Kobierniki i PGR Srebrna (elektrownia fotowoltaiczna o mocy do 1MW oraz wiatrak o pionowej osi obrotu o mocy do 20kW).

² Analizie poddano wyłącznie wydane decyzje pozytywne (nie analizowano decyzji odmownych ani umorzenia postępowania).

³ Decyzje na nowe obiekty oraz dotyczące przebudów/rozbudów/itp. nie sumują się do łącznej liczby wydanych decyzji, gdyż pojedyncze decyzje wydane zostały na oba rodzaje działań.

Pozostałe obiekty, nieuwzględnione na rysunku, to m.in. zbiorniki na gaz LPG, kontenerowa stacja transformatorowa, stanowisko rozładunkowo-nalewcze, waga najazdowa samochodowa, płyta do składowania obornika.

Strukturę przestrzenną wydanych decyzji o warunkach zabudowy przedstawiono na rysunku nr 2.

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. 1. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2014 – 2018 wg rodzaju inwestycji.

Typ inwestycji	Wydane decyzje ogółem	Liczba wydanych decyzji w latach				
		2014	2015	2016	2017	2018 (I-sza połowa)
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna⁴	168	49	25	44	32	18
Nowa zabudowa gospodarczo-garażowa	10	4	5	1	0	0
Nowa zabudowa mieszkaniowa z budynkiem gospodarczo-garażowym	11	0	3	3	5	0
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	1	1	0	0	0	0
Nowa zabudowa usługowa	6	1	1	3	0	1
Nowa zabudowa produkcyjno-magazynowa	4	0	2	1	0	1
Nowa zabudowa produkcji rolnej	25	1	10	11	2	1
Obiekty odnawialnych źródeł energii	1	0	0	0	1	0
Pozostałe obiekty	16	4	5	4	2	1
Wydane decyzje na nową zabudowę ogółem⁵	238	60	51	64	41	22

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

⁴ W tym uwzględnione budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w zabudowie zagrodowej.

⁵ Liczba decyzji nie musi stanowić sumy liczby obiektów w wierszach powyżej, gdyż pojedyncze decyzje wydawane były na więcej niż 1 rodzaj obiektu (np. w 2017 r. jedna decyzja na budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy na potrzeby produkcji rolniczej).

4.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Wszelkie inwestycje z zakresu gminnej 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 2018 r. poz. 121 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 wyłączeniem decyzji dotyczących terenów zamkniętych, które wydaje wojewoda. 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. od początku stycznia 2014 r. do końca czerwca 2018 r., zostały wydane 102 decyzje, z czego 96 z nich dotyczyło realizacji nowych elementów infrastruktury technicznej, drogowej oraz pieszej i rowerowej. W wyżej wymienionym okresie obserwowano znaczne zróżnicowanie ilości wydawanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najwięcej decyzji zostało wydanych w roku 2015 (ok. 38%).

Zdecydowana większość decyzji obejmowała inwestycje z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej (55 decyzji CP). Pozostałe decyzje dotyczyły realizacji infrastruktury gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teleinformatycznej, drogowej, pieszej i rowerowej oraz obiektów towarzyszących lub niezbędnych dla funkcjonowania poszczególnych sieci. Dodatkowo wydano pojedyncze decyzje na lokalizację obiektów ochrony przeciwpożarowej oraz lokalizację biologicznej oczyszczalni ścieków.

Lokalizację⁶ inwestycji na które wydane zostały decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego przedstawiono na rysunku nr 2.

Tab. 2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2014 – 2018 wg rodzaju inwestycji.

Typ inwestycji	Wydane decyzje ogółem	Liczba wydanych decyzji w latach				
		2014	2015	2016	2017	2018 (I-sza połowa)
Infrastruktura drogowa, w tym bud. mostów, skrzyżowań.	3	0	2	1	0	0
Infrastruktura piesza i rowerowa	4	2	0	1	1	0
Infrastruktura wodociągowa i obiekty towarzyszące	14	0	6	4	3	1
Infrastruktura kanalizacyjna	1	0	1	0	0	0
Infrastruktura gazowa i obiekty towarzyszące	15	5	5	3	2	0

⁶ Oznaczenie lokalizacji infrastruktury sieciowej i drogowej ma charakter poglądowy i orientacyjny – oznaczenie na podstawie informacji o nieruchomościach objętych planowaną inwestycją, a nie szczegółowych projektowanych przebiegów infrastruktury, w związku z czym przebieg infrastruktury może nie odzwierciedlać idealnie stanu faktycznego.

Infrastruktura elektroenergetyczna	55	10	22	13	8	2
Infrastruktura teleinformatyczna	1	1	0	0	0	0
Pozostałe (oczyszczalnia ścieków, plac dojrzewania i magazynowania stabilizatu oraz kompostu, obiekty ochrony przeciwpożarowej)	3	0	2	0	1	0
Wydane decyzje na nowe inwestycje celu publicznego ogółem	96	18	38	22	15	3

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

4.3. 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.

W analizowanym okresie, tj. od początku stycznia 2014 r. do końca czerwca 2018 r., w gminie Stara Biała na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego⁷ wydano łącznie 314 pozwoleń na budowę nowych budynków i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej⁸. Ponadto powyższe w badanym okresie wydano 90 pozwoleń na rozbiórkę, nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu zagospodarowania budynków, a także 251 pozwoleń na budowę wewnętrznej i zewnętrznej instalacji gazowej dla budynków mieszkalnych⁹. Liczba wydawanych pozwoleń w badanym okresie utrzymywała się na stałym poziomie, nie odnotowano znaczącego spadku ani wzrostu wydawanych decyzji.

Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczyły przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (43,6% ogółu, 137 wniosków) oraz infrastruktury technicznej i drogowej (34,1% ogółu, 107 wniosków). Ponadto decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane były na zabudowę produkcyjno-magazynową (20 pozwoleń), zabudowę gospodarczo-garażową (14 pozwoleń), zabudowę usługową (9 pozwoleń) oraz zabudowę produkcji rolnej (2 pozwolenia). W 2017 roku wydano także jedyne pozwolenie budowę budynku usługowo-mieszkaniowego w miejscowości Brwilno.

Na rysunku analizy nie zaznaczono takich inwestycji jak: instalacja zbiornikowa na gaz płynny (21 pozwoleń), przydomowa oczyszczalnia ścieków (1 pozwolenie), kotłownia w budynku (2 pozwolenia) – opisane w tabeli jako pozostałe obiekty.

⁷ Pozwolenia na budowę przeanalizowano wyłącznie w odniesieniu do obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Powyższe wynika z potrzeby niepowielania informacji wynikających z decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych dla obszarów planami nieobjętymi (obowiązek uwzględnia tych decyzji wynika z uopizp).

⁸ Jak w odesłaniu nr 6.

⁹ Na rysunku oznaczono wyłącznie decyzje dla budowy nowych obiektów innych niż wewnętrzna i zewnętrzna instalacja gazowa.

Terenami cieszącymi się największym zainteresowaniem są miejscowości: Brwilno, Maszewo oraz Maszewo Duże.

