

**PROJEKT ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**  
**ETAP WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**  
**GRUDZIEŃ 2018**

UCHWAŁA NR ...../...../19

RADY GMINY STARA BIAŁA

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) w związku z uchwałą 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, stwierdzając, że niniejsza uchwała zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała przyjętego uchwałą Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., uchwała się, co następuje:

**§1.** 1. Uchwała się uchwałę zmieniającą uchwałę w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo, przyjętą uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598), zwaną dalej zmianą planu, w zakresie zapisów §10 pkt 1 lit. c oraz pkt 2 lit. a, §11 pkt 1 i 2 oraz §15 pkt 1 lit. a uchwały dotyczących podziałów nieruchomości oraz parametrów działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami 23MNU, 34MNU oraz 1MNZ.

2. Integralną częścią uchwały jest rozstrzygnięcie Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stara Biała, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; stwierdza się, iż zmiana planu nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§2.** Wprowadza się następujące zmiany w uchwale Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r.:

1) w §10 w pkt 1 w lit. c po średniku wyrazy „minimalna powierzchnia działki powstającej w wyniku łączenia lub podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>” zastępuje się wyrazami: „minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

– na terenie 23MNU – 800,0 m<sup>2</sup>,

– na pozostałych terenach – 1000,0 m<sup>2</sup>”;

2) w §10 w pkt 2 w lit. a drugi przecinek zastępuje się średnikiem i po nim dodaje wyrazy w brzmieniu: „przy czym dla terenu 23MNU powierzchnia działki budowlanej na której dopuszcza się realizację nowych budynków nie mniejsza niż 800,0 m<sup>2</sup> a wymogu minimalnej szerokości frontu działki nie stosuje się”;

3) w §11 w pkt 1 po drugim średniku dodaje się wyrazy w brzmieniu: „przy czym dla terenu 34MNU powierzchnia działki budowlanej na której dopuszcza się realizację nowych budynków nie mniejsza niż 800,0 m<sup>2</sup>”;

4) w §11 w pkt 2 po drugim średniku dodaje się wyrazy w brzmieniu: „wymogu nie stosuje się dla terenu 34MNU”;

5) §15 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie: „a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000,0 m<sup>2</sup>”.

**§3.** Dla terenów oznaczonych symbolami 23MNU, 34MNU oraz 1MNZ ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

**§4.** Pozostałe zapisy uchwały Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. pozostają bez zmian.

**§5.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Biała.

**§6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Projekt uzasadnienia na etapie skierowania projektu Zmiany planu do wyłożenia do publicznego wglądu – stan na grudzień 2018 r.  
*Kursywą oznaczono czynności niewykonane na obecnym etapie prac*

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr ...../...../19 Rady Gminy Stara Biała z dnia ..... 2019 r. w sprawie uchwalenia uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 272/XXVIII/18 z dnia 22 marca 2018 r. przystąpiła do sporządzenia uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo (zwanej dalej Zmianą planu). Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zmiana „planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane”.

Procedura sporządzenia zmiany planu 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 2018 r. poz. 2081). 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 164, poz. 1587).

Obszar objęty Zmianą planu obejmuje tereny położone w bliskim sąsiedztwie Płocka, należące do obszarów objętych intensywnymi procesami urbanizacyjnymi. Zabudowa w obszarze wsi Maszewo utraciła charakter zabudowy wiejskiej, wielkości działek budowlanych oraz parametry zabudowy odpowiadają typowej zabudowie podmiejskiej. Teren oznaczony symbolem 23MNU został już częściowo zabudowany, na terenie 34MNU zlokalizowane zostały pojedyncze obiekty, zaś dotychczas nie zlokalizowano żadnej zabudowy, ani nie przeprowadzono żadnych podziałów nieruchomości w ramach terenu 1MNZ.

W obszarze objętym Zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo, przyjęty uchwałą Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała z dnia 16 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 14 października 2010 r. Nr 177, poz. 4598). Projektowana Zmiana planu dotyczy wyłącznie zmiany ustaleń odnoszących się do podziałów nieruchomości oraz parametrów działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku obowiązującego planu miejscowego symbolami 23MNU i 34MNU (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej) oraz 1MNZ (teren zabudowy rezydencjonalnej). Powyższe ustalenia zawarto w §10 pkt 1 lit. c oraz pkt 2 lit. a, §11 pkt 1 i 2 oraz §15 pkt 1 lit. a części tekstowej obowiązującego planu miejscowego. Zmiana ustaleń dotyczy zmniejszenia wartości wymaganych „minimalnych powierzchni działek” dla terenów 23MNU i 34MNU z 1000 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> oraz dla terenu 1MNZ z 2000 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> oraz nie ustalania na tych terenach „minimalnej szerokości frontu działki” w związku z wnioskami właścicieli działek położonych na przedmiotowych terenach. Pozostałe ustalenia obowiązującego planu nie ulegają zmianie. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Maszewo nie dotyczy części graficznej planu.

