

## UZASADNIENIE

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łława w miejscowości Nowa Wieś**

W związku z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Wójt Gminy Łława sporządza uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łława w miejscowości Nowa Wieś.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Zakres i treść projektu planu są zgodne z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łława w miejscowości Nowa Wieś jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr LVII/509/23 Rady Gminy Łława z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łława w miejscowości Nowa Wieś.

Wójt Gminy Łława zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego część tekstową i część graficzną.

Informację o podjęciu uchwały przez Radę Gminy Łława w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, Wójt Gminy Łława ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając sposoby i miejsce oraz termin składania wniosków do planu przez interesariuszy. Jednocześnie zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Na skutek tych czynności do projektu planu wpłynęły wyłącznie wnioski od instytucji. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Łława i uwzględnione. Dla wniosków sporządzono wykaz wniosków wraz z rozpatrzeniem Wójta i uzasadnieniem. Po rozpatrzeniu wniosków, przeprowadzonej inwentaryzacji terenu i wizji lokalnej, wykonanej analizie uwarunkowań społeczno-gospodarczych, środowiskowych i kulturowych obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa, a także uwzględniając politykę przestrzenną gminy Łława określoną w dokumentach strategii rozwoju oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łława sporządzono projekt planu miejscowego wraz z niniejszym uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Łława przedkłada do opinii i uzgodnień, o których mowa w art. 17 pkt 6) lit. a) i b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, projekt planu zostanie poddany konsultacjom społecznym, o których mowa w art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Jednocześnie Wójt Gminy Łława ogłosi, w sposób określony w art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, terminie, godzinie i miejscu ich prowadzenia.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych Wójt Gminy Łława sporządzi raport oraz protokoły z poszczególnych form konsultacji.

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, zostanie przedstawiony Radzie Gminy Łława.

Po akceptacji projektu planu oraz raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych i rozstrzygnięć Wójta Gminy Łława w zakresie złożonych uwag przez interesariuszy, Rada Gminy Łława, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium, przystąpi do uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie przedłożony Radzie Gminy Łława do uchwalenia w formie uchwały stanowiącej część tekstową oraz w formie załączników obejmujących: część graficzną (załącznik nr 1 arkusze nr 1-3), rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 2) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 3).

#### Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem planu:

Obszar planu obejmuje tereny o powierzchni około 33,3 ha, zlokalizowane w obrębie Nowa Wieś, gmina Łława.

Obszary w granicach projektu planu objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W granicach załącznika Nr 1 arkusz nr 1 projekt planu stanowi częściową zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łława” z dnia 3 grudnia 2003 r. Uchwała Nr XIII/108/2003. Plan dla analizowanego terenu wyznacza tereny rolne. Pozostała część załącznika Nr 1 arkusz nr 1 oraz tereny w granicach arkusza nr 2 i 3 objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łława w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś (Uchwała Nr L/435/2018 z dnia 31.08.2018 r.).

Celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja polityki przestrzennej gminy Iława a także spełnienie oczekiwań społecznych wyrażonych w złożonych wnioskach o zmianę przeznaczenia gruntów poprzez wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zmiany przeznaczenia terenów, w zasięgu arkusza nr 1, polegają głównie na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo. W granicach arkusza nr 2 tereny przeznaczone dotychczas pod zabudowę usługową zostały zaprojektowane pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, którą można realizować łącznie lub zamiennie. Natomiast zmiany zaprojektowane w granicach arkusza nr 3 polegają na zmianie obsługi komunikacyjnej terenów.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie zgodna z obecną tendencją przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową w miejscowościach położonych niedaleko granic miasta Iława, wyrażoną w przyjętej polityce przestrzennej gminy dla tego terenu.

Niniejszy projekt planu nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Iława.

