

## **Załącznik B**

### **BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 ze zm.) tj. 18 listopada 2015 r. Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy Nowa Wieś Wielka zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Wynik analizy inicjuje dalsze działania gminy na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przesądza czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w gminie, jeśli tak to dla jakich funkcji.

#### **1. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ (art.10 ust. 5 pkt 1)**

Poniższe zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Ich szacunek jest oparty o pewne przyjęte założenia opisane poniżej, inne dla każdego rodzaju przeznaczenia. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcje zabudowy, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania gminy na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji (mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej). Przyjęty wzrost w tym okresie uznano za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględni, oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp).

W przeprowadzonym bilansie uwzględniono podstawowy podział na funkcje zabudowy, wyszczególniając równocześnie zapotrzebowania na funkcje charakterystyczne dla gminy Nowa Wieś Wielka, dla której opracowywany jest bilans. W ten sposób uzyskano następujący podział na: zabudowę mieszkaniową, zabudowę letniskową, zabudowę usługową, zabudowę produkcyjną.

### 1.1. Zabudowa mieszkaniowa

Gmina Nowa Wieś Wielka, to gmina wiejska, położona w środkowej części województwa kujawsko-pomorskiego, w południowej części powiatu bydgoskiego. Nowa Wieś Wielka, położona jest przy drodze krajowej nr 10 i 25, pomiędzy Bydgoszczą, a Inowrocławiem. Ponadto przez teren gminy przebiega linia kolejowa o znaczeniu krajowym relacji Tczew – Bydgoszcz – Inowrocław – Katowice (CE65). Gmina nie należy do obszarów silnie zurbanizowanych, jednakże ze względu na dogodne położenie w ostatnich latach zauważalny jest wzrost liczby mieszkańców, a co za tym idzie, rozwój ruchu budowlanego, przede wszystkim w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz lotniskowego.

Gęstość zaludnienia w gminie Nowa Wieś Wielka wynosi ok. 67 os./km<sup>2</sup>. Jednakże biorąc pod uwagę gęstość zaludnienia w stosunku do powierzchni bezleśnych, wskaźnik ten wynosi ok. 167 os./km<sup>2</sup>, i jest dwukrotnie wyższy od średniej dla powiatu bydgoskiego (83 os./km<sup>2</sup>).

System osadniczy gminy składa się z 15 obrębów, w skład których wchodzi 18 miejscowości.

Siedziba władz samorządowych znajduje się w miejscowości Nowa Wieś Wielka, która stanowi ośrodek obsługujący gminę. Nowa Wieś Wielka, na tle innych miejscowości w gminie, wyróżnia się wysokim wskaźnikiem zaludnienia (2465 osoby), gęstością i formą zabudowy, a także gęstością zaludnienia, która wynosi ok 830 os./km<sup>2</sup>. Pozostałe miejscowości mają mniejsze znaczenie w układzie osadniczym gminy, choć należy zwrócić uwagę na sukcesywny rozwój terenów mieszkaniowych w Brzozie i Prądocinie.

**Tabela nr 1. Wykaz obrębów znajdujących się w granicach gminy Nowa Wieś Wielka, wraz z przynależącymi do nich miejscowościami**

Lp.	obręb/sołectwo	miejscowości
1	Brzoza	Brzoza
		Chmielniki
		Emilianowo
		Piecki
2	Dąbrowa Wielka	Dąbrowa Wielka
3	Dobromierz	Dobromierz
4	Dziemionna	Dziemionna
5	Jakubowo	Jakubowo
6	Januszkowo	Januszkowo
7	Kobylarnia	Kobylarnia
8	Kolankowo	Kolankowo
9	Leszyce	Leszyce
10	Nowa Wieś Wielka	Nowa Wieś Wielka
11	Nowa Wioska	Nowa Wioska
12	Nowe Smolno	Nowe Smolno
13	Olimpin	Olimpin
14	Prądocin	Prądocin
15	Tarkowo Dolne	Tarkowo Dolne

Dane: Urząd Gminy Nowa Wieś Wielka

Gminę Nowa Wieś Wielka zamieszkuje 10 129 osób wg danych GUS na 2018 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały jest 9 902 osób (dane z Urzędy Gminy Nowa Wieś Wielka – stan na 09.2019 r.). Najwięcej ludności skupiają dwie miejscowości, tj. Brzoza ponad 31,5% oraz Nowa Wieś Wielka ok. 24,9% wszystkich mieszkańców gminy. Kolejne najbardziej liczne miejscowości pod względem liczby mieszkańców to Prądocin (7,2% wszystkich mieszkańców gminy), Dziemionna (ok. 6,9% wszystkich mieszkańców gminy) i Olimpin (ok. 6,6% wszystkich mieszkańców gminy). Miejscowości te koncentrują łącznie około 77,2% ogółu mieszkańców.