Projektowana Zmiana planu stanowi niewielką modyfikację obowiązującego planu miejscowego, nie dotyczy ustaleń planu dotyczących przeznaczenia terenu oraz wskaźników dotyczących intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie spowoduje zwiększenia oddziaływania na środowisko, tym samym nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 48 ust. 1 oraz art. 57 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* uzyskano zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia

strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem nr WOOŚ.III.410.365.2018.DC z dnia 26 czerwca 2018 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku pismem nr PPIS/ZNS/4501/8/EJ/3446/2018 z dnia 28 maja 2018 r. uzgodnili możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Stara Biała w dniu 12 lipca 2018 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara 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 planu. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do 10 sierpnia 2018 r. W odpowiedzi na ogłoszenie w wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynął 1 wniosek, który następnie został rozpatrzony przez Wójta Gminy Stara Biała.

Równocześnie Wójt Gminy Stara Biała poinformował, zgodnie z art. 48 ust. 4 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*, iż na podstawie art. 48 ust.1 i 1a ww. ustawy odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu Zmiany planu.

Opracowany projekt Zmiany 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 Zmiany 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 ..... 2018 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stara Biała oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu Zmiany planu. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt Gminy Stara Biała poinformował o:*

- 1) możliwości składania uwag do projektu Zmiany planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień ..... 2019 r. jako końcowy termin ich składania;*
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;*
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Zmiany planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień ..... 2019 r.*

*W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu ..... 2019 r. udział wzięli ..... W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęły .....uwagi.*

*Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Stara Biała przedstawił Radzie Gminy Stara Biała projekt Zmiany planu miejscowego.*

Dla potrzeb projektu Zmiany Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. W związku z odstąpieniem od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nie stosuje się wymogu art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dotyczącego sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

Zapisy Zmiany planu przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała* (uchwała Nr 197/XXII/17 Rady Gminy Stara Biała z dnia 25 maja 2017 r., w stosunku do ww. uchwały Wojewoda Mazowiecki wydał Rozstrzygnięcie nadzorcze znak LEX-I.4131.176.2017.RM z dnia 27 czerwca 2017 r.)

Dla obszaru objętego Zmianą planu w Studium wskazano przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) dla których w ww. Studium ustalono minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej na poziomie 650 m<sup>2</sup> oraz dla niewielkich fragmentów trzech działek tereny rolnicze (R) dla których w przypadku realizacji zabudowy ustalono minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej na poziomie 3 000 m<sup>2</sup>. W rozdziale pn. „Wytyczne określania przeznaczenia terenów oraz wskaźników intensywności wykorzystania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” ustalono m.in., że „Wskaźniki kształtowania zabudowy zawarte w Studium stanowią zgeneralizowane ramy ustalania wskaźników w planach miejscowych. Dopuszcza się przyjęcie innych wskaźników, jeśli uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania i potrzeba przekształceń istniejącej zabudowy oraz, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, względy funkcjonalne planowanych inwestycji”. Dla niewielkich fragmentów trzech działek przeznaczonych w Studium na tereny rolnicze uwzględniono przyjęcie niższego wskaźnika, odpowiadającego przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną w obowiązującym planie miejscowym oraz zachowanie stanu istniejącego w obszarze Zmiany planu i jego sąsiedztwie, w związku z licznym występowaniem działek budowlanych o powierzchniach od 650 m<sup>2</sup> do 900 m<sup>2</sup>.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt Zmiany planu nie narusza ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała*.

