

UCHWAŁA NR XXVII/154/16  
RADY GMINY ŁOWO-OSADA  
z dnia 21 listopad 2016 r.

w sprawie: Oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Łowo-Osada oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania  
Przestrzennego na terenie Gminy.

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art.32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) po zapoznaniu się z przedłożonym przez Wójta Gminy Łowo-Osada wynikami analizy aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łowo-Osada, zaopiniowanymi przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, w dniu 27.10.2016 r. Rada Gminy Łowo-Osada uchwała się co następuje:

§ 1

- 1) Przyjmuje się wyniki analizy aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łowo-Osada
- 2) „Analiza aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łowo-Osada oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na terenie Gminy” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łowo-Osada przyjęte Uchwałą Rady Gminy Łowo-Osada Nr V/14/15 z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie: zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Łowo-Osada uznaje się nieaktualne w zakresie wynikającym z treści załącznika do uchwały.

§ 3

Uznaje się za częściowo nieaktualne obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego gminy Łowo-Osada w zakresie wynikającym z treści załącznika do Uchwały.

§ 4

Rada Gminy odrębnymi uchwałami przystąpi odpowiednio do sporządzenia zmian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łowo-Osada lub zmian Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego.


§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łowo-Osada

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy



**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr XXVII/154/16  
Rady Gminy Iłowo-Osada  
z dnia 21 listopad 2016 r.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY Iłowo-Osada**

zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i  
zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

**październik 2016 r.**

## Spis treści

- I. Wprowadzenie
- II. Analiza zmian z zagospodarowaniu przestrzennym gminy Iłowo-Osada
  1. Dokumenty planistyczne podlegające analizie w niniejszym opracowaniu.
  2. Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestorów lokalizowanych na obszarze gminy.
- III. Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada
  1. Podstawowe założenia oceny wynikające z roli Studium UiKZP Gminy
  2. Ocena aktualności zapisów Studium UiKZP Gminy.
    - 2.1. Ocena zgodności Studium UiKZP Gminy z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
    - 2.2. Ocena treści dokumentu.
    - 2.3. Ocena aktualności Studium UiKZP Gminy a aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.
    - 2.4. Ocena aktualności Studium UiKZP Gminy w aspekcie nowych aktów prawnych dotyczących:
      - a) ochrony środowiska,
      - b) ochrony dziedzictwa kulturowego,
      - c) terenów przeznaczonych pod inwestycje,
      - d) surowców mineralnych,
      - e) układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.
- IV. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
  1. Ocena zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  2. Ocena zgodności z przepisami odrębnymi.
  3. Ocena aktualności planów miejscowych w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru Gminy.
  4. Plany w trakcie opracowania.
  5. Wnioski w sprawie zmiany p.m.z.p.
- V. Podsumowanie i wnioski.

## I. WPROWADZENIE

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- art. 32 ust. 1 i 2 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) który stwierdza:

**„ W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa a art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”**

Wykonaną analizę Wójt Gminy przedstawia do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie wyniki analizy przekazuje Radzie Gminy. Rada w oparciu o opinię Komisji oraz wyniki analizy, podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Przy podejmowaniu uchwały Rada Gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność Studium oraz planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

## II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTREZENNYM GMINY IŁOWO-OSADA

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Iłowo-Osada oparto na ocenie intensywności ruchu inwestycyjnego na obszarze Gminy. Z kolei narzędziem do zobrazowania przedmiotowej aktywności były decyzje o pozwoleniu na budowę , które pozwoliły w sposób miarodajny określić zainteresowanie inwestorów danym obszarem Gminy w okresie analizowanym oraz wnioski w sprawie zmiany m.p.z.p. przedstawiające oczekiwania i potrzeby właścicieli nieruchomości.

Źródłem danych, dodatkowych była również analiza wypisów i wyrysów z p.m.z.p. wydawanych przez Urząd zgodnie z art. 30 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Nie jest to jednak źródło miarodajne oraz w pełni obrazujące ruch budowlany na terenie Gminy. Dane te przedstawiają jedynie tendencje i charakterystykę inwestycji planowanych, jednakże uzyskanie wypisu i wyrysów samo w sobie nie rozpoczyna procedury inwestycyjnej i w wielu przypadkach jest dokumentem, który stanowi jedynie źródło informacji i rozeznania się przez inwestora w możliwościach inwestycyjnych na danej działce.

Analizą objęto okres od stycznia 2014 roku do września 2016 r.

### **1. Dokumenty planistyczne podlegające analizie w niniejszym opracowaniu**

Na obszarze Gminy Iłowo-Osada obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Uchwalone Uchwałą Rady Gminy Iłowo-Osada Nr V/14/15 z dnia 30 stycznia 2015 r. w sprawie: zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Iłowo-Osada.

Na obszarze Gminy obowiązują również dwa Plany Miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z późniejszymi zmianami):

- **Uchwała Rady Gminy w Iłowie-Osadle Nr V/45/2003 z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie: Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego wsi Iłowo-Osada, Kraszewo, Narzym (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 83 poz.1205 z dnia 13.06.2003 r.). Plan obejmuje swym zasięgiem największe miejscowości Gminne Iłowo-Osada, Iłowo-Wieś, Kraszewo oraz Narzym.**
- **Uchwała Rady Gminy w Iłowie-Osadle nr X/99/2003 z dnia 15 grudnia 2003 r. w sprawie : Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego wsi Białuty, Brodowo, Chorab- Purgałki, Dźwierznia, Gajówki- Mansfeldy, Iłowo- Dwukoły, Janowo-Pruski, Mławka, Sochy, Wierzbowo. ( Dz. Urz. Woj. War.-Maz. Nr 34 poz.445 z dnia 18.03.2004 r.), obejmująca wsie w Gminie Iłowo-Osada.**

Istotnym z punktu widzenia zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy jest fakt, że cały obszar Gminy Iłowo-Osada w granicach administracyjnych objęty jest obowiązującymi Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego. W związku z powyższym m.p.z.p. są głównymi narzędziami zarządzania przestrzenią w Gminie,

pozwalają na właściwe kształtowanie ładu przestrzennego i zapewnienie spójnego i zrównoważonego rozwoju.