Tab. 3. Pozwolenia na budowę nowych obiektów w obszarach objętych miejscowymi planami wydane w latach 2014-2018.

Typ inwestycji	Wydane pozwolenia ogółem	Liczba wydanych pozwoleń w latach				
		2014	2015	2016	2017	2018 (I-sza połowa)
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	137	21	33	28	32	23
Nowa zabudowa gospodarczo-garażowa	14	2	3	4	1	4
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	1	0	0	0	1	0
Nowa zabudowa usługowa	9	4	3	0	1	1
Nowa zabudowa produkcyjno-magazynowa	20	5	2	6	5	2
Nowa zabudowa produkcji rolnej	2	0	0	1	0	1
Infrastruktura techniczna i drogowa	107	31	31	20	16	9
Pozostałe obiekty	24	0	1	6	14	3
Wydane pozwolenia na nową zabudowę ogółem	314	63	73	65	70	43

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

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

W okresie objętym analizą do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęło 17 wniosków o zmiany w obowiązującym Studium i planach miejscowych. Wszystkie wnioski zostały złożone przez osoby fizyczne. Większość próśb mieszkańców dotyczyła zmiany przeznaczenia działek na tereny budowlane, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Kilka wniosków zawierało również prośby o zmiany wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wnioski dotyczyły nieruchomości w obrębach: Maszewo nad Wisłą (7 wniosków), Maszewo Duże (5 wniosków), Brwilno (2 wnioski), Proboszczewice Nowe, Ludwikowo, Mańkowo (po 1 wniosku).

Dla kilku wniosków (poz. 3, 4, 6, 15) na mocy uchwał wskazanych w rozdziale 3.3. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania* podjęto już procedurę sporządzenia planu miejscowego celem uwzględnienia wniosków w zakresie zgodnym z obowiązującym Studium.

Tab. 4. Wnioski o zmianę ustaleń Studium lub planów miejscowych złożone w latach 2014 – I połowa 2018.

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	Czerwiec 2018 r.	Zmiana przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną.	Dz. nr 105, obr. Maszewo nad Wisłą	Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2) niezgodny z planem	Tereny rolnicze (R) niezgodny ze studium
2.	Osoba fizyczna	Kwiecień 2018 r.	Zmiana przeznaczenia działki na cele budowlane.	Dz. nr 51/3, obr. Proboszczewice Nowe	<i>Działka nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) zgodny ze studium
3.	Osoba fizyczna	Grudzień 2017 r.	Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zamiast zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym).	Dz. nr 18/1, obr. Maszewo nad Wisłą	Większość obszaru działki – tereny zabudowy rezydencjonalnej (MNZ); tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2), drogi wewnętrzne (KDW) niezgodny z planem <i>(obszar częściowo objęty przystąpieniem do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zgodny ze studium
4.	Osoba fizyczna	Grudzień 2017 r.	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek do ok. 800 m ² oraz wydzielenie układu komunikacyjnego.	Dz. nr 85/8, 85/9, 85/10, 85/11, 85/12, 85/14, 85/16, obr. Maszewo nad Wisłą	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU), tereny zieleni użytkowane rolniczo (R3). Dla działek położonych w 34MNU: minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej 1 000 m ² , dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej 1 500m ² , Dla części działki położonej w R3: brak możliwości podziału działek w obszarze R3 niezgodny z planem	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny rolnicze (R). Dla terenów MNU powierzchnia nowej działki budowlanej nie mniejsza niż 650,0m ² ; dla terenu R brak zapisów lub w przypadku realizacji zabudowy powierzchnia nowej działki budowlanej nie mniejsza niż 3000,0m ²

					<i>(obszar częściowo objęty przystąpieniem do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)</i>	częściowo zgodny/ niezgodny ze studium
5.	Osoba fizyczna	Grudzień 2017 r.	<i>Brak określenia postulowanych zmian</i>	Dz. nr 114/3, obr. Maszewo nad Wisłą	Tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej (MNR), Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU)	Tereny zabudowy zagrodowej i usług (RMU), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
6.	Osoba fizyczna	Grudzień 2017 r.	Zmiana przeznaczenia działki na tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.	Dz. nr 44/23, obr. Maszewo nad Wisłą	Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2) niezgodny z planem <i>(obszar objęty przystąpieniem do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) zgodny ze studium
7.	Osoba fizyczna	Grudzień 2017 r.	Zmiana szerokości frontu działki budowlanej na 18 m	Dz. nr 83/1, obr. Maszewo nad Wisłą	Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2), tereny zieleni użytkowane rolniczo (R3), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU) Minimalna szerokość działki mieszkaniowej 25m; minimalna szerokość działki usługowo-mieszkaniowej 35m niezgodny z planem <i>(część obszaru objęta przystąpieniem do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)</i>	Brak zapisów o minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek zgodny ze studium
8.	Osoba fizyczna	Wrzesień 2017 r.	Zmiana ustaleń w zakresie podziału działek – dopuszczenie podziału na 3 działki 26 arowe.	Dz. nr 105, obr. Maszewo nad Wisłą	Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy (R2) brak zakazu podziału na działki budowlane zgodny z planem	Tereny rolnicze (R) Brak zakazu podziału na działki budowlane. Dla terenu R w przypadku realizacji zabudowy powierzchnia nowej działki

						budowlanej nie mniejsza niż 3000,0m ² , w przypadku braku zabudowy brak zapisów. częściowo zgodny/ niezgodny ze studium
9.	Osoba fizyczna	Kwiecień 2017 r.	Zmiana ustaleń w zakresie ustanowionej minimalnej powierzchni działek budowlanych na mniejszą.	Obr. Brwilno	Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki na większości terenów 1000 m ² niezgodny z planem	Dla większości terenów zabudowy (MNU, MN) powierzchnia nowej działki nie mniejsza niż 650,0 m ² , dla wybranych terenów minimalna powierzchnia nowej działki większa niż 1000 m ² , np. nie mniejsza niż 2000,0 m ² dla PU, nie mniejsza niż 3000,0 m ² dla PR, RMU, zabudowanego R częściowo zgodny/ niezgodny ze studium
10.	Osoba fizyczna	Luty 2017 r.	Zmiana przeznaczenia działki na cele budowlane.	Dz. nr 355, obr. Maszewo Duże	Tereny gruntów ornych pozostających w użytkowaniu rolniczym i ogrodniczym bez prawa lokalizowania zabudowy nierolniczej (RP) niezgodny z planem	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny rolnicze (R) częściowo zgodny/ niezgodny ze studium
11.	Osoba fizyczna	Luty 2017 r.	Zmiana przeznaczenia działki w zasięgu terenu rolnego 19RP wg obowiązującego planu na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Dz. nr 352, obr. Maszewo Duże	Tereny gruntów ornych pozostających w użytkowaniu rolniczym i ogrodniczym bez prawa lokalizowania zabudowy nierolniczej (RP) niezgodny z planem	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny rolnicze (R) częściowo zgodny/ niezgodny ze studium
12.	Osoba fizyczna	Luty 2017 r.	Zmiana przeznaczenia działki na budowlaną – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Dz. nr 359/8, obr. Maszewo Duże	Tereny gruntów ornych pozostających w użytkowaniu rolniczym i ogrodniczym bez prawa lokalizowania zabudowy nierolniczej (RP) niezgodny z planem	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny rolnicze (R) częściowo zgodny/ niezgodny ze studium