**Tabela nr 2. Wzrost liczby ludności w gminie Nowa Wieś Wielka w latach 1995 – 2018**

lata	liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
1995	6 556	-
1996	6 637	81
1997	6 799	162
1998	6 964	165
1999	7 030	66
2000	7 166	136
2001	7 390	224
2002	7 539	149
2003	7 686	147
2004	7 906	220
2005	8 064	158
2006	8 288	224
2007	8 528	240
2008	8 801	273
2009	8 962	161
2010	9 154	192
2011	9 363	209
2012	9 557	194
2013	9 637	80
2014	9 778	141
2015	9 836	58
2016	9 929	93
2017	10 030	101
2018	10 129	99

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia na przełomie XX/XXI wieku można zauważyć napływ ludności do gminy Nowa Wieś Wielka, który jest jednak nierównomierny. Największy napływ ludności odnotowano w roku 2008 (273 osoby). Natomiast najmniejszym wzrostem ludności, w porównaniu do roku poprzedniego, charakteryzował się rok 2015 (58 osób). Zważając jednak na coroczny wzrost liczby ludności, można przypuszczać, że trend ten na terenie gminy Nowa Wieś Wielka będzie się utrzymywał.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Analizując dane GUS od 1995 do 2018 r., widzimy zauważalny napływ mieszkańców do gminy Nowa Wieś Wielka w **ilości 3 573 osób**, tj. około **155 osób na rok**.

Tabela nr 3. Ludność gminy Nowa Wieś Wielka wg miejscowości w latach 2009 – 2019 (stan na 09.2019 r.)

MIEJSCOWOŚĆ	stan ludności na rok											porównanie 2009-2019
	12.2009	12.2010	12.2011	12.2012	12.2013	12.2014	12.2015	12.2016	12.2017	12.2018	12.2019	
Brzoza	3051	3055	3095	3117	3109	3113	3122	3109	3122	3126	3123	72
Chmielniki	63	62	60	63	59	60	60	58	57	53	56	-7
Dąbrowa Wielka	232	226	222	244	248	252	251	253	252	253	251	19
Dobromierz	177	168	159	164	168	165	171	174	181	189	189	12
Dziemionna	582	597	616	627	626	638	645	660	667	678	685	103
Emilianowo	10	10	9	9	10	9	9	9	8	8	9	-1
Jakubowo	79	79	76	75	75	77	80	81	82	83	83	4
Januszkowo	197	197	201	200	201	205	202	217	214	215	220	23
Kobylarnia	326	336	369	381	404	422	439	461	473	495	499	173
Kolankowo	29	29	36	38	41	42	47	47	52	50	51	22
Leszycy	77	80	75	79	77	77	74	76	80	84	83	6
Nowa Wieś Wielka	2388	2415	2424	2423	2454	2467	2468	2445	2449	2467	2465	77
Nowa Wioska	102	105	119	121	123	129	120	130	131	132	136	34
Nowe Smolno	216	213	221	225	223	221	223	220	224	223	227	11
Olimpin	567	574	572	601	614	623	612	634	645	652	657	90
Piecki	27	24	24	22	17	16	17	18	18	17	17	-10
Prądocin	479	504	548	584	602	625	637	666	662	684	713	234
Tarkowo Dolne	383	388	397	408	416	420	419	419	422	434	438	55
OGÓŁEM na pobyt stały	8985	9062	9223	9381	9467	9561	9596	9677	9739	9843	9902	917

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka

Tabela nr 4. Przyrost ludności w latach 2009 – 2019 r.

miejscowość	2009	2019	wzrost/spadek %
Brzoza	3051	3123	2.36%
Chmielniki	63	56	-11.11%
Dąbrowa Wielka	232	251	8.19%
Dobromierz	177	189	6.78%
Dziemionna	582	685	17.70%
Emilianowo	10	9	-10.00%
Jakubowo	79	83	5.06%
Januszkowo	197	220	11.68%
Kobylarnia	326	499	53.07%
Kolankowo	29	51	75.86%
Leszycy	77	83	7.79%
Nowa Wieś Wielka	2388	2465	3.22%
Nowa Wioska	102	136	33.33%
Nowe Smolno	216	227	5.09%
Olimpin	567	657	15.87%
Piecki	27	17	-37.04%
Prądocin	479	713	48.85%
Tarkowo Dolne	383	438	14.36%