## **2. Decyzje o pozwoleniu na budowę dla inwestycji zlokalizowanych na obszarze Gminy.**

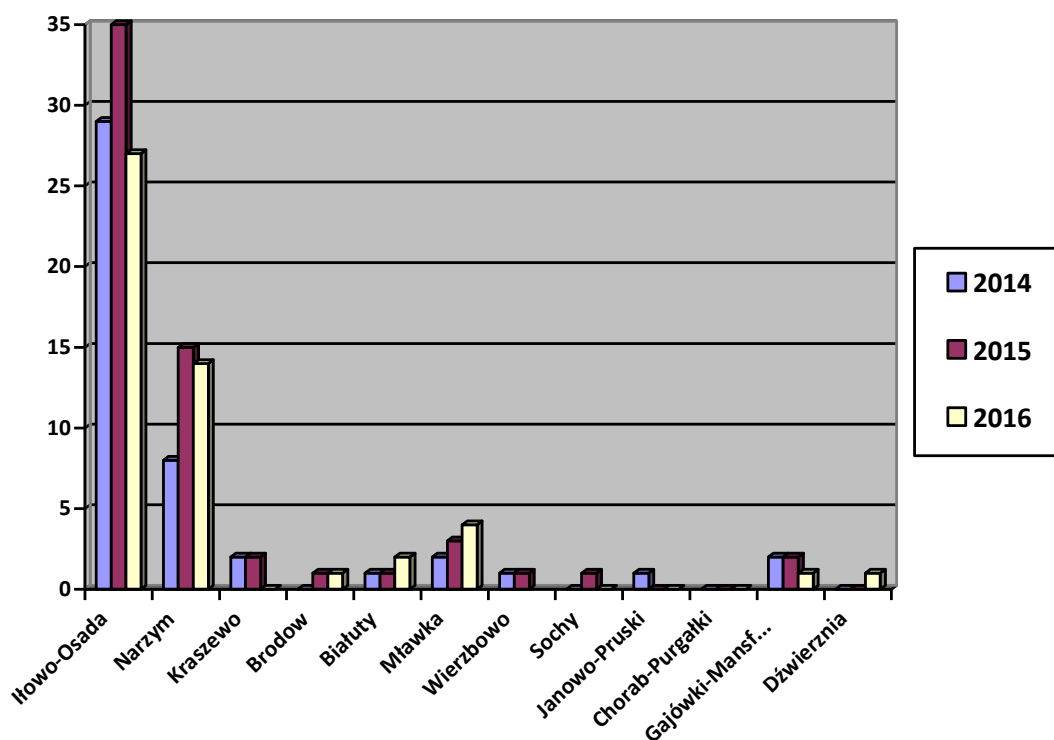
Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę najlepiej obrazuje dynamikę procesów inwestycyjnych na terenie Gminy. Dane przedstawiają w sposób czytelny obszary szczególnego zainteresowania inwestorskiego jak i obszary w których ruch budowlany prawie całkowicie wygasł lub utrzymuje się na minimalnym poziomie. Z analizy decyzji jasno wynikają również trendy inwestycyjne. Prowadząc głębszą analizę tych danych zaobserwować można zależność pomiędzy liczbą wydawanych decyzji a zmianą przepisów prawa lub zmianą koniunktury budowlanej w danym okresie.

Decyzje o pozwoleniu na budowę w przypadku Gminy wydawane są w oparciu o wypisy i wyrisy z obowiązujących p.m.p.z.p. Zgodnie z art. 30 ust. 1 cytowanej ustawy wypis i wyrys z m.p.z.p. może uzyskać każdy, w związku z tym analiza wydanych dokumentów nie daje nam miarodajnego obrazu zrealizowanych inwestycji w oparciu o p.m.z.p., a jedynie ogólne rozeznanie co do obszarów większej aktywności inwestycyjnej w Gminie. W analizowanym okresie wydano łącznie 108 wypisów i wyrysów z m.p.z.p.

Wypisy i wyrisy wydawano najczęściej na inwestycje dotyczące zabudowy jednorodzinnej, w tym uzupełnienie i wymiana budynków w istniejących siedliskach oraz budowa infrastruktury technicznej w największych miejscowościach Gminnych tj. Iłowo-Osada i Narzým.

Zestawienie wydanych na terenie Gminy decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata przedstawia wykres. W analizowanym okresie wydano 150 decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzje dotyczyły przede wszystkim zabudowy jednorodzinnej oraz budowy infrastruktury technicznej (instalacje wewnętrzne i zewnętrzne). Zgodnie z analizą na obszarze Gminy wyróżnić można obszary o dużym zainteresowaniu inwestorów - głównie zabudową jednorodzinną, takie jak miejscowość Iłowo-Osada i Narzým. Jednakże biorąc pod uwagę wielkość powierzchni tych miejscowości w stosunku do mniejszych wsi stwierdza się, że aktywność inwestycyjna jest tam umiarkowana.

## Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata



Wzrost wydanych wypisów i wyrysów do celów budownictwa jednorodzinnego obserwuje się również w miejscowości Mławka. Aktywność budowlana w tym obszarze uwarunkowana jest zagospodarowaniem terenu wokół zalewu "Ruda", który jest obszarem koncentracji zabudowy letniskowej oraz całorocznych domów mieszkalnych. Zainteresowanie inwestorskie tym obszarem wynika również z bliskości miasta Mława. W ostatnich latach obserwuje się zjawisko suburbanizacji, napływu mieszkańców Mławy i osiedlanie się w miejscowości Mławka. Wieś ta nabiera charakteru zaplecza mieszkaniowego dla tego miasta.

Znaczna ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę infrastruktury technicznej dla nowo wybudowanych budynków mieszkalnych w celu przyłączenia ich do sieci ogólnowiejskiej również dużo mówi o aktywności inwestycyjnej na analizowanym obszarze.

W pozostałych miejscowościach, pomimo pokrycia ich p.m.z.p. presja inwestorska jest bardzo mała lub całkowicie jej brak tak jak w przypadku miejscowości Chorab, Gajówki, Wierzbowo, Purgałki, Sochy. Zagospodarowanie tych obszarów

opiera się przede wszystkim na istniejącej często historycznej zabudowie, poddawanej ewentualnej rozbudowie lub modernizacji. Niewykorzystany jest potencjał miejscowości o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych takich jak Chorab oraz Sochy-Szczepka, które w p.m.z.p. posiadają tereny przeznaczone pod zabudowę letniskową, jednak do chwili obecnej niezabudowane.

Z analizy danych wynika, że wzrost ruchu budowlanego na terenie Gminy w roku bieżącym jest stosunkowo duży w odniesieniu do lat poprzednich zwłaszcza w miejscowości Narzym.

Na obszarze Gminy odnotowuje się całkowity brak aktywności inwestycyjnej z zakresu budownictwa wielorodzinnego na terenach które posiadają takie przeznaczenie w obowiązujących p.m.z.p.

Nie podlega wątpliwości fakt, że pokrycie całego obszaru Gminy p.m.z.p. ułatwia utrzymanie porządku przestrzennego w Gminie oraz znacznie skraca procedurę uzyskania pozwolenia na budowę, co niejednokrotnie brane jest pod uwagę w przypadku wyboru lokalizacji pod ewentualną inwestycję.

### **III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

#### ***1. Podstawowe założenia oceny wynikające z roli Studium***

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych w studium zasad gospodarowania przestrzenią oraz ukierunkowanie koniecznych, pożądaných i uzasadnionych zmian w zagospodarowaniu uwzględniających zrównoważony rozwój gminy.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada sporządzone zostało w latach 1999-2000 i uchwalone uchwałą nr XV/155/2000 Rady Gminy w Iłowie-Osadle z dnia 12 grudnia 2000 r. w oparciu o ustawę z 7 lipca 1994 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999 r. nr 15 poz. 139). Ustawa ta problematykę którą powinno zawierać studium, określała jedynie przez ogólne przepisy. Nie funkcjonowały rozporządzenia wykonawcze szczegółowo definiujące formę i zakres projektu studium. W związku z powyższym opracowania te w dużym stopniu uzależnione były od podejścia projektanta oraz władz Gminy. Studium uchwalone w 2000 roku składało się z części I "Uwarunkowania i diagnoza



stanu zagospodarowania przestrzennego Gminy" oraz części II "Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy".

Po sześciu latach, w oparciu już o ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która była zmianą poprzedniej ustawy, sporządzona została zmiana Studium i uchwalona Uchwałą nr XXXIV/225/2006 Rady Gminy w Iłowie-Osadzie z 24 kwietnia 2006 r. Zmiana ta dotyczyła aktualizacji kierunków rozwoju Gminy, które w ciągu 6 lat uległy zauważalnej zmianie. Celem zmiany było również dostosowanie Studium do zmienionych przepisów Prawa. Zmiana Studium opracowana było w oparciu o nowe standardy jakie nakładała ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydane do niej Rozporządzenia.