13.	Osoba fizyczna	Luty 2017 r.	Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Dz. nr 349/15, obr. Maszewo Duże	Tereny gruntów ornych pozostających w użytkowaniu rolniczym i ogrodniczym bez prawa lokalizowania zabudowy nierolniczej (RP) niezgodny z planem	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny rolnicze (R) częściowo zgodny/ niezgodny ze studium
14.	Osoba fizyczna	Luty 2017 r.	Zmiana przeznaczenia działki na budowlane	Dz. nr 356/12, obr. Maszewo Duże	Tereny gruntów ornych pozostających w użytkowaniu rolniczym i ogrodniczym bez prawa lokalizowania zabudowy nierolniczej (RP) niezgodny z planem	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny rolnicze (R) częściowo zgodny/ niezgodny ze studium
15.	Osoba fizyczna	Październik 2016 r.	Zmiana przeznaczenia działki na cele rozbudowy gospodarstwa rolnego.	Dz. nr 25/1, obr. Brwilno	Tereny rolnicze z istniejącą zabudową bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy, tereny zieleni niezgodny z planem <i>(obszar objęty przystąpieniem do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych (PR), tereny rolnicze (R), tereny rolnicze do zalesienia (RZL) częściowo zgodny/ niezgodny ze studium
16.	Osoba fizyczna	Październik 2016 r.	Zmniejszenie odległości linii zabudowy od krawędzi skarpy (na zgodną ze zmianą studium z 2010 r. – 20 m).	Dz. nr 7/34 obr. Ludwikowo	Lasy (LS), tereny zabudowy mieszkaniowej (MN); linia zabudowy od krawędzi skarpy w odległości 40m niezgodny ze studium	Tereny rolnicze pod zalesienia (RZL), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); wyłączenie spod zabudowy pasa szerokości 20,0 m od górnej krawędzi skarpy zgodny ze studium
17.	Osoba fizyczna	Lipiec 2016 r.	Zmiana przeznaczenia użytkowanego fragmentu działki (jako parking dla działki 38/14) na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.	Dz. nr 38/19, obr. Mańkowo (droga wewnętrzna)	Tereny obsługi komunikacyjnej (L) niezgodny z planem	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) – brak wytyczenia przebiegu projektowanych dróg obsługujących tereny zgodny ze studium

Źródło: Opracowanie własne.

Wnioski o objęcie planami miejscowymi lub zmianę ustaleń obowiązujących planów składano także przed okresem objętym przedmiotową analizą. Dla kilku z wniosków złożonych przez 2014 r. opracowano stosowane zmiany planów miejscowych pozwalające w całości lub częściowo uwzględnić przedmiotowe wnioski (plany numer 30 i 31 w tabeli nr 6). W poniższej tabeli przedstawiono wnioski złożone przed styczniem 2014 r., które dotychczas nie zostały uwzględnione. Jednym z celów jednego z dwóch obecnie opracowywanych projektów planów miejscowych jest uwzględnienie wniosku pod pozycją nr 7.

Tab. 5. Wnioski o zmianę ustaleń Studium lub planów miejscowych złożone przed analizowanym okresem, dotychczas nieuwzględnione.

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 2013 r.	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne rezydencjonalne (zgodnie ze zmianą Studium z 2010 r.)	Dz. nr 154/1, 151/5, 157/7, 151/11, 151/10, obr. Wyszyna	<i>Działki nieobjęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zgodny ze studium
2	Osoba fizyczna	Marzec 2012 r.	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową szeregową.	Dz. nr 82., 124/1, obr. Mańkowo <i>Działki o podanych numerach już nie istnieją</i>	<i>Działki nieobjęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) – brak zakazu dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej zgodny ze studium
3	Osoba fizyczna	Marzec 2012 r.	Zmiana drogi wewnętrznej o szerokości 10 m zakończonej placem manewrowym na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m bez placu manewrowego.	Dz. nr 112, obr. Brwilno	Droga wewnętrzna KDW o szerokości 10 m zakończona placem manewrowym. niezgodny z planem	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – brak ustaleń dla szerokości dróg wewnętrznych zgodny ze studium
4.	Zgromadzenie – Dom Zakonny	Luty 2012 r.	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.	Dz. nr 193, 194, obr. Biała	<i>Działki nieobjęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</i>	Tereny rolnicze (R) niezgodny ze studium
5.	Osoba fizyczna	Luty 2012 r.	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.	Dz. nr 20, obr. Biała	Dla obszaru objętego planem: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezgodny z planem <i>Część działki nieobjęta</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU)/tereny rolnicze (R)/ tereny łąk i pastwisk (PS) – na terenach MNU zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną dopuszczona wyłącznie w obr.

					<i>miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</i>	Maszewo Duże niezgodny ze studium
6.	Zakład Utylizacji Odpadów	Kwiecień 2011 r.	Opracowanie planu miejscowego dla terenu Zakładu i terenów przyległych uwzględniającego dotychczasową działalność i plany rozwoju.	Teren Zakładu Utylizacji Odpadów i otoczenie, obr. Kobiernik i PGR Srebrna	<i>Działki nieobjęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</i>	Tereny infrastruktury technicznej (I), tereny rolnicze (R), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny łąk i pastwisk (PS) – uwzględniona działalność Zakładu i jej dalszy rozwój zgodny ze studium
7.	Osoba fizyczna	Kwiecień 2011 r.	Zmiana zapisu na umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy w istniejącym siedlisku.	Dz. nr 105/2, obr. Brwilno	Tereny rolnicze z istniejącą zabudową bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy R2 <i>(obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)</i>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zgodny ze studium
8.	Osoba fizyczna	Marzec 2011 r.	Zmiana przeznaczenia na tereny budowlane.	Dz. nr 46/2, obr. Brwilno	Tereny rolnicze z możliwością lokalizacji nowych siedlisk R1, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU, tereny produkcyjno-składowe i usługowe PU częściowo zgodny/ niezgodny z planem	Tereny rolnicze (R), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), tereny obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych (PR) częściowo zgodny/ niezgodny ze studium
9.	Osoba fizyczna	Styczeń 2011 r.	Opracowanie planu miejscowego zgodnie z ówczesnym Studium (teren o funkcji produkcyjno-składowej).	Dz. nr 188, obr. Trzepowo Nowe	<i>Działka nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</i>	Tereny rolnicze (R)/ tereny łąk i pastwisk (PS) niezgodny ze studium

Źródło: Opracowanie własne.

6. Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych

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

Studium

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjęte zostało uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r. Studium sporządzone zostało na podstawie uchwały Nr 229/XXIX/14 Rady Gminy Stara Biała z dnia 10 kwietnia 2014 r.