Strefa, w której położony jest obszar objęty planem, stanowi w Studium obszar wykorzystywany rolniczo z dopuszczeniem lokalizacji w wyznaczonych kierunkach rozwoju - zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usług nieuciążliwych, a także terenów wykorzystywanych do działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej oraz składów i magazynów. Studium, dla terenów objętych opracowaniem wyznacza kierunek zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zagrodowej, co stanowi wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Nowa Wieś uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w tym w szczególności:

- **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie i wydzielenie przeznaczeń terenów (§4), określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5), zasad dotyczących kształtowania zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów, gabarytów obiektów budowlanych oraz ich usytuowania względem dróg oraz innych terenów przyległych (§16-23). Projekt planu uwzględnia również w tym celu występujące uwarunkowania środowiskowe, społeczno-gospodarcze i kulturowe, a także politykę przestrzenną gminy wynikającą ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, strategii rozwoju gminy oraz planu województwa, a także obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz specjalistycznej wiedzy

architektonicznej i urbanistycznej. Celem nadrzędnym w zakresie spełnienia wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury jest przede wszystkim ochrona wartościowych walorów przestrzeni oraz kształtowanie przestrzeni chroniącej interes publiczny.

- **Potrzeby zrównoważonego rozwoju** – Poprzez sporządzenie przedmiotowego projektu planu, stanowiącego akt prawa miejscowego, Wójt Gminy Ława dąży do zapewnienia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Ława. Mając na względzie główne filary zrównoważonego rozwoju: społeczeństwo, środowisko i gospodarkę, które są nierozzerwalnie ze sobą powiązane, myśląc o zaspokojeniu obecnych potrzeb jak i przyszłych pokoleń Wójt Gminy Ława przystąpił do sporządzenia przedmiotowego planu. Rada Gminy Ława podzielając tę wizję i misję polityki przestrzennej wyraziła aprobatę na realizację planu, podejmując uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia. Cel sporządzenia planu skierowany jest na zapewnienie rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Ława poprzez m.in. zwiększenie dostępności do usług, infrastruktury. Przyjęte rozwiązania wynikają w znacznej części z woli mieszkańców, którzy we wnioskach indywidualnych, przed rozpoczęciem procedury planistycznej, wskazali na potrzebę wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej do planu.
- **Walory architektoniczne i krajobrazowe** – Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały. Zapisy w projekcie planu zapewniają ochronę cennych, lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez ustanawianie nowego zagospodarowania w powiązaniu z otoczeniem, z poszanowaniem charakterystyki lokalnej zabudowy, w tym detali architektonicznych, zasad kształtowania dachów, czy materiałów i użytych do budowy, czy kolorystyki obiektów budowlanych. Projekt planu zapewnia również harmonijne wpasowanie projektowanego zagospodarowania w otoczenie uwzględniając zachowanie rzeźby terenu, minimalizacji wycinki drzewostanu czy uwzględnienie ekspozycji przestrzennych i niezakłóconego krajobrazu.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały. Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze objętym planem nie występują użytki rolne objęte ochroną prawną.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach planu występują obszary zabytkowe – stanowiska archeologiczne. Plan wprowadza w związku z tym ustalenia, dotyczące konieczności zachowania i nakazu ochrony tych obszarów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w

ich użytkowaniu. Zaprojektowane w planie zagospodarowanie terenów nie będzie miało negatywnego wpływu na obszary objęte ochroną.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – Projekt planu uwzględnia wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W §6 Uchwały zawarto ustalenia mające na celu ochronę środowiska i przyrody. Ochrona komponentów środowiska ma bezpośredni wpływ na zabezpieczenie zdrowia i życia ludzi. W projekcie planu określono również zasady dotyczące wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną projektowanego zagospodarowania (§8), które jest niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia społeczeństwa, w tym zapewnienia odpowiedzialnego i racjonalnego wykorzystania wód podziemnych do celów bytowych oraz w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, gleb, powietrza, hałasu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Zawarte w ustaleniach szczegółowych projektu planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na celu ochronę przestrzeni pod kątem jej racjonalnego wykorzystania, odpowiedzialnego dysponowania terenami podlegającym zmianie przeznaczenia, z poszanowaniem występujących uwarunkowań środowiskowych, społeczno-gospodarczych i kulturowych.
- **prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Realizowane władztwo planistyczne nie narusza prawa własności.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy, zgodne z polityką przestrzenną przyjętą w studium. Wpłyne to na całościowy rozwój obszaru, zachowując przy tym cele związane z ochroną środowiska, zabytków oraz walorów danego terenu.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – realizacja zapisów projektu planu nałoży na Gminę Hawa obowiązek uzbrojenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz konieczność budowy drogi gminnej (ul. Saturna), a także zapewnienie finansowania zadań własnych z zakresu

infrastruktury technicznej polegających na budowie i modernizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowie drogi gminnej częściowo zlokalizowanej w granicach planu (ul. Saturna).