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka

Analizując ludność gminy Nowa Wieś Wielka wg miejscowości w latach 2009-2019 r. można odnotować, że migracje ludności są bardzo różne. Zauważalny jest fakt, iż niektóre z miejscowości cieszą się większą popularnością przy wyborze miejsca zamieszkania. Szczególnie zauważalny wzrost

odnotowały miejscowości takie jak: Kolankowo, Kobylarnia, Prądocin, Nowa Wioska, Dziemionna czy Olimpin. Natomiast w trzech miejscowościach, tj. Piecki, Chmielniki i Emilianowo odnotowano spadek ludności. W pozostałych jednostkach wzrost liczby ludności na przestrzeni lat 2009-2019 waha się od 2,4% w Brzozie do 14,4% w Tarkowie Dolnym. Należy zaznaczyć, że wartości procentowe nie zawsze rzetelnie odzwierciedlają znaczą zmianę liczby ludności. W przypadku poszczególnych miejscowości, wzrost/spadek ilości mieszkańców nawet o kilka osób skutkuje dużymi zmianami procentowymi odnoszonymi do ogólnej liczby ludności w gminie.

**Tabela nr 5. Ludność gminy Nowa Wieś Wielka wg wieku i płci w 2018 r.**

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	% ogółem
0-9 lat	995	519	476	9,82%
10-19 lat	1192	595	597	11,77%
20-29 lat	1359	668	691	13,42%
30-39 lat	1540	760	780	15,20%
40-49 lat	1726	833	893	17,04%
50-69 lat	2515	1251	1264	24,83%
70 i więcej	802	324	478	7,92%
<b>Razem</b>	<b>10129</b>	<b>4950</b>	<b>5179</b>	<b>100,00%</b>

Dane: Główny Urząd Statystyczny

**Tabela nr 6. Ludność gminy Nowa Wieś Wielka wg grup ekonomicznych w 2018 r.**

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	1 951	19,26%
w wieku produkcyjnym	6 493	64,10%
w wieku poprodukcyjnym	1 685	16,64%
<b>Razem</b>	<b>10129</b>	<b>100,00%</b>

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę ludności gminy Nowa Wieś Wielka wg wieku widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Prawie 46% osób zameldowanych na pobyt stały w gminie Nowa Wieś Wielka to osoby w wieku 20 – 49 lat, a ok. 25% to osoby w wieku 50 – 69 lat, osoby powyżej 70 roku życia stanowią niecałe 8% populacji gminy Nowa Wieś Wielka.

Analizując strukturę gminy Nowa Wieś Wielka wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż ponad 64% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren gminy Nowa Wieś Wielka.

Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w gminie Nowa Wieś Wielka, w latach 2015-2018 można zauważyć, że co roku powstają nowe. Tabela nr 7 odzwierciedla opisane tendencje:

Tabela nr 7.

lata	budynki mieszkalne - powierzchnia użytkowa m <sup>2</sup>	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m <sup>2</sup> )
2015	317 887.47	-	-
2016	343 951.67	26064.20	174
2017	350 991.37	7039.70	47
2018	359 148.42	8157.05	54

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka

Porównując wzrost powierzchni użytkowej wszystkich budynków mieszkalnych z roku 2016 do wzrostu ludności, **przypada ok. 88m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej na każdego mieszkańca na rok.**

W ostatnich latach widać rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolnostojącym jednorodzinny. Warunki i jakość zamieszkania mieszkańców gminy stale się poprawiają, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, a także przeciętna powierzchnia jednego mieszkania.

Zauważano również coroczny wzrost ilości nowych budynków mieszkalnych na terenie gminy, co świadczy, iż nowe tereny inwestycyjne są co roku uruchamiane.

Ponadto należy zwrócić uwagę na poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru gminy Nowa Wieś Wielka w ostatnich latach, co również ma znaczny wpływ na rozwój gminy. Sporym atutem jest także przebiegająca przez obszar gminy linia kolejowa nr 131 relacji Tczew – Bydgoszcz – Inowrocław – Katowice oraz nr 201 relacji Nowa Wieś Wielka – Bydgoszcz Wschód – Maksymilianowo – Kościerzyna – Gdynia Port, a także droga krajowa nr 25. Czas dojazdu do Bydgoszczy, zarówno pociągiem, jak i samochodem zajmuje ok. 20-25 min. Z kolei czas dojazdu pociągiem do Inowrocławia to średnio 20 min, a samochodem, przy wykorzystaniu drogi krajowej nr 25, to 25-30 min. Powyższe możliwości sprawiają, że atrakcyjność oraz konkurencyjność gminy Nowa Wieś Wielka wzrasta.