Studium wykonane zostało zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określonymi w obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wojewoda Mazowiecki, rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 27 czerwca 2017 r. (znak LEX-I.4131.176.2017.RM) stwierdził nieważność uchwały w części tekstowej w zakresie ustaleń zawartych w:

1) Tomie I pn. Synteza, Dziale 4 pn. *Interpretacja zgodności planów miejscowych ze Studium* – ze względu na brak uprawnień Rady Gminy do wprowadzania w tekście Studium regulacji w zakresie wytycznych do zasad interpretacji zgodności ustaleń planów miejscowych z ustaleniami studium, gdyż uprawnienie takie nie wynika z przepisów dotyczących zakresu projektu studium;

2) Tomie I pn. Synteza, Dziale 6 pn. *Słowniczek pojęć i definicji*, w odniesieniu do definicji „zrównoważonego rozwoju”, „korytarza ekologicznego” oraz „krajobrazu kulturowego” – jako pojęć zdefiniowanych w przepisach odrębnych – ustawach, w tym w sposób odmienny od tego zawartego w Studium;

3) Tomie II pn. Kierunki, Dziale 3 pn. *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy*, Rozdziale 3.7. pn. *Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego*, w zakresie sformułowania „(...) oraz, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, względy funkcjonalne planowanych inwestycji (...)” – zapis w takiej formie uniemożliwia ocenę zgodności ustaleń projektów planów miejscowych z ustaleniami Studium.

Ww. rozstrzygnięcie nadzorcze nie powoduje żadnych uchybień w spełnieniu wymogów dotyczących formy i zakresu studium wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Obowiązujące Studium w pełni odpowiada formie i zakresowi wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w jej najbardziej aktualnym brzmieniu (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544).

Z uwagi na fakt, że procedura sporządzenia Studium przeprowadzona została niedawno, rozwiązania przestrzenne w zakresie definiowania kierunków polityki przestrzennej pozostają aktualne.

Mimo stwierdzonej aktualności Studium względem wymogów przepisów oraz polityki przestrzennej, stwierdza się potrzebę:

1) gdy przyjęty zostanie audyt krajobrazowy dla obszaru województwa mazowieckiego, uwzględnienia „rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowy lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych” (art. 10 ust. 1 pkt 4a uopizp) oraz określenia „kierunków i zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego” (art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a) – wymóg ten zawarty jest w obowiązujących przepisach, jednak dotychczas dla województwa mazowieckiego nie sporządzono audytu krajobrazowego, wymóg powinien zostać spełniony gdy tylko będzie to możliwe;

2) uwzględnienia zmian wprowadzonych nową ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.) – ze względu na zakres obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w Gminie oraz ustalenia Studium, Studium zachowuje zgodność z aktualną ustawą, jednak obecne przepisy są bardziej liberalne niż obowiązujące w czasie powstania Studium oraz zmieniło się nazewnictwo poszczególnych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

3) uwzględnienia w Studium części zapisów zawartych w Tomie I pn. Synteza, Dziale 4 pn. *Interpretacja zgodności planów miejscowych ze Studium*, dla których Wojewoda Mazowiecki w ww. rozstrzygnięciu nadzorczym stwierdził nieważność. Tytuł działu „*Interpretacja (...)*” spowodował wykreślenie wszystkich zawartych w nim zapisów bez względu na faktyczną treść, zdecydowana większość z zapisów „wykreślonego” działu nie dotyczy interpretacji, lecz stanowi *Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego*, czyli tym samym zachowanie większości z zapisów i zawarcie ich w bardziej adekwatnym rozdziale, nie będzie powodowało naruszania uprawnień wynikających z ustawy względem zakresu Studium; zapisy te, uwzględniając skomplikowanie prac nad planami miejscowymi i ogólny charakter Studium w wielu przypadkach mogą się okazać niezbędne dla sporządzenia projektu Planu jak najbardziej odpowiadającego zastanym uwarunkowaniom i potrzebom.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

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

Opis zgodności planów miejscowych z przepisami prawa zawarto w tabeli nr 6 – Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do polityki przestrzennej Studium oraz wymogów przepisów prawa.

Plany miejscowe od pozycji 1 do 22 opracowane zostały w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Pozostałe plany od pozycji 23 do 37 opracowane zostały w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Przeprowadzona analiza wykazała niekompletność lub wadliwość ustaleń planów miejscowych w zakresie:

- 1) wskaźników kształtowania zabudowy (brak określonej maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej);

- 2) wysokości zabudowy (brak określenia lub niewystarczające, mogące rodzić konflikty przestrzenne określenie wysokości zabudowy w ilości kondygnacji; w kilku planach użycie niefunkcjonującego w przepisach prawa pojęcia 1/2 kondygnacji);
- 3) szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości (brak określonych minimalnych szerokości frontów działek, powierzchni działek, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego);
- 4) wadliwych zapisów w zakresie zwykłych podziałów nieruchomości (określenie parametrów innych niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych);
- 5) wskaźników parkingowych;
- 6) braku klasyfikacji terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*;
- 7) kwalifikacji akustycznej;
- 8) zasad ochrony lub kształtowania krajobrazu (brak zapisów).

Część z planów określa zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury lub tablic i urządzeń reklamowych lub ogrodzeń. Do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. *o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.) ustalenia te należały do fakultatywnych ustaleń planów miejscowych. Możliwość wprowadzenia przedmiotowych ustaleń w planie miejscowym uchylona została ww. ustawą. Jednocześnie, mimo iż ww. ustalenia obecnie nie należą do zakresu planów miejscowych, zgodnie z ww. ustawą regulacje planów miejscowych (obowiązujących w dniu wejścia w życie ww. ustawy) w ww. zakresie obowiązują w brzmieniu dotychczasowym do dnia 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.

W związku ze zmieniającymi się przepisami dotyczącymi obligatoryjnego i fakultatywnego zakresu planu miejscowego dla każdego z obowiązujących planów miejscowych stwierdzono występowanie przynajmniej jednej niekompletności względem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w jej najaktualniejszym brzmieniu. Występowanie większej liczby braków lub wadliwych zapisów widoczne jest w starszych planach, w szczególności w tych opracowanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*, które nie spełniają większości wymogów obowiązującej ustawy. Ponadto w części planów miejscowych, głównie starszych, obserwowane jest niepoprawne (w odniesieniu do obowiązującej ustawy) stosowanie pojęć lub nazewnictwa czy też niespójności tekstu uchwały z rysunkiem planu.

Dla planów sporządzonych przed wejściem w życie 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 2008 r., Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) nie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, wprowadzona tą ustawą.

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

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym potwierdza aktualność przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

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

Inwestycje budowlane na terenie Gminy mogą być realizowane w oparciu o plany miejscowe lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu na znaczne pokrycie obszaru Gminy planami miejscowymi, w tym obszarów cieszących się największym zainteresowaniem pod względem prowadzenia nowych inwestycji budowlanych, większość przedsięwzięć budowlanych realizowana jest na ich podstawie. Obszary, dla których obowiązują plany miejscowe są sukcesywnie zainwestowywane. Nadal posiadają jednak rezerwy terenu umożliwiające lokalizację nowych inwestycji zarówno produkcyjnych, usługowych jak i mieszkaniowych.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, jakie zidentyfikowano na podstawie analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego są na ogół zbieżne z kierunkami rozwoju przestrzennego Gminy ustalonymi w Studium.