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – Wójt Gminy Iława umożliwił, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, udział społeczeństwa w opracowywaniu przedmiotowego projektu planu: poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i umożliwienie składania interesariuszom wniosków do sporządzanego projektu planu. Ponadto po uzyskaniu opinii i uzgodnień dla przedłożonego na tym etapie projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Iława umożliwi dalszy udział społeczeństwa w procesie sporządzania projektu planu, informując o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, planowanych terminach i datach odbycia, w tym o możliwości składania uwag do przedłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ponadto zapewni, na wniosek interesariusza, przekazywanie mu bieżących dokumentów i informacji drogą elektroniczną na wskazany adres, za każdym razem, gdy zostaną wprowadzone w Biuletynie Informacji Przestrzennej na stronie podmiotowej urzędu nowe informacje lub dokumenty dotyczące przedmiotowej procedury planistycznej.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – Udostępnianie przez Wójta Gminy Iława zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w Biuletynie Informacji Przestrzennej na stronie podmiotowej urzędu informacji i danych, o których mowa w art. 67d oraz art. 67h, a także w siedzibie Urzędu Gminy Iława zapewni jawność i przejrzystość prowadzonej procedury planistycznej.
- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – teren objęty opracowaniem planu wyposażony jest w infrastrukturę wodociągową. W związku z planowanym przeznaczeniem terenu przewiduje się jej rozbudowanie, celem zaopatrzenia projektowanych terenów w dostęp do wody.
- **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – Zapisy projektu planu nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – Teren objęty opracowaniem planu, zgodnie ze studium, znajduje się w strefie rolniczo-gospodarczej, stanowiącej obszar wykorzystywany rolniczo z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy w wyznaczonych kierunkach. Studium wyznacza dla danego terenu

kierunek zabudowy mieszkaniowo - usługowej i zagrodowej, będzie więc kontynuacją istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i nie wpłynie negatywnie na rozwój produkcji rolniczej gminy Iława. Nowa Wieś jest miejscowością o charakterze podmiejskim. Graniczy z miastem Iława. Rozwój miasta Iława w sposób naturalny wpływa na aktywizację terenów zabudowy wielofunkcyjnej na obszarach wiejskich przyległych do aglomeracji miejskich.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława w miejscowości Nowa Wieś jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze gminy analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenu pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy i na ich podstawie podjęła ona Uchwałę Nr XLIX/442/22 z dnia 25 listopada 2022 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Iława.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie m.in. poprzez ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową. Ponadto, podczas opracowania projektu planu oraz w czasie prowadzonej procedury planistycznej stosowane są techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia projektu planu jest prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Wójt Gminy Iława zapewnia o umożliwieniu udziału społeczeństwa w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. W dotychczasowym czasie o udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zapisów planu miejscowego spowoduje zmianę przeznaczenia terenów objętych przedmiotową procedurą planistyczną. W związku z wejściem w życie planu miejscowego Gmina Iława poniesie wydatki na budowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na przedmiotowym terenie w związku z uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje wzrost wartości rynkowej znacznej części nieruchomości. Ze względu na zmianę przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, przewiduje się wpływy do budżetu gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej oraz znaczny wzrost wpływów cyklicznych z tytułu podatku od nieruchomości. W związku ze zmianą przeznaczenia, powodującą spadek wartości części nieruchomości objętych opracowaniem, przewiduje się również wydatki z budżetu gminy w formie odszkodowań z tego tytułu.

Ponadto, przewiduje się wydatki z budżetu gminy w związku z realizacją zadań własnych Gminy Iława z zakresu infrastruktury technicznej, obejmujących:

- budowę, utrzymanie oraz modernizację sieci, urządzeń i przyłączy infrastruktury technicznej,
- budowę drogi publicznej.

Finansowanie ww. inwestycji dotyczących budowy i utrzymania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w projekcie miejscowego planu, będzie realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy. Wydatki z tego tytułu będą zgodne z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Iława. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych, na podstawie kosztorysów i odpowiedniej dokumentacji projektowo-technicznej, po wyborze najkorzystniejszego wariantu, w trybie przepisów o finansach publicznych.