Biorąc wszystkie możliwe czynniki pod uwagę, na potrzeby przeprowadzanej symulacji, przyjęto średni przyrost ludności w gminie Nowa Wieś Wielka na następne 10, 20, 30 lat na poziomie 155 mieszkańców rocznie (zgodnie ze średnim przyrostem z lat 1995-2018).

W związku z powyższym, przewidywana ilość mieszkańców:

- za 10 lat, tj. w roku 2028 zwiększy się o 1 550,
- za 20 lat, tj. w roku 2038 zwiększy się o 3 100,
- za 30 lat, tj. w roku 2048 zwiększy się o 4 650.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto, że statystycznie, uwzględniając stały wzrost ludności i przyrost powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej na poziomie ok. 88m<sup>2</sup>/osobę/rok, co daje nam zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wielkości:

- za 10 lat – 136 400 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 272 800 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 409 200 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 531 960 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

## 1.2. Zabudowa letniskowa

Charakterystyczną zabudową dla fragmentu gminy Nowa Wieś Wielka, w rejonie Jeziora Jezuickiego jest zabudowa letniskowa. Stanowi ona uzupełnienie struktur mieszkalnych i skoncentrowana jest głównie w miejscowościach Chmielniki i Prądocin – jednostkach o wyspecjalizowanej funkcji obsługi rekreacji i wypoczynku mieszkańców Bydgoszczy.

Na obszarze gminy, w 2019 r. zlokalizowanych było 672 budynków letniskowych, o łącznej powierzchni użytkowej 26 761 m<sup>2</sup>. Według danych na 2020 r., liczba budynków letniskowych zmniejszyła się (ze

względu na uzyskane zgody na zmianę sposobu użytkowania na budynki mieszkalne), lecz ich łączna powierzchnia użytkowa wzrosła i wynosi 26 886 m<sup>2</sup>. Analizując dane archiwalne, na które składają się zarówno nowe budynki letniskowe oddawane do użytku w danym roku, a także liczba budynków letniskowych przekształconych w budynki mieszkalne, na potrzeby bilansu przyjęto, że rocznie, na terenie gminy, przybwać będzie 15 budynków letniskowych, o średniej powierzchni 40,0 m<sup>2</sup> (na podstawie danych z lat 2019 i 2020).

W związku z powyższym, zapotrzebowanie będzie wynosić:

- za 10 lat – 6 000 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 12 000 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 18 000 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 23 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy letniskowej.

### 1.3. Zabudowa usługowa

W gminie Nowa Wieś Wielka istniejąca zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Największe zagęszczenie usług występuje w Nowej Wsi Wielkiej oraz Brzozie. Nowa Wieś Wielka, jako ośrodek gminny (wraz z wielofunkcyjnym ośrodkiem uzupełniającym – Brzozą), staje naprzeciw oczekiwaniom tysiącom osób, oferując usługi z zakresu administracji, oświaty, służby zdrowia, bezpieczeństwa itd. Tereny zabudowy usługowej znajdują się jednak nie tylko w obrębie Nowej Wsi Wielkiej i Brzozy. Występują one, co prawda w nieco mniejszej skali, także w wielu innych miejscowościach. Są to przede wszystkim usługi związane z codziennym życiem mieszkańców, które w sposób naturalny odpowiadają na pojawiające się potrzeby ludzi. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby mieszkańców.

Tabela nr 8.

lata	budynki służące działalności gospodarczej - powierzchnia użytkowa m2	wzrost w porównaniu do roku ubiegłego	szacunkowa liczba nowych budynków (150m2)
2015	117 822.55	-	-
2016	116 346.64	-1475.91	-10
2017	117 742.08	1395.44	9
2018	121 888.51	4146.43	28

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka

Rozwój funkcji usługowej na przełomie ostatnich czterech lat wykazuje trend rosnący, za wyjątkiem roku 2016. Na przestrzeni analizowanych siedmiu lat przybyło ponad 4 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą. Średnio liczba nowych budynków usługowych wzrasta szacunkowo o ok. 9 rocznie.