Najistotniejszą zmianą wprowadzoną w Studium w 2006r. była korekta granic administracyjnych Gminy, poprzez wyłączenie wsi Krajewo oraz Piekiełko, które zostały przyłączone do miasta Mławy. Drugą istotną zmianą wymagającą było wyłączenie prawie połowy powierzchni Gminy z Obszaru Chronionego Krajobrazu, co w istotny sposób zmieniło uwarunkowania środowiskowe Gminy.

Od 2006 roku Studium było zmieniane dwukrotnie: w roku 2009 (Uchwała Rady Gminy Iłowo-Osada Nr XXVIII/191/09 z dnia 30 grudnia 2009 roku) oraz w 2015 roku (Uchwała Rady Gminy Iłowo-Osada Nr V/14/15 z dnia 30 stycznia 2015 roku). Wszystkie kolejne zmiany tego dokumentu wynikały z konieczności dostosowania zapisów Studium do zmieniających się wówczas przepisów prawa oraz z konieczności dostosowania ustaleń Studium do zamierzeń inwestycyjnych Gminy. Zmiany te w konsekwencji doprowadzały również do zmian M.P.Z.P.

Przez cały okres od 1999r. do października 2016 r. nie dokonano oceny aktualności Studium, nie podsumowano intensywności i zakresu zmian zachodzących na obszarze gminy.

Z uwagi na to, iż Studium nie określa horyzontu czasowego jako punktu odniesienia planowanych zamierzeń planistycznych, jest dokumentem ukierunkowanym na osiągnięcie celów odnoszących się do dalszej perspektywy czasowej.

Ocena aktualności Studium jest więc możliwa pod warunkiem ciągłego monitoringu zachodzących w Gminie zmian wynikających ze Studium, bądź też zachodzących niezależnie od jego ustaleń. Przedwczesne lub fragmentaryczne zmiany Studium mogą stanowić przeszkodę w realizacji głównych założonych celów długofalowych lub zniekształcić przyjętą wizję ukształtowania struktur osadniczych.

Zmiana Studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji gdy:

- zasadniczo zmieniają się uwarunkowania,
- pojawia się całkowicie nowa koncepcja rozwoju gminy,
- realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
- wynika to z aktualnie obowiązujących przepisów prawa,
- wynika to z wniosków które są sprzeczne z obowiązującym aktualnie Studium, a których realizacja leży w interesie gminy i zainteresowanych podmiotów oraz nie jest wykluczona przez kierunki zagospodarowania obszaru gminy, obszaru województwa lub kraju.

Niniejsza ocena jest więc odpowiedzią na pytanie: czy założenia rozwoju obszaru gminy przyjęte w obowiązującym Studium powinny być zmienione i w jakim zakresie oraz czy zapisy obowiązującego Studium umożliwiają realizację polityki Gminy.

## **2. Ocena aktualności zapisów Studium**

- 2.1. Ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Części I Studium** : „Uwarunkowania rozwoju gminy” pozostaje nadal aktualna. Merytoryczna zawartość opracowania wyczerpuje zakres analiz i studiów do których zobowiązuje ustawa z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również ustawa z 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Według tej ustawy opracowanie sporządzone dla potrzeb pierwotnej wersji Studium p.n. „uwarunkowaniami rozwoju gminy” można uznać za wyczerpujące problematykę środowiskową, która obecnie nosi nazwę „opracowania ekofizjograficznego”.

Od 2000 roku uwarunkowania rozwoju gminy nie uległy znaczącym zmianom które mogłyby ukierunkować rozwój gminy w sposób odmienny od zakładanego w Studium.

- a. Gmina Iłowo-Osada w roku 1999 została włączona w granice woj. warmińsko-mazurskiego (po likwidacji woj. ciechanowskiego) i pow. działdowskiego. Ten układ administracyjny pozostaje do dziś.

W roku 2004 uległa niewielkiej zmianie powierzchnia gminy po wyłączeniu z jej granic dwóch sołectw: Krajewa i Piekiełka. Zostały one włączone w granice miasta Mławy i województwa mazowieckiego. Zmiana ta została uwzględniona na bieżąco w korekcie Studium dokonanej w 2006 r. i w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb tejże zmiany Studium.

- b. Funkcja gminy określona w roku 2000 nie uległa zmianie. Nadal wiodącą funkcją jest rolnictwo opierające się na indywidualnych gospodarstwach rolnych z uzupełniającą funkcją mieszkalnictwa i usług.
- c. Powiązania przyrodnicze. Gmina włączona jest w system powiązań przyrodniczych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Są to: Obszar Chronionego Krajobrazu, korytarz ekologiczny związany z doliną rzeki Wkry-Działdówki w sieci EKONET-POLSKA, Zielone Płuca Polski. W analizowanym okresie uległy zmianie granice Obszaru Chronionego Krajobrazu. Po włączeniu Gminy w granice woj. warmińsko-mazurskiego korekcie uległa powierzchnia OChK, ograniczając się do niewielkiego fragmentu doliny rzeki Wkry-Działdówki na północnym skraju Gminy. W granicach gminy wyłoniono obszar Natura 2000 pokrywający się z rezerwatem Dębowa Góra. Zmiany te na bieżąco uwzględniono w kolejnej zmianie Studium.
- d. Powiązania funkcjonalne. Czynnikiem stymulującym funkcjonowanie układu przestrzennego gminy było i jest bliskość dwóch ośrodków miejskich Mławy i Działdowa. Powiązania zewnętrzne z miastami sąsiadującymi i obszarem kraju realizowane są przez dwie ważne trasy komunikacyjne: linię kolejową Warszawa-Gdańsk oraz dogę szybkiego ruchu nr 7 Warszawa-Gdańsk z którą gmina ma połączenie poprzez węzeł drogowy w Napierkach.
- e. Powiązania komunikacyjne Gminy Łowo-Osada realizowane są poprzez system drogowy i kolejowy. Oba te systemy w okresie od 2000 roku uległy modernizacji, a ich znaczenie w sieci krajowej znacznie wzrosło.
- f. Stan środowiska. Analiza dot. uwarunkowań środowiskowych dla potrzeb zagospodarowania obszaru gminy wykazała iż :
  - Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie uległ zmianie poza zmianą struktury gospodarstw rolnych po likwidacji PGR-ów. Zmiana ta nie ma jednakże wpływu na zagospodarowanie przestrzenne Gminy.

- Stan prawny gruntów opiera się na własności prywatnej. Grunty po PGR-ach przechodzą stopniowo we władanie rolników indywidualnych.
- Leśna przestrzeń produkcyjna utrzymuje się na analogicznym poziomie. Dominują lasy państwowe z niewielkim wzrostem powierzchni lasów prywatnych.
- Zasoby wodne eksploatowane na terenie gminy są wykorzystywane w kilku procentach.
- Prognoza demograficzna do roku 2020 dla obszaru gminy przewiduje iż nastąpi tu wzrost ludności o ok. 8%.

g. Wszystkie warunki dotyczące jakości środowiska i jego ochrony sformułowane w obowiązującym Studium są nadal aktualne. Mogą się zmieniać jedynie w niewielkim stopniu zasady ich wdrażania.

Na etapie zmiany Studium w roku 2006, 2009 i 2014 każdorazowo rozszerzona została analiza uwarunkowań środowiskowych w sporządzanych prognozach oddziaływania projektowanych zmian, uwzględniając wchodzące w życie kolejne akty prawne.

Wszystkie elementy uwarunkowań rozwoju gminy na które wskazuje art.10 ust.1 i 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, znalazły się w analizach sporządzonych w 2000r. dla potrzeb pierwotnego Studium, w takim zakresie jaki występował na obszarze Gminy.

