

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin (działka 241)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin (działka 241) sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIII/388/2022 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin (działka 241).

Obszar objęty planem położony jest w zachodniej części gminy, w niedużej odległości od jeziora Skarlińskiego. Zajmuje powierzchnię 4,52 ha. Obszar planu stanowią grunty orne oraz grunty rolne zabudowane. Obszar znajduje się w granicach Skarlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W planie wyznaczony został teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej oraz teren drogi dojazdowej, który ma stanowić inwestycję celu publicznego. Wyznaczenie w planie miejscowym 3-metrowego poszerzenia istniejącej drogi gminnej ma stanowić rezerwę terenu dla rozbudowy drogi w przyszłości (realizacja chodnika).

Sporządzanie planu przebiega zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), z uwzględnieniem z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz z uwzględnieniem 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie, przyjętego uchwałą nr XX/34/2000 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 11 grudnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr XXV/117/05 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 29 marca 2005 r., uchwałą nr XXXII/182/2013 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 6 marca 2013 r., uchwałą nr IX/70/2019 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 25 lipca 2019 r. oraz uchwałą nr LV/532/2024 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 29 lutego 2024 r. Ustalenia planu są zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Nowe Miasto Lubawskie”, przyjętej Uchwałą Nr XXXIX/355/2022 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z dnia 28 kwietnia 2022 r.

W planie miejscowym zostały wzięte pod uwagę wymagania zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 1-13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, geometrii dachów, kolorystyki elewacji i dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie nakazu ochrony powietrza oraz ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie zapisów z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę letniskową na terenie częściowo zainwestowanym, wpływając na zmianę wartości nieruchomości;
- 7) prawo własności – ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości;
- 8) potrzeby ochronności i bezpieczeństwa państwa – zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało wysłane do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez m.in. zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 10) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pacach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości:
  - a) składania wniosków – Wójt Gminy Nowe Miasto Lubawskie 3 listopada 2022 r. ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin (działka 241) oraz prognozy oddziaływania na środowisko w ramach przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko; określił formę, miejsce oraz termin składania wniosków do 24.11.2022 r.; obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Nowe Miasto Lubawskie, a wnioski do planu można było składać również drogą mailową;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez prowadzenie procedury zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

Analizując wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Powołując się na "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie w obrębie geodezyjnym Skarlin (działka 241)", przekształcenia przeznaczenia terenu wpłyną na zwiększenie intensywności zagospodarowania na analizowanym obszarze, co spowoduje wzrost dochodowości terenów, a w szczególności wpływów z podatku od nieruchomości. Poza wpływami z podatku od nieruchomości budżet gminy mogą zasilić również wpływy z tytułu pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.