Analogicznie do obliczeń przyrostu zabudowy mieszkaniowej/mieszkańca/rok, **w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej przypada ok. 42 m<sup>2</sup> nowej powierzchni na nowego mieszkańca na rok.**

Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcję usługową będzie stopniowo wzrastać i przyrost w następnych dekadach będzie wynosić 100 m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej na mieszkańca na rok. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 155 000 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 310 000 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 465 000 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 604 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, szczególnie na obszarach wiejskich należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Dodatkowo planowany jest rozkwit przedsiębiorczości oraz wzrost zapotrzebowania na tereny pod inwestycje na terenach wiejskich, dających szanse na nowe miejsca pracy w gminie. Największym zapotrzebowaniem na tereny usługowe, odznaczają się miejscowości: Brzoza, Dziemionna, Nowa Wieś Wielka oraz Olimpin.

Należy podkreślić, że gmina stawia na rozwój usług w gminie, aby stworzyć nowe możliwości dla mieszkańców (nowy rynek pracy). Wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy wartości obejmują nie tylko usługi lokalne, ale również te ponadlokalne gwarantujące miejsca pracy mieszkańcom takie jak: biurowce, handel, inna działalność usługowa o znaczeniu ponadlokalnym itd. Tworzenie usługowych terenów pozytywnie wpływa na budżet gminy w wyniku wzrostu wpływu z podatków. Zważywszy na sukcesywny wzrost terenów zabudowy usługowej, obszar gminy Nowa Wieś Wielka zdaje się być atrakcyjny dla inwestorów. Ze względu na powyższe oraz cały czas rosnące zapotrzebowanie na tego typu tereny, wskazanym jest uruchomienie kolejnych powierzchni usługowych.

#### 1.4. Zabudowa przemysłowa

Na terenie gminy Nowa Wieś Wielka znajdują się również produkcyjne tereny inwestycyjne. Największymi pracodawcami w gminie są takie firmy jak: Hobby PW. Matuszewski P., Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Sp. z o.o. w Nowej Wsi Wielkiej, Wielobranżowy Zakład Produkcyjno – Usługowy Jan Bulik w Tarkowie Dolnym, PPU „Metalbark” ZPCh Zbigniew Barłóg, Raiffeisen Agro-Technika Sp. z o.o. oraz Baza Paliw Płynnych PERN.

Ponadto w północnej części gminy w obrębie Brzoza przy linii kolejowej zaprojektowano tereny produkcyjno-usługowe dla portu intermodalnego, dla którego zapadają decyzje na szczeblu ogólnokrajowym. Głównym celem przedsięwzięcia jest usprawnienie transportu pomiędzy portami nad Bałtykiem i resztą kraju.

Istniejący w gminie przemysł i produkcja zlokalizowane są głównie na terenie Nowej Wsi Wielkiej oraz Brzozie, m. in. przy drodze krajowej nr 25 oraz torach kolejowych. W pozostałych miejscowościach tereny inwestycyjne występują incydentalnie, głównie na obrzeżach. Gmina nie jest ukierunkowana na znaczną ekspansję terenów produkcyjnych, przede wszystkim z uwagi na cenne uwarunkowania przyrodnicze w jakich jest ulokowana, jednak zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne może występować. Rozwój każdej gminy związany jest z udoskonaleniem głównie sektora usługowego, z którym nierzadko ściśle związane są także tereny produkcyjne. Dlatego wskazanie w Studium terenów inwestycyjnych przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych jest o tyle istotne, iż nie zawsze jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy braku „dobrego sąsiedztwa”.

Mając powyższe na uwadze, przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową, bazy, składy i magazyny. Na potrzeby bilansu zakłada się, że zapotrzebowanie na funkcję produkcyjną będzie stopniowo wzrastać i przyrost w następnych dekadach będzie wynosić 100 m<sup>2</sup> nowej powierzchni użytkowej na mieszkańca na rok. W związku z powyższym będzie wynosić:

- za 10 lat – 155 000 m<sup>2</sup>,
- za 20 lat – 310 000 m<sup>2</sup>,
- za 30 lat – 465 000 m<sup>2</sup>.

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba ta może wynosić za 30 lat 604 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.