W aspekcie wniosków składanych przez mieszkańców Gminy o dokonanie zmian w planach miejscowych, ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała pozostają aktualne.

Niektóre z wniosków złożonych przez mieszkańców dotyczyły zmiany przeznaczenia terenu lub zmiany wybranych parametrów w obowiązujących planach miejscowych, w sposób niezgodny lub częściowo niezgodny z ustaleniami Studium. W związku z przeznaczeniem w obowiązujących planach miejscowych znacznej ilości terenów pod zabudowę oraz sporządzonym dla obowiązującego Studium, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę (określającym maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na jej funkcje, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy), brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia części z wniosków.

Można uznać, iż w aspekcie obserwowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennych obowiązujące Studium jest aktualne. Realizacja polityki przestrzennej w nim zawartej (przeznaczanie terenów pod nową zabudowę) powinna być racjonalizowana w ramach opracowywanych planów miejscowych.

W przypadku kilku planów miejscowych, na podstawie złożonych wniosków, stwierdza się potrzebę zmiany parametrów w zakresie podziałów nieruchomości. Dla fragmentów dwóch planów podjęto już stosowne uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektów w przedmiotowym zakresie – plany te wskazano w rozdziale 3.3 *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania*. Potwierdza się słuszność kontynuacji prac nad sporządzeniem przedmiotowych projektów. Ponadto stwierdza się potrzebę zmiany przeznaczeń planów miejscowych zgodnie z wnioskowanymi w przypadku ich zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium.

Na podstawie obserwacji procesów inwestycyjnych poza obszarami objętymi planami miejscowymi stwierdza się potrzebę opracowywania nowych planów miejscowych, w szczególności dla obszarów cieszących się największym zainteresowaniem dla lokalizacji nowych obiektów budowlanych oraz obszarów w których sąsiedztwo różnych funkcji może powodować konflikty przestrzenne, tj. dla miejscowości: Ludwikowo, Mańkowo, Nowe Proboszczewice i Stare Proboszczewice, Wyszyna oraz Biała i Nowe Trzepowo.

6.3. Ocena zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium

Wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z zapisami studium wynika wprost z przepisów art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, 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, wraz z uzasadnieniem*” oraz z art. 20 ust. 1 cyt.: „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

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

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

6.4. Aktualność studium w aspekcie polityki przestrzennej regionu i kraju

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

Ustalenia obowiązujących dokumentów o znaczeniu ponadlokalnym, m.in.:

- 1) *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030* – uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.;
- 2) *Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2030* – uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.;
- 3) *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* – uchwała Nr 180/14 r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.;

nie wprowadzają zmian w polityce przestrzennej na poziomie ponadlokalnym mogących mieć wpływ na politykę przestrzenną gminy Stara Biała oraz zostały uwzględnione w obowiązującym Studium.

Należy stwierdzić, że Studium gminy Stara Biała nie wymaga aktualizacji w zakresie polityki przestrzennej w nim zawartej w celu dostosowania do ustaleń zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz nie narusza zasad

i ustaleń zawartych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 oraz Strategii rozwoju województwa mazowieckiego.

Uchwałą Nr 196/16 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 listopada 2016 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętego uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w dniu 7 lipca 2014 r. oraz projektu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego Warszawy). 5 września 2018 r. zakończył się okres konsultacji społecznych. Przyjęcie nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wiązało się będzie z potrzebą oceny aktualności Studium względem ustaleń tego dokumentu, co skutkować może potrzebą zaktualizowania Studium o nowe ustalenia dotyczące polityki przestrzennej regionu i kraju.

7. Wnioski z analizy aktualności studium i planów miejscowych

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

- 1) aktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w zakresie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, polityką przestrzenną Gminy oraz polityką przestrzenną regionu i kraju;
- 2) potrzebę 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*;
- 3) zasadność kontynuacji prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą oraz uchwałą zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo pozwalających uwzględnić część ze złożonych wniosków;
- 4) zasadność sporządzenia planów miejscowych lub ich zmiany pozwalających uwzględnić złożone wnioski, które są zgodne z obowiązującym Studium;
- 5) zasadność sporządzenia planów miejscowych dla ukierunkowania procesów inwestycyjnych w obszarze Gminy, w szczególności dla:
 - a) terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym w miejscowościach: Ludwikowo, Mańkowo, Nowe Proboszczewice i Stare Proboszczewice oraz Wyszyna,
 - b) terenów w których sąsiedztwo różnych funkcji może powodować konflikty przestrzenne w miejscowościach: Biała, Mańkowo, Nowe Proboszczewice i Stare Proboszczewice oraz Nowe Trzepowo.

Tabela 6. Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do polityki przestrzennej Studium oraz wymogów przepisów prawa					
Lp.	Nazwa/ nr uchwały i data jej podjęcia/ publikacja	Granice obszaru objętego planem/ powierzchnia w ha	Przeznaczenie terenów ¹	Zgodność przeznaczenia ze Studium ukizp Gminy	Zakres niezgodności planu z obowiązującymi przepisami
1.	Mppz 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.	Pótn. cz. działki nr 18/2 w miejscowości Nowe Proboszczewice powierzchnia 6,44 ha	MN – obszar zabudowy mieszkaniowej R – teren w użytkowaniu rolniczym	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 10
2.	Mppz 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.	Działki o nr: 240,247 i 217 we wsi Stare Proboszczewice Działki o nr: 1/2 i 147 we wsi Nowe Proboszczewice powierzchnia 1,99 ha	MN –obszar zabudowy mieszkaniowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9, 10
3.	Mppz 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.	Działki o nr: 89/4 i 90/3 we wsi Mańkowo powierzchnia 1,08 ha	P/U – obszar o funkcji przemysłowo-usługowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9
4.	Mppz 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.	Działki o nr: 39/7, 39/6, 39/5 i 39/8 we wsi Srebrna powierzchnia 1,43 ha	MN/U –obszar o funkcji mieszkaniowo-usługowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9
5.	Mppz 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.	Działka nr 227 we wsi Dziarnowo powierzchnia 0,47 ha	P – obszar o funkcji produkcyjno-składowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9
6.	Mppz 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.	Działki o nr: 23/9 i 24/4 (obecnie nr ewid. 24/7 i 24/9) we wsi Ludwikowo powierzchnia 5,49 ha	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej	+	2,3,4,5,6,7, 8, 9
7.	Mppz 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.	Część działki nr 20/2 we wsi Nowe Proboszczewice powierzchnia 1,52 ha	MN – obszar o funkcji mieszkaniowej	+	2,3,4,5,6,7, 8, 9
8.	Mppz 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 będzie przechodzić przez wsie: Biała, Draganie, Nowe Bronowo, Bronowo-Zalesie, Nowe Trzepowo długość 7,30 km	trasa rurociągu	+	brak ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania – ustalono lokalizację rurociągu i związane z nią ograniczenia w zabudowie, 8, 9
9.	Zmiana mppz 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.	Obszar działek o nr: 36/5, 36/6, 36/4, 37/1, 38/1, 39/1 we wsi Mańkowo powierzchnia 4,08 ha	AU – teren usługowy OR – teren upraw rolnych AMR – teren o dominacji funkcji mieszkaniowej, zagrodowej	+	1,2,3,4,5,6,7, 8, 9
10.	Zmiana mppz 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.	Działka nr 38/2 położona we wsi Mańkowo powierzchnia 2,03 ha	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

¹ Nie wymieniano terenów dróg/komunikacji.