**Część II Studium:** „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” nie w pełni spełnia wymogi art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu Studium.

Zapisy Studium ze względu na swój stopień uogólnienia oraz brak odwołań do konkretnych aktów prawnych mają charakter uniwersalny pomimo licznych zmian w przepisach odrębnych dotyczących gospodarowania przestrzenią. Konieczne jest szczegółowe przeanalizowanie niektórych z nich. Chodzi tu głównie o dostosowanie zapisów Studium dot. lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW do obowiązujących przepisów Ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961). W tej części ustalenia Studium pozostają nieaktualne, a tym samym należy dążyć do jego zmiany i dostosowania do norm prawnych które weszły w życie.

Istnieje również potrzeba dostosowania zapisów Studium do obowiązujących przepisów prawa z zakresu ochrony przyrody, prawa wodnego a w szczególności ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która po wprowadzeniu licznych zmian w przepisach odrębnych po roku 2015 stawia dodatkowe wymagania w zakresie zawartości przedmiotowego opracowania. Wymagania te dotyczą głównie konieczności rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Wprowadzenie tych wymogów nastąpić powinno podczas kolejnej zmiany Studium.

## 2.2. Ocena treści dokumentu:

Obowiązujące Studium nie w pełni uwzględnia wszystkie wymogi obowiązujących aktów prawnych, natomiast jest ono obowiązujące jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej Gminy, do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji. Określone w Studium kierunki rozwoju Gminy prawie w całości należy uznać za aktualne, ponieważ nie wystąpiły nowe uwarunkowania jej rozwoju.

Nadal utrzymuje się zasadę zrównoważonego rozwoju Gminy, jako jedyną drogę do osiągnięcia wszechstronnego rozwoju obszaru, zapewniającego poprawę życia mieszkańców, ograniczenie strefy ubóstwa i bezrobocia, przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego, poszanowaniem zasobów z uwagi na ich ograniczoność.

## 2.3. Ocena aktualności Studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

W ślad za uchwaleniem Studium UiKZP Gminy Iłowo-Osada, w roku 2003 nastąpiło opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy. Okres blisko 13-letni, od chwili uchwalenia Studium do ostatniej zmiany Studium w 2015 roku, doskonale obrazuje efekty realizacji pierwotnego Studium. Można wyciągnąć wnioski co do prawidłowości sformułowanych pierwotnie ustaleń. Po dwukrotnych zmianach Studium które nastąpiły w okresie 13-letnim oraz ilości wniosków w sprawie jego zmiany, należy uznać, iż odpowiedziało ono na zapotrzebowanie społeczne.

## 2.4. Ocena aktualności Studium w aspekcie nowych aktów prawnych

Z przeglądu aktów prawnych które weszły w życie po roku 2000 oraz treści imiennych wniosków inwestorów, należy rozważyć prawidłowość ustaleń Studium w zakresie:

a. Ochrony środowiska przyrodniczego

Studium U.i K.Z.P Gminy Iłowo-Osada zawiera aktualną strukturę obszarów prawnie chronionych. W obowiązującym Studium z 2015 roku uwzględniono wszystkie występujące na terenie Gminy obszary prawnie chronione. W Studium ujęto również obszary do objęcia ochroną.

Cała struktura obszarów prawnie chronionych posiada zdefiniowane zasady ochrony oraz warunki jakie należy uwzględnić przy ich zagospodarowywaniu. Należy przeanalizować oraz określić nowe zasady szczególnie w odniesieniu do kierunków gospodarki rolnej (w aspekcie ferm hodowlanych) oraz energetyki (w aspekcie lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych).

b. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

Zapisy Studium w zakresie ochrony zabytków ocenia się jako aktualne.

Wykaz zabytków na terenie Gminy jest zgodny z gminną ewidencją zabytków nieruchomości stosownie do ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wykaz stanowisk archeologicznych jest aktualny i zgodny z wykazem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

c. Terenów przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowo - usługowe

- Struktura jednostek osadniczych w Studium określona jest prawidłowo. Opiera się ona na tradycyjnie, historycznie, wykształconych ośrodkach i nie wymaga korekt. Działania inwestycyjne polegają głównie na rozbudowie tych ośrodków, wymianie zużytej substancji budowlanej. W zagospodarowaniu obszaru obowiązuje nadal zasada koncentracji zabudowy w wykształconych ośrodkach które powinny skupiać wszystkie funkcje z zachowaniem przepisów odrębnych.

W sposób mało czytelny określone zostały kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności problematyka związana z działami specjalnymi produkcji rolnej. Ta forma produkcji rolnej zaczyna

wkraczać na teren gminy niosąc ze sobą kolizje z zabudową mieszkaniową (konflikty społeczne). W Studium określona jest jedynie minimalna odległość od terenów zabudowy mieszkaniowej planowanej i istniejącej przy obsadzie od 40 do 210 DJP oraz powyżej 210 DJP, brak jest jednak określenia rejonów gdzie ta forma hodowli może być dopuszczona.

d. W zakresie surowców mineralnych

W pełni uwzględniona została w Studium problematyka złóż surowców mineralnych i zasad ich pozyskiwania. Po 2015 roku do Urzędu nie wpłynęła informacja o nowych obszarach udokumentowanych złóż kopalin.

e. W zakresie układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej

- Komunikacja

Szkielet komunikacyjny obszaru gminy jest ukształtowany prawidłowo. Nie przewiduje się zmiany przebiegu dróg, a jedynie zabiegi które doprowadzą do podniesienia ich stanu technicznego i zgodności z klasami technicznymi. Nowe drogi-ulice będą powstawały na terenach przewidzianych do zabudowy w miarę realizacji m.p.z.p.

Na obszar gminy może mieć wpływ obejście drogowe miasta Mławy w ciągu drogi szybkiego ruchu oraz realizacja węzła drogowego Napierki na trasie E-7 z włączeniem do niego drogi powiatowej 308.

- Energetyka

Konieczne jest szczegółowe przeanalizowanie oraz uaktualnienie i dostosowanie zapisów Studium dot. lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW do obowiązujących przepisów Ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961),

Zapisy Studium dot. zasad realizacji tych inwestycji pozostają nieaktualne, tym samym należy dążyć do zmiany Studium w tym zakresie ze względu na charakter tych inwestycji, które potencjalnie lub zawsze znacząco oddziałują na środowisko. Studium powinno mieć bardzo precyzyjnie określone zasady ich sytuowania, szczególnie w odniesieniu do obszarów prawnie chronionych oraz w stosunku do zabudowy mieszkaniowej.

#### **IV. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W celu oceny aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada skupiono się przede wszystkim na ocenie zgodności zapisów Planu z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016 r. poz 778 ze zm.). Przeanalizowano również zapisy Planów pod kątem zmiany warunków przestrzennych na terenie Gminy.