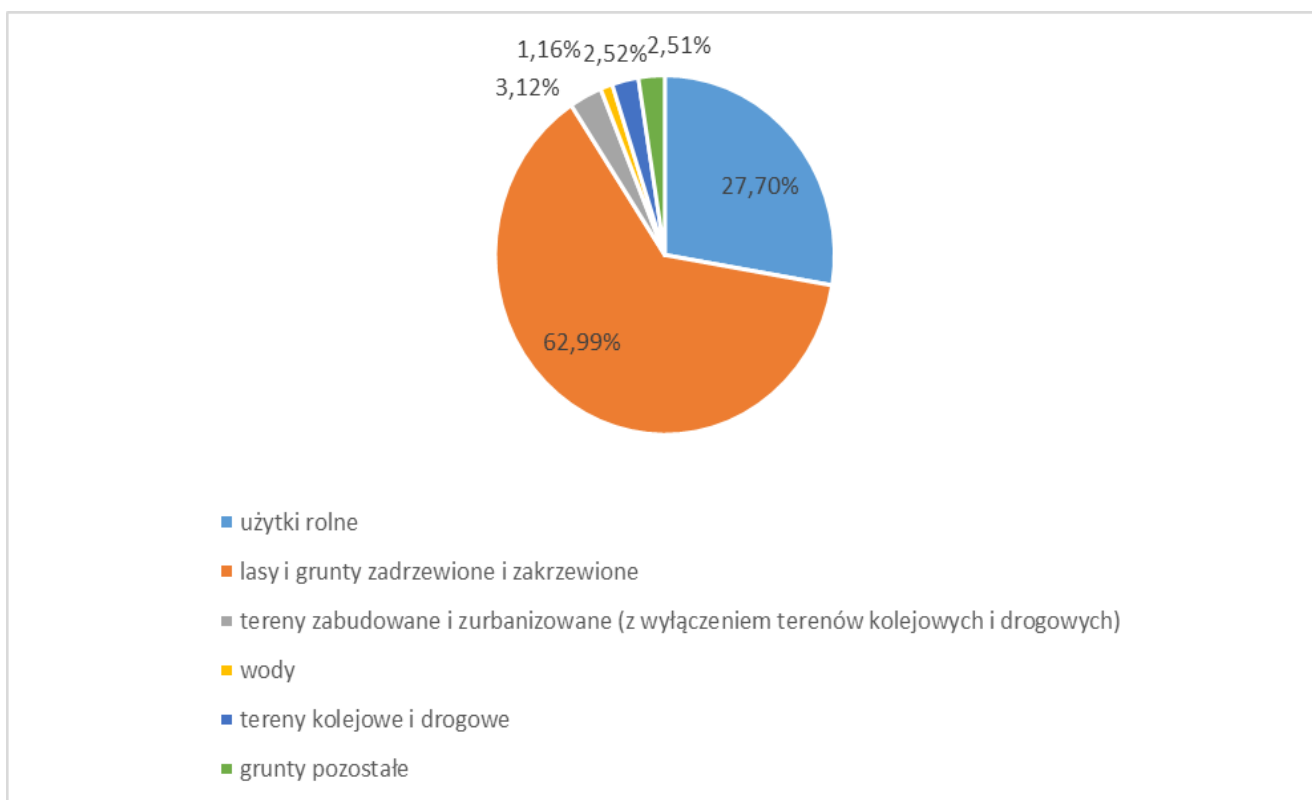
## 2. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE GRUNTÓW (stan istniejący)

W oparciu o zestawienie gruntów gminy Nowa Wieś Wielka, zgodne ze stanem na dzień 18.09.2019r. oraz inwentaryzację terenu, w poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów według kategorii zagospodarowania.

Tabela nr 9. Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)

Tereny wg użytkowania:	Powierzchnia w ha	Udział % w ogólnej powierzchni Gminy Nowa Wieś Wielka
<b>użytki rolne, w tym:</b>	<b>4113,0</b>	<b>27,70%</b>
<i>grunty orne</i>	2003,0	13,49%
<i>sady</i>	4,4	0,03%
<i>łąki trwałe</i>	1801	12,13%
<i>pastwiska</i>	304,6	2,05%
<b>lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione</b>	<b>9352,0</b>	<b>62,99%</b>
<b>tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:</b>	<b>837,0</b>	<b>5,64%</b>
<i>tereny kolejowe i drogowe</i>	374,4	2,52%
<b>wody</b>	<b>171,8</b>	<b>1,16%</b>
<b>grunty pozostałe</b>	<b>373,2</b>	<b>2,51%</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>14847,0</b>	<b>100,00%</b>

Dane: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka



### **3. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE NOWA WIEŚ WIELKA W RAMACH OBSZARU O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (art.10 ust.5 pkt 2)**