11.	Zmiana mpzp gminy Stara Biąła 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.	Działka nr 167 w miejscowości Nowe Trzepowo powierzchnia 2,46 ha	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
12.	Mpzp terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Biąła 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.	Działka o nr 20 we wsi Biąła powierzchnia 3,9 ha	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej	+	3,4,5,6,7, 8, 9, 10
13.	Zmiana mpzp gm. Stara Biąła dla działek o nr ew. 92/3, 92/4 i części działki nr ew. 92/2 we wsi Stara Biąła uchwała Nr 235/XXIV/01 z dnia 22 listopada 2001 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 256, poz. 5524 z dnia 29.11.2001 r	Działki o nr: 92/3 i 92/4 i część działki o nr 92/2 we wsi Stara Biąła powierzchnia 0,43 ha.	MN – tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej	+	1,2,3,5,6,7, 8, 9, 10
14.	Zmiana mpzp gm. Stara Biąła obejmującego teren działki nr 23/8 we wsi Bronowo-Zalesie uchwała Nr 247/XXVI/02 z dnia 14 marca 2002 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 94, poz. 1994 z dnia 11.04.2002 r.	Działka nr 23/8 we wsi Bronowo-Zalesie powierzchnia 0,10 ha	MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	+	2,3,4,5,6,7, 8, 9,
15.	Zmiana mpzp wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo, gm. Stara Biąła uchwała Nr 261/XXVIII/02 z dnia 20 czerwca 2002 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 185, poz. 4181 z dnia 14.07.2002 r	Maszewo Duże i część Mańkowa powierzchnia 249,23 ha	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 – kościół parafialny i obiekty towarzyszące ZC – cmentarz parafialny ZI – zielen 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 – zielen 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,
16.	Mpzp 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.	Nowe Proboszczewice powierzchnia 5,48 ha	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej Z – tereny zielone otwarte	+	3, 4, 5, 6, 7, nieaktualne odesłania w zakresie gospodarki odpadami, 8, 9
17.	Mpzp 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.	Ogorzelice działka o ewid. nr 2/3 powierzchnia 3,48 ha	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/SP – tereny zabudowy usługowo- składowej	+	3, 6, 7, 8, 9

18.	Mpzp 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.	Stara Biała działka o ewid. nr 99 powierzchnia 0,09 ha	MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	+	3, 4, 5, 6, 7, 8, zakaz podziałów, 9
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.	Mańkowo działka o ewid. nr 42 powierzchnia 4,22 ha	MN – zabudowa mieszkaniowa	+	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
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.	Ludwikowo działka o ewid. nr 21/6 powierzchnia 0,9 ha	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
21.	Mpzp dla działki nr 9/3 we wsi Bronowo-Zalesie uchwała Nr 47/VII/03 z dnia 29 sierpnia 2003 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 273, poz. 7225 z dnia 27.10.2003 r.	Bronowo-Zalesie powierzchnia 0,50 ha	PS – teren zabudowy produkcyjno-składowej	-	2, 3, 4, 6, 7, 9,
22.	Mpzp 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.	Ludwikowo działki o ewid. nr: 7/14, 11/2, 20, 21/1 i 21/4 powierzchnia 11,91 ha	MN – zabudowa mieszkaniowa LS – las (bez prawa zabudowy)	+/- w planie LS w Studium MN	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
23.	Mpzp 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.	Brwilno powierzchnia 292,97 ha	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej MNZ – tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej PU – tereny produkcyjno-składowe i usługowe UK – tereny usług 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
24.	Mpzp 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.	Nowa Biała powierzchnia 104,82 ha	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
25.	Zmiana mpzp części terenów zakładu produkcyjnego Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN S.A w Płocku wraz z terenami przyległymi, położonych w granicach	Nowa Biała, Nowe Draganie, Stare Draganie, Nowe Trzepowo powierzchnia 281,29 ha	PP-E – podstrefa ekspedycji PS – strefa produkcyjno-składowa PU – strefa produkcyjno-usługowa	+/- w planie R, w Studium PU	6,7, 8, 9, 10

	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.		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	lub P	
26.	Mpzp gminy Stara Biała w obszarze działek oznaczonych ewid. nr 36/11, 36/19, 36/20 w miejscowości Mańkowo. uchwała Nr 156/XIX/09 z dnia 23 kwietnia 2009 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 94, poz. 2627 z dnia 18.06.2009 r.	Mańkowo działki nr: 36/11, 36/19, 36/20 powierzchnia 1,38 ha	U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej	+	2, 4, 5, 7, 8, 9, 10
27.	Mpzp dla obszaru wsi Maszewo uchwała Nr 241/XXIX/10 z dnia 16 września 2010 r. Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 177, poz. 4598 z dnia 14.10.2010 r.	Maszewo powierzchnia 315,04 ha	MN – tereny zabudowy jednorodzinnej, MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MNR – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, MNZ – tereny zabudowy rezydencjonalnej; RMU – tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej z usługami; RM – tereny zabudowy zagrodowej; UI – tereny usług innych; PU – tereny produkcyjno-składowe i usługowe 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
28.	Zmiana mpzp wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo uchwała Nr 110/XIV/12 z dnia 28 czerwca 2012 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 6053 z dnia 28.08.2012 r.	Działki o ewid. nr: 96/10, 96/8, 249, 247/5, 247/4, 247/3, 247/2, 235, 234, 233, 232/2, 231/1, 229/1, 229/3, 237, 238, 239, 240/4, 241, 240/3, 240/1, 242/2, 242/1, 245, 365/1, 365/2 oraz działki powstałe z podziału ww. w obrębie Maszewo Duże oraz działki o ewid. nr: 121/1, 120/1, 120/2, część dz. ewid. nr: 66/5, 100, 99/35 w obrębie Mańkowo. powierzchnia 36,58 ha	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
29.	Mpzp obszaru działki o nr ewid. 15 we wsi Biała uchwała Nr 125/XVI/12 z dnia 18 października 2012 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 8109 z dnia 26.11.2012 r.	Biała działka o ewid. nr 15 powierzchnia 1,28 ha	UTR – tereny usług turystyki, rekreacji i sportu	+	4, 7, 8, 9, 10
30.	Zmiana mpzp wsi Maszewo Duże oraz wschodniej części wsi Mańkowo uchwała Nr 158/XX/13 z dnia 21 marca 2013 r. Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 5332 z dnia 06.05.2013 r.	Zakres planu obejmuje obszar działek o ewid. Nr 115/1 w obrębie Mańkowo i działek o ewid. nr: 296/3, 296/2, 294, 273/9 w obrębie Maszewo Duże powierzchnia 0,70 ha	UMN – zabudowa usługowo-mieszkaniowa MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	+	9, 10
31.	Zmiana mpzp dla terenów we wsi Brwilno uchwała Nr 174/XXII/13 z dnia 21 czerwca 2013 r.	Zakres planu obejmuje obszar działek o ewid. nr 118/31,	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNZ – tereny zabudowy mieszkaniowej	+/- R w planie – w	9, 10

	Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r. poz. 10362 z dnia 17.10.2013 r.	118/32, 118/73, 118/74, 118/100 oraz 123/11, 116/4, 116/5, 116/2 w obrębie Brwilno powierzchnia 4,88 ha	jednorodzinnej rezydencyjnej ZP – tereny zieleni parkowej R – tereny rolne	Studium PS	
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.	Zakres planu obejmuje obszar działek w obrębie Kruszczewo powierzchnia 18,39 ha	R – teren rolniczy E – teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych	+	4, 5, 8,9,10
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.	Bronowo Kmiece, Stare Draganie, Dziarnowo, Kruszczewo, Nowe Trzepowo powierzchnia 95 ha	E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych E.1 – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych liniowych PP-E – tereny produkcyjno-przemysłowe PU – tereny produkcyjno-usługowe RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych RM – tereny zabudowy zagrodowej R – tereny rolnicze	+/- R w planie, PU w Studium; RM w planie, MNU/PU w Studium	2,3,9,10
34.	Mppz 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.	dz. nr 124/1, 126/1, 127/1, 128/1, 129/1, 134/1, 133/1, 132/1, 131/1, 130/1 powierzchnia 69,25 ha	R – teren rolniczy	+	9
35.	Mppz 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.	Nowe Bronowo, Bronowo-Zalesie, Kruszczewo, Nowe Trzepowo powierzchnia 59 ha	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
36.	Zmiana mppz 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.	Część wsi Maszewo przy granicy z Płockiem powierzchnia 17,35 ha	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
37.	Zmiana mppz 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.	Cz. połud. wsi Nowa Biała od drogi gminnej Nr 291312W powierzchnia 167,88 ha	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

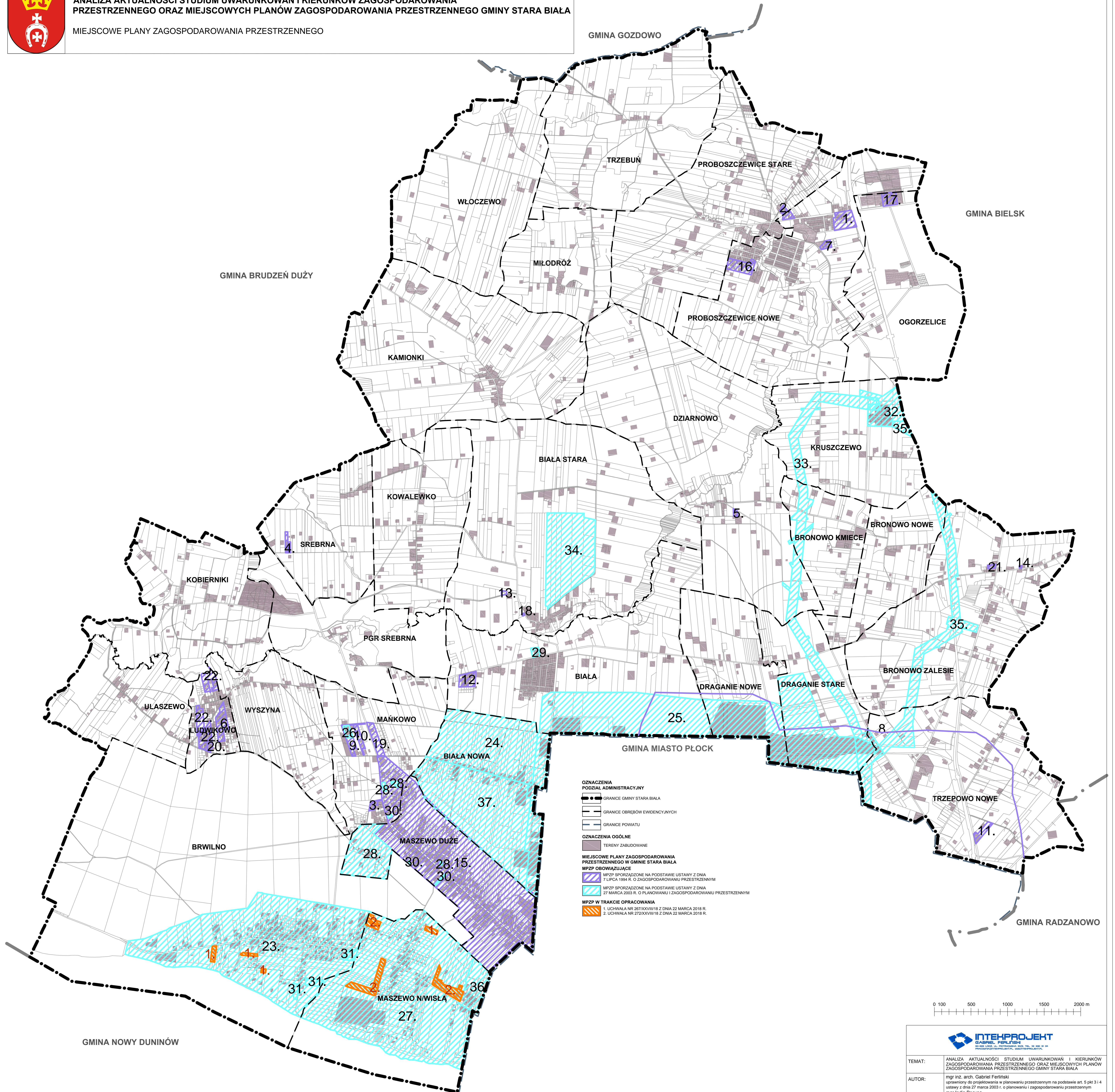
- 1 - nie określono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki
- 2 - nie określono dopuszczalnej powierzchni zabudowy w granicach działki
- 3 - wysokość zabudowy określona wyłącznie ilością kondygnacji - potencjalne zagrożenie dla ładu przestrzennego lub nie określono wysokości 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)

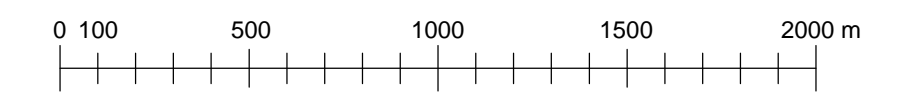


ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



- OZNACZENIA**
PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY
- - - GRANICE GMINY STARA BIAŁA
- - - GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- - - GRANICE POWIATU
- OZNACZENIA OGÓLNE**
■ TERENY ZABUDOWANE
- MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE STARA BIAŁA**
MPZP OBOWIĄZUJĄCE
■ 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
- MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA**
1. UCHWAŁA NR 267/XXVIII/18 Z DNIA 22 MARCA 2018 R.
2. UCHWAŁA NR 272/XXVIII/18 Z DNIA 22 MARCA 2018 R.