Na obszarze Gminy obowiązują dwa Plany Miejsce sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmujące obszar całej Gminy Iłowo-Osada:

- **Uchwała Rady Gminy w Iłowie-Osadzie Nr V/45/2003 z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie: Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego wsi Iłowo-Osada, Kraszewo, Narzym (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 83 poz.1205 z dnia 13.06.2003 r.). Plan obejmuje swym zasięgiem największe miejscowości Gminne Iłowo-Osada, Iłowo-Wieś, Kraszewo oraz Narzym.**
- **Uchwała Rady Gminy w Iłowie-Osadzie nr X/99/2003 z dnia 15 grudnia 2003 r. w sprawie : Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego wsi Białuty, Brodowo, Chorab- Purgałki, Dźwierznia, Gajówki- Mansfeldy, Iłowo- Dwukoły, Janowo-Pruski, Mławka, Sochy, Wierzbowo. ( Dz. Urz. Woj. War.-Maz. Nr 34 poz.445 z dnia 18.03.2004 r.), obejmująca wsie w Gminie Iłowo-Osada.**

Od 2003 roku dokonywano zmian powyższych opracowań

- Uchwała Rady Gminy Iłowo-Osada Nr XVI/119/2008 z dnia 6 paź. 2008 r. w sprawie zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego we fragmentach arealów wsi Iłowo-Osada, Janowo-Pruski, Kraszewo, Narzym, Mławka
- Uchwała Rady Gminy Iłowo-Osada Nr XXVIII/192/09 z dni 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego we fragmentach arealów wsi Białuty, Brodowo, Dźwierznia, Iłowo-Osada, Mławka
- Uchwała Rady Gminy Iłowo-Osada Nr XIV/89/12 z dnia 26 stycznia 2012 r. Brodowo, Gajówki, Iłowo-Wieś, Kraszewo, Mansfeldy, Mławka, Pruski, Purgałki. Iłowo-Osada



Szczegółowe zestawienie wszystkich obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz stopnia ich realizacji jak i aktualności zawiera **tabela Nr 2** będąca załącznikiem do niniejszego opracowania. Zestawienie to jest podstawą do szczegółowej weryfikacji aktualności przedmiotowych opracowań.

Przez Plany zrealizowane należy rozumieć całkowite pokrycie obszarów objętych Planem zabudową z niewielkimi rezerwami działek plombowych. Plany niezrealizowane to takie na których realizacja nowej zabudowy w połączeniu z już istniejącą wynosi mniej niż 50% powierzchni objętej Planem.

Należy jednak zaznaczyć, że określenie Planu nieaktualnym nie powoduje skutków prawnych w postaci ich uchylecia, a stanowi jedynie informację, iż Plany te nie obejmują wszystkich wymaganych obowiązującymi przepisami prawa elementów. Pomimo ewentualnego stwierdzenia nieaktualności dokumentu, Plany te pozostają obowiązujące do chwili uchwalenia nowego Planu lub ich zmiany. Należy dążyć do sporządzenia nowych planów według aktualnie obowiązujących przepisów.

### **1. Ocena zgodności z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym**

Z przeprowadzonej analizy wynika główna zależność pomiędzy aktualnością Planu a okresem w jakim został Uchwalony. Im wcześniej Uchwalony został Plan tym jego aktualność z przepisami prawa jest mniejsza.

Plan obejmujący swym zasięgiem cały obszar Gminy opracowany został na podstawie ustawy 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016 r. poz 778 ze zm.). Pierwotna wersja tekstu jednolitego Ustawy nie narzucała obowiązku umieszczania w Planach tak wielu kryteriów zabudowy. Zmiana Ustawy z 2010 roku (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz.871 w art. 15 ust. 2 pkt 6 wprowadziła nowy istotny zapis dotyczący konieczności określenia w Planach zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzoną w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Plany obowiązujące na terenie Gminy, Uchwalone przed 2010 rokiem nie wypełniają wymogu art. 15 ust. 2 pkt.6 w zakresie ustalenia wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z powyższym biorąc jedynie pod uwagę zgodność z przepisami prawa Plany te należy uznać za nie w pełni aktualne.

Plany Uchwalone w 2003 roku w swych uwarunkowaniach szczegółowych odsyłają do konkretnych aktów prawnych, które w większości zostały zastąpione nowymi przepisami prawa. Ponadto Plany sporządzone na mapach w skali 1:5000 nie posiadają określonej graficznie nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy. Jednakże, ze względu na czytelność map oraz szczegółowe zapisy w treści Planu dot. linii zabudowy, fakt ten nie stwarza trudności w korzystaniu z części graficznej Planu oraz ustaleniu na etapie projektu budowlanego linii zabudowy zgodnej z Planem. Pomimo niektórych braków w/wym norm w obowiązujących Planach uchwalonych na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2003, art. 4 znowelizowanej ustawy utrzymuje ważność Planów uchwalonych przed rokiem 2010. Jednakże należy dążyć do zmiany Planów sporządzonych przed 2003 r. z uwzględnieniem norm określonych w aktualnie obowiązujących przepisach.

Plany Miejscowe ze względu na swój charakter są opracowaniami długo terminowymi, a okres ich realizacji rozkłada się na kilka, nawet kilkanaście lat. Biorąc pod uwagę czysto formalne kryteria oceny aktualności Planów należałoby uznać Plany Uchwalone przed 2010 rokiem jako nieaktualne i niezgodne z obowiązującymi obecnie przepisami prawa. Pomimo powyższego aby dokonać szczegółowej, rzetelnej oceny aktualności Planów na wielu płaszczyznach należy skupić się również na stopniu realizacji Planów oraz aspekcie praktycznym korzystania z Planów oraz trafności ich zapisów i przyjętych w nich rozwiązań. Ważne jest również korzystanie z zapisów Planów podczas uzyskania pozwolenia na budowę. W tym aspekcie liczy się fakt czy na podstawie obecnie obowiązujących Planów możliwe jest uzyskanie pozwolenia na budowę. Z analizy wydanych decyzji wynika, że ponad 80% z nich zostaje wydana na podstawie zapisów Planów uchwalonych w 2003 roku.

**W związku z powyższym obowiązujące Plany uważa się za nie spełniające wszystkich aktualnie obowiązujących norm, są one nieaktualne w części, ale nadal obowiązują jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej Gminy, do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji w zakresie wynikającym z analiz i obowiązujących przepisów prawa.**

## ***2. Ocena zgodności z przepisami odrębnymi***

Niezgodna jest z obecnie obowiązującą Ustawą z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961) Uchwała Rady Gminy Iłowo-Osada Nr XXVIII/192/09 z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada w części dotyczącej ustaleń lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW. Dalsze prace nad przedmiotowym projektem Planu w jego obecnej formie nie mogą być kontynuowane jako niezgodne z przepisami prawa. Należy podjąć działania mające na celu dostosowanie zapisów Planu do obowiązujących norm.

### **3. Ocena aktualności planów miejscowych w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy**

Opracowane dla obszaru całej Gminy Plany są głównymi narzędziami zarządzania przestrzenią w Gminie, pozwalają na właściwe kształtowanie ładu przestrzennego i zapewnienie spójnego i zrównoważonego rozwoju. Kilkukrotna zmiana Planów jest odpowiedzią na wnioski właścicieli nieruchomości w sprawie zmiany Planów co wpływa na ich uaktualnienie zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców oraz koniunkturą budowlaną i panującymi trendami. Objęcie Planami całej Gminy pozwala na bieżąco analizować ich aktualność w stosunku do oczekiwań. Wykazany w tabeli Nr 2 stopień realizacji Planów jest doskonałym źródłem obrazującym trafność zaplanowanych w dokumentach planistycznych rozwiązań. Na podstawie Planów z 2003 roku do dziś wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę. Większość Planów została zrealizowana, Plan zapewnił zwartą dobrze funkcjonującą urbanistycznie przestrzeń. Niestety wiele Planów zwłaszcza nowych pozostaje bez realizacji lub zrealizowane są w małej części.