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Nowa Wieś Wielka. Granice zwartego obszaru wyznaczone na potrzeby bilansu obejmują przede wszystkim swym zasięgiem tereny, na których możliwa jest kontynuacja rozpoczętego już rozwoju inwestycyjnego, przy wykorzystaniu istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej i drogowej. Rozgraniczenie funkcji w obrębie wyznaczonej zwartej strefy funkcjonalno-przestrzennej wykonane zostało w sposób subiektywny, mając na względzie dotychczasowe kierunki rozwoju poszczególnych miejscowości.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Nowa Wieś Wielka: droga krajowa nr 25 oraz linie kolejowe. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe gminy Nowa Wieś Wielka, najbardziej predestynowane są: Brzoza, Januszkowo, Nowa Wieś Wielka, Prądocin, czy też Tarkowo Dolne. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Nowa Wieś Wielka, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Nowa Wieś wielka w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę tereny o silnych znamionach urbanizacji, ale które jeszcze nie zostały zagospodarowane, i na których obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Chłonność terenów w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych przedstawiona jest w punkcie 4 niniejszego opracowania. Wyniki obliczeń chłonności terenów położonych w gminie Nowa Wieś Wielka w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z wyłączeniem terenów zagospodarowanych i objętych planami miejscowymi, obrazuje tabela nr 10, w której wyznaczono cztery grupy terenów przeznaczonych pod zabudowę: tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową, letniskową, usługową oraz produkcyjną. Analizie poddane zostały wszystkie miejscowości gminy Nowa Wieś Wielka.

Tabela nr 10. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna)

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):							
<b>tereny zabudowy mieszkaniowej (łącznie)</b>	<b>496,07</b>	<b>3,34%</b>		<b>574 136,32</b>	<b>1,5</b>		<b>609 417,49</b>
tereny zabudowy mieszkaniowej - Brzoza	28,05	0,19%	10%	28 050,00	1,5	70%	29 452,50
tereny zabudowy mieszkaniowej - Dąbrowa Wielka	38,20	0,26%	10%	38 195,10	1,5	70%	40 104,86
tereny zabudowy mieszkaniowej - Dobromierz	42,66	0,29%	10%	42 664,88	1,5	70%	44 798,13
tereny zabudowy mieszkaniowej - Dziemionna	11,89	0,08%	10%	11 892,05	1,5	70%	12 486,65
tereny zabudowy mieszkaniowej - Jakubowo	9,67	0,07%	10%	9 667,08	1,5	70%	10 150,44
tereny zabudowy mieszkaniowej - Januskowo	35,05	0,24%	10%	35 048,41	1,5	70%	36 800,83
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kobylarnia	17,53	0,12%	10%	17 528,34	1,5	70%	18 404,76
tereny zabudowy mieszkaniowej - Kołankowo	9,65	0,07%	10%	9 652,12	1,5	70%	10 134,73
tereny zabudowy mieszkaniowej - Leszyce	56,96	0,38%	10%	56 963,41	1,5	70%	59 811,58
tereny zabudowy mieszkaniowej - Nowa Wieś Wielka	18,78	0,13%	10%	18 783,85	2	70%	26 297,39
tereny zabudowy mieszkaniowej - Nowa Wioska	78,06	0,53%	20%	156 127,63	1,5	70%	163 934,01
tereny zabudowy mieszkaniowej - Nowe Smolno	25,60	0,17%	10%	25 597,73	1,5	70%	26 877,61
tereny zabudowy mieszkaniowej - Olimp	49,99	0,34%	10%	49 993,38	1,5	70%	52 493,05
tereny zabudowy mieszkaniowej - Prądocin	59,47	0,40%	10%	59 465,03	1,5	70%	62 438,28
tereny zabudowy mieszkaniowej - Tarkowo Dolne	14,51	0,10%	10%	14 507,31	1,5	70%	15 232,67
<b>tereny zabudowy letniskowej (łącznie)</b>	<b>35,34</b>	<b>0,24%</b>		<b>35 342,52</b>			<b>24 739,76</b>
tereny zabudowy letniskowej - Brzoza	5,61	0,04%	10%	5 610,00	1	70%	3 927,00
tereny zabudowy letniskowej - Prądocin	29,73	0,20%	10%	29 732,51	1	70%	20 812,76

Uwaga: Wartość procent powierzchni zabudowy jest oszacowana i uśredniona.