#### **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 dotyczących podziałów nieruchomości z uwzględnieniem istniejących podziałów w otoczeniu terenów objętych Zmianą planu oraz wielkości działek budowlanych typowych dla obszaru podmiejskiego w którym to zlokalizowane są tereny objęte Zmianą planu; innych zasad nie ustalono ze względu na ograniczony zakres Zmiany planu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa zmiana planu nie dotyczy zapisów planu mogących wpływać na architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) teren 34MNU położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (położonego na terenie powiatów płońskiego, płockiego i sochaczewskiego), zaś teren 1MNZ w granicach otuliny Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego; teren 23MNU znajduje się w sąsiedztwie ww. form ochrony przyrody; wszystkie tereny znajdują się w odległości do ok. 0,5 km do 4 km od Brudzeńskiego Parku Krajobrazowego oraz Rezerwatu Brwilno – Zmiana planu nie będzie skutkować wystąpieniem oddziaływania na formy ochrony przyrody ustanowione w granicach Gminy, w tym na obszary włączone do sieci Natura 2000 (najbliżej położony poza granicami Gminy), ani na ich integralność,
  - b) wymogów nie wprowadzono, przedmiotowa Zmiana planu dotyczy zapisów z zakresu podziałów nieruchomości oraz podziałów działek budowlanych na terenach 23MNU, 34MNU i 1MNZ, zmiana ustaleń nie będzie skutkowała negatywnym wpływem na środowisko;
- 4) wymogów w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa Zmiana planu nie dotyczy zapisów mogących wpływać na dziedzictwo kulturowe, zabytki lub dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa Zmiana planu nie dotyczy zapisów mogących wpływać na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi oraz ich mienia;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – uwzględniono poprzez zmniejszenie wartości wymaganych minimalnych powierzchni działek dla terenów 23MNU, 34MNU i 1MNZ z uwzględnieniem wielkości działek występujących w obszarach podmiejskich;
- 7) prawo własności – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa Zmiana planu nie dotyczy zapisów mogących ingerować w prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa Zmiana planu nie dotyczy zapisów mogących wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa Zmiana planu nie dotyczy zapisów mogących wpływać na potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa Zmiana planu nie dotyczy zapisów mogących wpływać na potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- 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, odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny 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 ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,
  - b) udostępnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu w dniach od ..... do ..... 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała oraz udostępnienie projektu Zmiany planu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała,
  - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu ..... 2019 r.,
  - d) umożliwienie składania uwag i wniosków;
  - e) 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 – wymogów nie wprowadzono, gdyż przedmiotowa Zmiana planu nie dotyczy zapisów mogących wpływać na zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody.

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

Przyjęte ustalenia dotyczące podziałów nieruchomości oraz parametrów działek budowlanych wynikają ze stanu istniejącego i ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejących podziałów i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad Zmianą planu rozważane były różne rozwiązania. Spośród rozpatrywanych wariantów wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców.

Projekt Zmiany planu nie wyznacza nowych terenów zabudowy, ani nie dotyczy zmiany przeznaczenia terenów. W związku z powyższym nie zawiera ustaleń niezbędnych w przypadku sytuacji „sytuowania nowej zabudowy”, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych

i rowerzystów oraz zaplanowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze Zmiany planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz obsługi komunikacyjnej pozostają bez zmian względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Jednocześnie zaznacza się, że tereny objęte Zmianą planu położone są w obszarze podlegającym intensywnym procesom urbanizacyjnym, częściowo wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, w bliskim zasięgu przystanków publicznego transportu zbiorowego.

### **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 analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy przekazał Radzie Gminy Stara Biała. W dniu 15 listopada 2018 r. Rada Gminy Stara Biała, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr 319/XXXIII/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

Analiza wskazała m.in na:

- 1) 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;
- 2) zasadność kontynuacji prac nad uchwałą zmieniającą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo;
- 3) zasadność sporządzenia planów miejscowych lub ich zmiany pozwalających uwzględnić złożone wnioski, które są zgodne z obowiązującym Studium.

Sporządzenie uchwały zmieniającej uchwałę planu miejscowego ma na celu uwzględnienie wniosków i zgłoszeń o zmianę ustalonych w obowiązującym planie zapisów dotyczących podziałów nieruchomości oraz parametrów działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami 23MNU, 34MNU oraz 1MNZ. Uwzględnienie wniosków będzie zgodne z obowiązującym Studium. Wśród wniosków analizy znalazło się wskazanie potwierdzające zasadność kontynuacji prac nad Zmianą planu.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo oraz ustalenia zawarte w Zmianie planu są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

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

Sporządzona dla potrzeb projektu Zmiany 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 Zmiany planu nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo (uchwała Nr 241/XXIX/10 Rady Gminy Stara Biała) dotyczące inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, nie ulegają zmianie i nie będą generowały dodatkowych kosztów. W związku z przyjęciem Zmiany planu możliwe jest uzyskanie niewielkich wpływów do budżetu Gminy. Zmiana planu może przyczynić się do nieznacznego zintensyfikowania sposobu zagospodarowania terenów 23MNU, 34MNU i 1MNZ i związanych z tym korzyści ekonomicznych dla Gminy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami 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.

Projekt *uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Maszewo* zawierający część tekstową wraz z załącznikiem Nr 1 – rozstrzygnięciem Rady Gminy Stara Biała o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Stara Biała został przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Stara Biała.