Ocena trafności rozwiązań przyjętych w zmianie Planu Uchwalonej w 2012 roku jest utrudniona ze względu na czas trwania 5 letniej karencji naliczania opłaty planistycznej, od momentu Uchwalenia Zmiany Planu. Zgodnie z art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagosp.przestrz. jeżeli w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta a właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty zbywa nieruchomość w ciągu 5 lat od momentu kiedy zmiana Planu stała się obowiązująca, Wójt Gminy nalicza jednorazową opłatę z tego tytułu. W związku z powyższym prognozuje się, że aktywność budowlana na obszarze objętym zmianą Planu rozpocznie się w roku 2017. Przypadek ten nie jest odosobniony. Na wszystkich wyznaczonych w Planach terenach aktywność budowlaną można było zaobserwować dopiero po upływie 5 lat od momentu wejścia ich w życie.

#### **4. Plany w trakcie opracowania**

Uchwała Rady Gminy Iłowo-Osada Nr XXXVI/235/14 z dnia 28 marca 2014 roku w sprawie zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada obejmuje fragmenty arealów wsi Iłowo-Osada, Kraszewo, Mławka, Mansfeldy, Białuty, Dźwierznia, Purgałki, Janowo-Pruski. Projekt Planu obecnie jest po wyłożeniu do publicznego wglądu. Sporządzony jest głównie w oparciu o imienne wnioski mieszkańców. W planie tym przewiduje się przede wszystkim zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi oraz przestrzeń publiczną.

Uchwała Rady Gminy Iłowo-Osada Nr XXV/188/13 z dnia 19 września 2013 roku w sprawie zmiany Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iłowo-Osada. Plan obejmuje fragmenty arealów wsi Brodowo, Janowo-Pruski, Narzym Mansfeldy. Projekt Uchwały zakładał możliwość realizacji inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej. Zgodnie z obecnie obowiązującą Ustawą z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961) dalsze procedowania zmian Planu w tym zakresie i w obecnej formie zapisów i ustaleń nie może być kontynuowane jako niezgodne z przepisami prawa.

#### **5. Wnioski w sprawie zmiany Planów Miejscowych**

Przejawem aktywności inwestycyjnej są również wnioski właścicieli gruntów w sprawie zmiany p.m.z.p.. przedstawione w tabeli 1. W analizowanym przedziale czasowym do Urzędu wpłynęło i zostało zarejestrowanych 20 wniosków. Wnioski dotyczą głównie przeznaczenia terenów rolnych na cele inwestycyjne, jak również pod zalesienia. Wnioski złożone po 2015 r. dot. przeznaczenia terenów pod inwestycje są następstwem zmiany Studium uchwalonej Uchwałą Rady Gminy Iłowo-Osada Nr V/14/15 z dnia 30 stycznia 2015 r., w którym wyznaczono nowe tereny inwestycyjne. Wnioski powyższe do chwili obecnej nie zostały rozpatrzone. Ostatnia analiza zasadności przystąpienia do zmiany Planu oraz zgodności postulowanych funkcji ze Studium Gminy miała miejsce w 2014 roku. Analizowane były 34 wnioski (od 2010 roku) obejmujące 50 działek. Wnioski dotyczyły przeznaczenia działek głównie pod zabudowę jednorodzinną, usługową, tereny pod wytwarzanie energii ze źródeł alternatywnych. Wynikiem analizy było podjęcie Uchwały Nr V/14/15 z dnia 30 stycznia 2015 w sprawie zmiany Studium. W zmianie rozszerzono tereny pod zabudowę jednorodzinną w obrębie wsi.

W latach wcześniejszych nie obserwowano jakiegokolwiek zainteresowania nową zabudową jednorodzinną we wsiach wokół miejscowości Iłowo-Osada. Prognozuje się, że w najbliższych latach ze względu na bliskość miasta Działdowo oraz Mławy zainteresowanie terenami wiejskimi wzrośnie.

Należy pamiętać, że cały obszar Gminy pokryty jest p.m.z.p., w związku z czym jak wspomniano wcześniej decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są w oparciu o aktualnie obowiązujące wypisy i wrysy. Chęć realizacji inwestycji na obszarze nie przeznaczonym na ten cel, skutkuje niemożnością jej realizacji, a w przypadku inwestycji strategicznych koniecznością zmiany Planu i Studium, co wydłuża procedurę inwestycyjną o kilka miesięcy do nawet kilku lat. Dlatego tak ważne w przypadku uchwalania kolejnych zmian Studium jest spojrzenie długoterminowe i uwzględnianie w nim przewidywanych trendów inwestycyjnych jak to miało miejsce w przypadku ostatniej zmiany Studium.

Kolejnym etapem była podjęta przez Radę Gminy Iłowo-Osada Uchwała Nr XXXVI/235/14 z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany p.m.z.p. W Uchwale uwzględniono 17 wniosków. Nie zostały uwzględnione jedynie takie wnioski, które były sprzeczne ze Studium z którego wynika zasada koncentracji zabudowy oraz zrównoważonego rozwoju w wybranych jednostkach osadniczych, bądź takie które były w sprzeczności z planowaną infrastrukturą techniczną (głównie planowanymi trasami komunikacyjnymi) oraz ochroną środowiska.

Od dawna obserwuje się całkowity brak wniosków pod nową zabudowę wielorodzinną oraz znikoma ilość wniosków pod zabudowę zagrodową. Wnioski o lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej nierolniczej ograniczają się przeciętnie do około 5 sztuk rocznie, co przy planowanych rezerwach terenowych stanowi zaledwie kilka procent w skali gminy. Ilość gospodarstw rolnych maleje na korzyść zwiększania ich powierzchni. Zagrody po likwidowanych gospodarstwach przekształcają się w zabudowę nierolniczą. Nie ma potrzeby wyznaczania terenów pod zabudowę zagrodową, ponieważ powstające nowe gospodarstwa rolne mogą zakładać siedliska w granicach swych rozłogów przy spełnieniu określonych warunków. Stan ten powoduje iż nie ma potrzeby dokonania zmiany p.m.z.p. z powodu braku terenów budowlanych w obowiązującym Studium i obowiązujących p.m.z.p. .

Ocenia się że, dalsze zwiększanie bilansu terenów pod zabudowę w wyniku realizacji nowych wniosków, w sytuacji gdy jeszcze duża część obszarów pozostaje do chwili obecnej niezagospodarowanych jest nieracjonalne. Stwarza to konieczność zwiększenia zasięgu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej generującej dodatkowe nieuzasadnione wydatki z budżetu Gminy.

Nowe wnioski często dotyczą wyznaczania pod zabudowę działek rolnych w oddaleniu od wyznaczonych granic terenów budowlanych. Przeciwdziałanie takiemu stanowi rzeczy wynika z ustawy o rewitalizacji, która wprowadza zmiany do ustawy o planowaniu i zagosp. przestrz., wskazując na potrzebę wyznaczania w studium i planach miejscowych terenów budowlanych w perspektywie max. 30 letniej. Przy wyznaczaniu terenów budowlanych i terenów otwartych z zakazem zabudowy wskazane jest więc wnikliwe analizowanie wniosków w aspekcie ich zasadności i kosztów realizacji.