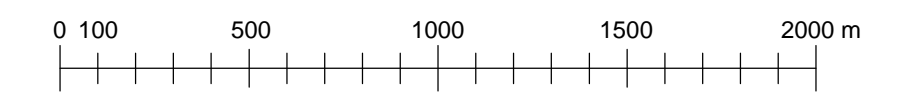
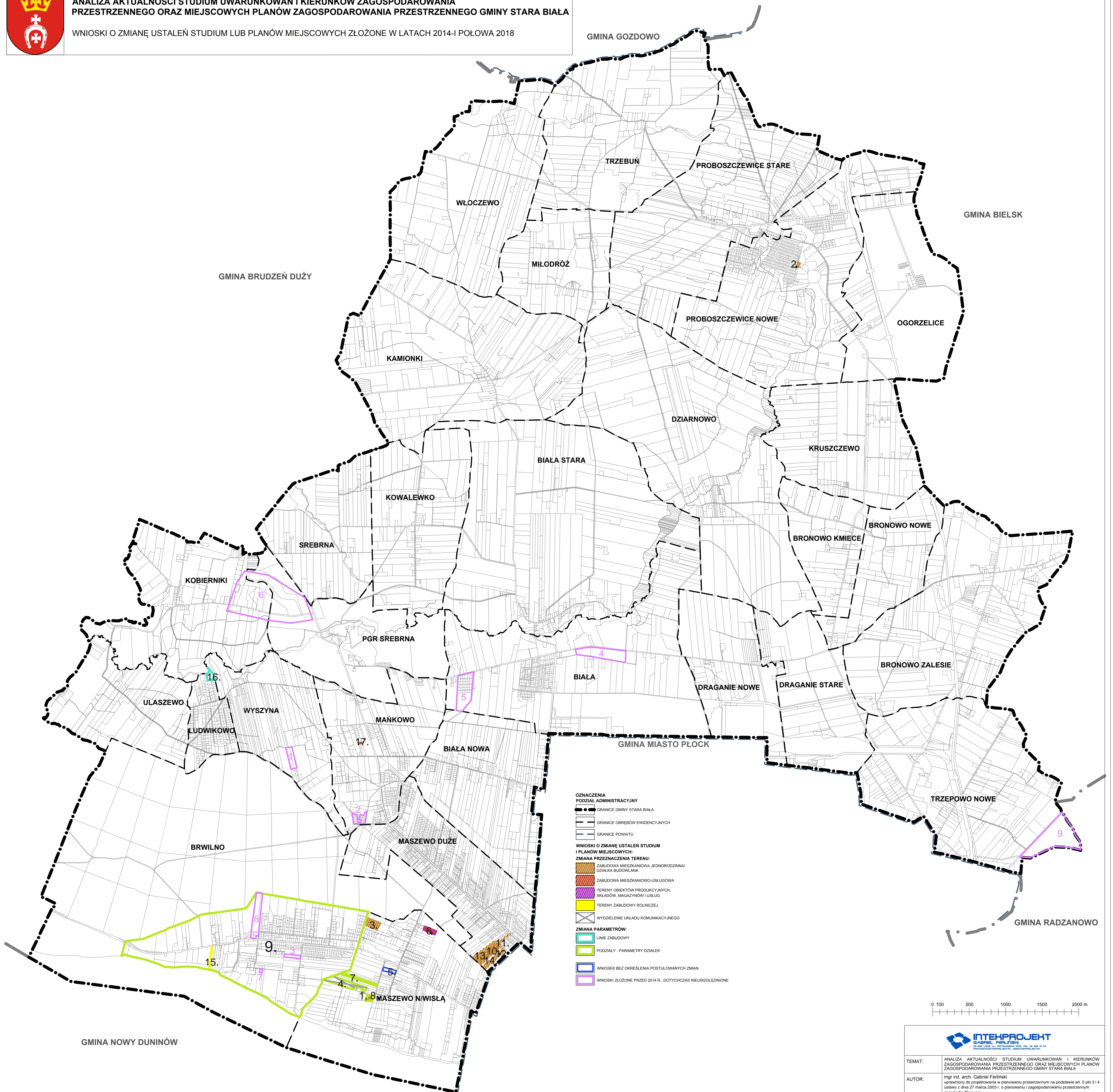


TEMAT:	ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA		
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr India Pecyna uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stud. Martyna Bloch		
WSPÓŁPRACA:	stud. Martyna Bloch		
DATA:	WRZESIEŃ 2018	SKALA:	1 : 20 000 RYS. 1



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

WNIOSKI O ZMIANĘ USTALEŃ STUDIUM LUB PLANÓW MIEJSCOWYCH ZŁOŻONE W LATACH 2014-I POŁOWA 2018



TEMAT:	ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STARA BIAŁA	
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mgr India Pecyna uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
WSPÓŁPRACA:	stud. Martyna Bloch	
DATA:	WRZESIEŃ 2018	SKALA: 1:20 000 RYS. 4

Uzasadnienie

Na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) wójt, burmistrz lub prezydent jest zobowiązany co najmniej raz w ciągu kadencji rady gminy do dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, wydanych decyzji administracyjnych oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

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

- 1) analizę stanu planowania przestrzennego w Gminie;
- 2) analizę wniosków o zmianę przeznaczenia terenu oraz wniosków dotyczących potrzeb dokonania zmian dokumentów planistycznych;
- 3) ocenę zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium z art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) ocenę zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium z przepisami prawa oraz polityką przestrzenną kraju i województwa;
- 5) ocenę aktualności Studium w aspekcie obserwowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy, w tym na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) ocenę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zapisami Studium.

W wyniku przeprowadzonej analizy Wójt Gminy Stara Biała stwierdził:

- 1) aktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała w zakresie zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, polityką przestrzenną Gminy oraz polityką przestrzenną regionu i kraju;
- 2) potrzebę 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;
- 3) zasadność kontynuacji prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Brwilno i Maszewo nad Wisłą oraz uchwałą zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo pozwalających uwzględnić część ze złożonych wniosków;
- 4) zasadność sporządzenia planów miejscowych lub ich zmiany pozwalających uwzględnić złożone wnioski, które są zgodne z obowiązującym Studium;
- 5) zasadność sporządzenia planów miejscowych dla ukierunkowania procesów inwestycyjnych w obszarze Gminy, w szczególności dla:
 - a) terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym w miejscowościach: Ludwikowo, Mańkowo, Nowe Proboszczewice i Stare Proboszczewice oraz Wyszyna,
 - b) terenów w których sąsiedztwo różnych funkcji może powodować konflikty przestrzenne w miejscowościach Biała, Mańkowo, Nowe Proboszczewice i Stare Proboszczewice oraz Nowe Trzepowo.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) „Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała” została przedstawiona do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podczas posiedzenia w dniu 1 października 2018 r. pozytywnie zaopiniowała opracowanie oraz wnioski w nim zawarte.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Stara Biała podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.