## **V. PODSUMOWANIE I WNIOSKI OGÓLNE**

1. Z uwagi na uchwalenie zmiany Studium w 2015 roku opracowanie uważa się za aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej Gminy. Jednakże w wyniku wejścia w życie po okresie uchwalenia Studium istotnych zmian w przepisach prawa, obowiązujące Studium nie uwzględnia ono wszystkich aktualnie obowiązujących norm prawnych. Do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji Studium stanowi punkt odniesienia dla oceny aktualności m.p.z.p.
2. W analizowanym okresie czasu tj. od 2014 do września 2016 r. wpłynęło 20 wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów. Wnioski nie zostały dotychczas rozpatrzone oraz przeanalizowane pod kątem zasadności oraz zgodności ze Studium. Ostatnia analiza zasadności przystąpienia do zmian Planu oraz zgodności postulowanych funkcji ze Studium Gminy miała miejsce w 2014 roku. Analizowane były 34 wnioski (od 2010 roku) obejmujące 50 działek. Z ogólnej ilości wniosków blisko 17 było sprzecznych z ustaleniami Studium i nie kwalifikowało się do uwzględnienia z racji sprzeczności z zasadami zagospodarowania obszaru gminy. Niezgodność części wniosków ze Studium nie oznacza iż są one definitywnie sprzeczne z kierunkami rozwoju obszaru gminy. Część tych wniosków jest możliwa do uwzględnienia po dokonaniu analizy ich zasadności i sporządzenia zmiany Studium.
3. Istnieje potrzeba aktualizacji Studium w zakresie nowych aktów prawnych które weszły w życie po roku 2015.
4. Za problematyczne wydaje się rozszerzenie terenów już wyznaczonych pod zabudowę, przy jednoczesnym respektowaniu zasady koncentracji zabudowy w

określonych jednostkach osadniczych oraz zasady ochrony terenów najcenniejszych przyrodniczo.

5. Uznaje się za zasadne przystąpienie do zmiany Studium UikZP Gminy Łowo-Osada głównie ze względu na sprzeczność zapisów dot. realizacji inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej z obowiązującymi przepisami prawa.
6. Nieaktualna oraz niezgodna z obecnie obowiązującą Ustawą z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961) jest Uchwała Rady Gminy Łowo-Osada Nr XXVIII/192/09 z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łowo-Osada w części dotyczącej ustaleń lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW. Dalsze prace nad przedmiotowym projektem Planu w jego obecnej formie nie mogą być kontynuowane jako niezgodne z przepisami prawa. Należy podjąć działania mające na celu dostosowanie zapisów Planu do obowiązujących norm.
7. **Obowiązujące Plany uważa się za nie uwzględniające wszystkich aktualnie obowiązujących aktów prawnych, natomiast są one aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej Gminy do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji w zakresie wynikającym z analiz.**
8. Plany Miejscowe, obowiązujące na terenie Gminy, nie wypełniają wymogu art. 15 ust. 2 pkt.6 w zakresie ustalenia wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z powyższym biorąc jedynie pod uwagę zgodność z przepisami prawa Plany te należy uznać jako nie w pełni aktualne.
9. P.m.z.p. uchwalone w 2003 roku w swych uwarunkowaniach szczegółowych odsyłają do konkretnych aktów prawnych, które w większości zostały zastąpione nowymi przepisami prawa. Należy dążyć do uaktualnienia tych zapisów w ramach sporządzanych kolejnych zmian p.m.z.p..

**Tabela 1.****Liczba wniosków do zmiany planu do poszczególnych jednostkach strukturalnych.**

Miejscowość	2014		2015		2016	
	MN/MR	Inne	MN/MR	Inne	MN/MR	Inne
Iłowo-Osada		1	1			1
Iłowo-Wieś	1					
Narzým			3		1	
Kraszewo		1	1			
Brodowo		2				
Białuty						
Purgałki						
Sochy			1			
Mansfeldy						
Pruski						
Janowo		1				
Chorab						
Gajówki		1				
Dźwierznia		1		1		
Wierzbowo						
Mławka	1			2		
<b>RAZEM</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Objaśnienia:

MN/MR- wnioski dotyczące zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem pojedynczych zagród rolniczych

Inne - wnioski dotyczące zabudowy przemysłowej, usługowej lub powortu do rolniczego przeznaczenia gruntów.



Tabela 2.

### Miejscowe Plany Zagospodarowania przestrzennego i stopień i stan ich Realizacji

Nazwa Planu Nr Uchwały Data Uchwalenia	Obszar objęty Planem	Nr zał. graficznego	Symbol kwartału na rys. Planu	Stan realizacji Planu
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Uchwała Rady Gminy Łłowo-Osada Nr V/45/2003 z dnia 28 kwietnia 2003 r	Obszar miejscowości Łłowo-Osada, Łłowo-Wieś, Narzym, Kraszewo w granicach administracyjnych obrębów	<b>Zał. Nr 1 obszar miejscowości Łłowo-Osada</b>	A1MN/MR	Zrealizowany głównie zabudowa zagrodowa, na działkach plombowych nowa zabudowa jednorodzinna nierolnicza
			A2 MN/MR	Zrealizowany (głównie zabudowa zagrodowa)
			A3 MR/MN	Zrealizowany (głównie zabudowa zagrodowa)
			A3 MR/MN	Zrealizowany (głównie zabudowa zagrodowa)
			A5 MN	Częściowo zrealizowany pozostają rezerwy budowlane
			A6 MN	Plan w większości zrealizowany, niewielkie rezerwy budowlane
			A7 MN	Plan częściowo zrealizowany, rezerwy terenowe
			A8 MN	Plan w większości niezrealizowany
			A12 P/S/UG	Plan niezrealizowany
			A13 P/S/UG	Plan częściowo zrealizowany
			A14 P/S/UG	Plan niezrealizowany
			B1 MN	Plan częściowo zrealizowany pozostają rezerwy terenu
			B2 MN	Plan częściowo zrealizowany, pozostają rezerwy tereny, część obszaru uległa zmianie na podstawie Uchwały Rady Gminy o zmianie Planu.
			B3U/MN	Plan niezrealizowany
			B4MN/U	Plan częściowo zrealizowany pozostają rezerwy terenu
			B5 U/MN	Plan zrealizowany
B6 MN	Plan w większości niezrealizowany, pozostają rezerwy tereny, część obszaru uległa zmianie na podstawie Uchwały Rady Gminy o zmianie Planu.			

			B7 MN	Plan zrealizowany
			B8 MN	Plan w całości zrealizowany
			B9 MN	Plan zrealizowany
			B10 MN	Plan zrealizowany, niewielkie rezerwy terenu
			B11 P/S/Ug B11 P/S/Ug	Plan niezrealizowany
			C1MN	Plan zrealizowany
			C2 MN	Plan zrealizowany
			C3U	Plan zrealizowany
			C4 ZCm, C5UK	Plan zrealizowany
			C6 MN	Plan niezrealizowany
			C7MN, C8 MN	Plan częściowo zrealizowany
			C9MN, C10 MN	Plan zrealizowany
			C11 UO, C12 S/Rz C13U/M, C14U/M	Plan zrealizowany
			D5MN/MR D6MN/MR D7MN	Plan zrealizowany, niewielkie rezerwy terenu Plan częściowo zrealizowany pozostają rezerwy terenu
			D9RPO E5RPO/P/U	Plan zrealizowany
			E6RPO/P/U	Plan w małej części zrealizowany, pozostała część terenu w trakcie zmiany Planu
			E7MN	Plan zrealizowany
			E8 MN	Plan w części zrealizowany, część obszaru w trakcie zmiany Planu
			E9MN	Plan w małej części zrealizowany, w trakcie zmiany Planu
			E10 MN	Plan zrealizowany, występują rezerwy terenu
			E11 MN	Plan zrealizowany
			E12MN	Plan niezrealizowany
			E13 MN, E14MN	Plan częściowo zrealizowany

			E15MN,E16MN E17MN,E18MN E19MN,E20MN E21MN,E22MN E23MN,E24MN E25Mn,E26MN E27MN,E28MN E29Us,E31MW, E32MW	Plan zrealizowany
			F15MW, F13MW F11MW, F12MW F16UZ	Plan zrealizowany
			F1MN, F3MN,F5MN, F6MN, F7MN,F8MN, F9MN	Plan zrealizowany, pozostają rezerwy terenu
		<b>Obszar miejscowości Kraszewo</b>	D1MR/MN, D3MR/MN D4MR/MN	Plan zrealizowany
		<b>Zał. Nr 2 obszar miejscowości Narzym</b>	1MR/MN 2MR/MN 3MR/MN 5MR/MN 7MR/MN 8MR/MN 9MR/MN	Plan zrealizowany (niewielkie rezerwy terenu)
			4MR/MN	Plan zrealizowany, pozostają rezerwy terenu
			6MN	Plan częściowo zrealizowany występują rezerwy terenu
			10UP,11UK,20 UO, 21UZ, 18P/Ug/Rz 26RPO, 28RPU, 27RPU	Plan zrealizowany
			14MW	Plan zrealizowany
			15MN, 12MN, 17MN, 22MN, 23MN	Plan w większości zrealizowany, występują rezerwy terenu
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi w Gminie Iłowo-Osada Uchwała Nr X/99/2003 z dnia 15 grudnia 2003 r.	Obszar wsi Białuty, Brodowo, Chorab- Purgałki, Dźwierznia, Gajówki- Mansfeldy, Iłowo- Dwukoły, Janowo- Pruski, Mławka, Sochy, Wierzbowo w granicach administracyjnych	Zał. Nr 1 Obszar wsi Białuty	2MR, 3MR, 4MR,5MR/MN , 10MR,13MR/MN, 14MR	Plan zrealizowany , rezerwy terenowe
		Zał. Nr 2 Obszar wsi Brodowo	1MR,2MR, 3MR, 4MR,5MR, 6MN,	Plan w większości zrealizowany , rezerwy terenowe
		Zał. Nr 3 Obszar wsi Chorab- Purgałki	1MR/ML, 2MR/ML	Plan w większości niezrealizowany , duże rezerwy terenowe
			3MR/ML 4MR/ML 5MR/ML	Plan w większości zrealizowany , rezerwy terenowe
		Zał. Nr 4 Obszar wsi Dźwierznia	1ML/MN	Plan niezrealizowany. Brak nowej zabudowy od czasu jego Uchwalenia
			2MR, 3MR, 4MR, 5MR	Plan zrealizowany

		Zał. Nr 5 Obszar wsi Gajówki- Mansfeldy	4MR, 6MR, 7MR,8MR	Plan zrealizowany, rezerwy terenowe
			9MN, 2MW	Plan zrealizowany
			5MR	Plan zrealizowany, część terenu jako rezerwa. W trakcie realizacji jest zmiana Planu rozszerzająca tereny pod inwestycje mieszkaniowe.
		Zał. Nr 6 Obszar wsi Dwukoły		Plan w całości zrealizowany
		Zał. Nr 7 Obszar wsi Janowo-Pruski	7MR/MN 8MR/MN	Plan zrealizowany, występują rezerwy terenowe
			2MW, 3MW, 4MW	Plan zrealizowany
		Zał. Nr 8 Obszar wsi Mławka	4MN, 2MN, 5MN, 7 MN/ML, 6MR/MN 8 MN/ML, 9 ML	Plan częściowo zrealizowany, występują duże rezerwy terenu
			1MN,	Plan niezrealizowany
			11ML, 12 ML, 10 ML,	Plan niezrealizowany, brak nowej zabudowy od momentu Uchwalenia Planu
		Zał. Nr 9 Obszar wsi Sochy	1MR, 2MR, 3 MR, 4MR, 5MR	Plan zrealizowany, występują rezerwy terenowe
6MR, 7MR	Plan częściowo zrealizowany, występują duże rezerwy terenu			
8 ML	Plan częściowo zrealizowany, występują duże rezerwy terenu			
Zał. Nr 10 Obszar wsi Wierzbowo	2MR	Plan częściowo zrealizowany, występują duże rezerwy terenu		
	1MW	Plan zrealizowany		
	3MR, 4MR,	Plan zrealizowany, występują duże rezerwy terenowe (brak nowej zabudowy)		
Uchwała Nr XVI/119/2008 z dnia 6 paź. 2008 r.	Fragmenty arealów wsi Iłowo- Osada, Janowo- Pruski, Kraszewo, Narzym, Mławka	Zał. Nr 1 Obszar wsi Iłowo-Osada	1P/Ug	Plan zrealizowany (wydane pozwolenie na budowę)
		Zał. Nr 2 Obszar wsi Janowo-Pruski	1US	Plan zrealizowany
		Zał. Nr 3 Obszar wsi Kraszewo- Narzym	1MN, 2MN, 3MN, 5MN	Plan niezrealizowany
			8MN/Ug 9MN/Ug, 6MN/Ug 7MN/Ug	Plan niezrealizowany
Zał. Nr 5 Obszar wsi Mławka	1Ls	Plan niezrealizowany (wniosek właściciela o przywrócenie gruntów produkcji rolnej)		
Uchwała Nr XXVIII/192/09 z dni 30 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany MPZP	Fragmenty arealów wsi Białuty, Brodowo, Dźwierznia, Iłowo- Osada, Mławka	Zał. Nr 4 Obwód Białuty- Dźwierznia	2R/EEw, 3R/EEw, 4R/EEw	Plan niezrealizowany, nieaktualny w świelte nowych przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych
			1PE	Plan niezrealizowany

		Zał. Nr 5 Obręb Brodowo	1MN/09	Plan częściowo zrealizowany
		Zał. Nr 6 Obręb Iłowo- Osada	1MN/09, 2MN/09	Plan zrealizowany w minimalnym stopniu, wykonanie podziału działek zgodnie z Planem na obszarze 1MN
		Zał. Nr 7 Obręb Iłowo- Osada	4 MN, 7MW, 8MW,	Plan niezrealizowany
		Zał. Nr 8 Obręb Iłowo- Osada	9MW, 10 MW	Plan niezrealizowany
		Zał. Nr 9 Obręb Mławka	1MN	Plan niezrealizowany
Uchwała Nr XIV/89/12 z dnia 26 stycznia 2012 r.	Fragmenty arealów wsi Brodowo, Gajówki, Iłowo- Wieś,, Kraszewo, Mansfeldy, Mławka, Pruski, Purgałki. Iłowo- Osada,	Zał. Nr 3 Obręb Brodowo	1Ls	Plan zrealizowany
		Zał. Nr 4 Obręb Gajówki	1MN	Plan zrealizowany
		Zał. Nr 5 Obręb Gajówki	1MN	Plan zrealizowany
		Zał. Nr 6 Obręb Gajówki	1MN, 2MN	Plan w trakcie realizacji (wydane pozwolenia na budowę)
		Zał. Nr7 Obręb Kraszewo	11MN, 9MN, 12MN, 13MN, 7,8MN, 1,2,3 MN,	Większość Planu niezrealizowana
		Zał. Nr 8 Obręb Kraszewo	1MN	Plan niezrealizowany
		Zał. Nr 9 Obręb Kraszewo	1PE	Plan zrealizowany (wydane pozwolenie na budowę po zakończeniu eksploatacji złoża)

Objaśnienia :

**Plany zrealizowane** - należy rozumieć całkowite pokrycie obszarów objętych Planem zabudową z niewielkimi rezerwami działek plombowych.

**Plany niezrealizowane**- to takie na których realizacja nowej zabudowy w połączeniu z już istniejącą wynosi mniej niż 50% powierzchni objętej Planem.