tereny	powierzchnia [ha]	udział % w ogólnej powierzchni gminy	procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>tereny zabudowy usługowej (łącznie)</b>	<b>173,92</b>	<b>1,17%</b>		<b>173 915,98</b>			<b>121 741,19</b>
tereny zabudowy usługowej - Brzoza	11,22	0,08%	10%	11 220,00	1	70%	7 854,00
tereny zabudowy usługowej - Dąbrowa Wielka	12,73	0,09%	10%	12 731,70	1	70%	8 912,19
tereny zabudowy usługowej - Dobromierz	14,22	0,10%	10%	14 221,63	1	70%	9 955,14
tereny zabudowy usługowej - Dziemionna	3,96	0,03%	10%	3 964,02	1	70%	2 774,81
tereny zabudowy usługowej - Januszkowo	11,68	0,08%	10%	11 682,80	1	70%	8 177,96
tereny zabudowy usługowej - Kobylarnia	5,84	0,04%	10%	5 842,78	1	70%	4 089,95
tereny zabudowy usługowej - Kolankowo	3,22	0,02%	10%	3 217,37	1	70%	2 252,16
tereny zabudowy usługowej - Leszyce	18,99	0,13%	10%	18 987,80	1	70%	13 291,46
tereny zabudowy usługowej - Nowa Wieś Wielka	6,26	0,04%	10%	6 261,28	1	70%	4 382,90
tereny zabudowy usługowej - Nowa Wioska	26,02	0,18%	10%	26 021,27	1	70%	18 214,89
tereny zabudowy usługowej - Nowe Smolno	8,53	0,06%	10%	8 532,58	1	70%	5 972,80
tereny zabudowy usługowej - Olimpín	16,66	0,11%	10%	16 664,46	1	70%	11 665,12
tereny zabudowy usługowej - Prądociń	29,73	0,20%	10%	29 732,51	1	70%	20 812,76
tereny zabudowy usługowej - Tarkowo Dolne	4,84	0,03%	10%	4 835,77	1	70%	3 385,04
<b>tereny zabudowy produkcyjnej (łącznie)</b>	<b>234,52</b>	<b>1,58%</b>		<b>234 521,43</b>			<b>164 165,00</b>
tereny zabudowy produkcyjnej - Brzoza	136,55	0,92%	10%	136 550,00	1	70%	95 585,00
tereny zabudowy produkcyjnej - Dziemionna	3,96	0,03%	10%	3 964,02	1	70%	2 774,81
tereny zabudowy produkcyjnej - Januszkowo	11,68	0,08%	10%	11 682,80	1	70%	8 177,96
tereny zabudowy produkcyjnej - Kobylarnia	5,84	0,04%	10%	5 842,78	1	70%	4 089,95
tereny zabudowy produkcyjnej - Leszyce	18,99	0,13%	10%	18 987,80	1	70%	13 291,46
tereny zabudowy produkcyjnej - Nowa Wieś Wielka	6,26	0,04%	10%	6 261,28	1	70%	4 382,90
tereny zabudowy produkcyjnej - Olimpín	16,66	0,11%	10%	16 664,46	1	70%	11 665,12
tereny zabudowy produkcyjnej - Prądociń	29,73	0,20%	10%	29 732,51	1	70%	20 812,76
tereny zabudowy produkcyjnej - Tarkowo Dolne	4,84	0,03%	10%	4 835,77	1	70%	3 385,04

Powyższa tabela nr 10 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Nowa Wieś Wielka z podziałem na poszczególne miejscowości w gminie, w ramach istniejącej zwartej struktury z podziałem na funkcje. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w miejscowości Nowa Wieś Wielka – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 2 kondygnacje nadziemne, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;

- dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w pozostałych miejscowościach - średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1,5 kondygnacji nadziemnych, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy letniskowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy wynosi stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy usługowej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji;
- dla zabudowy produkcyjnej – średni procent powierzchni zabudowy na poziomie 10% powierzchni całego terenu, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 70% powierzchni zabudowy razy liczba kondygnacji.

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m<sup>2</sup>/1os.

**Tabela nr 11. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i nowych mieszkańców w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m <sup>2</sup> , bądź dom letniskowy 40m <sup>2</sup>	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
<b>tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):</b>				
tereny zabudowy mieszkaniowej	496,07	609417,49	4063	12188
tereny zabudowy letniskowej	35,34	24739,76	618	-
tereny zabudowy usługowej	173,92	121 741,19	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej	234,52	164 165,00	-	-

#### 4. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE NOWA WIEŚ WIELKA W RAMACH OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ INNYCH NIŻ WYMIENIONE ART.10 UST. 5 PKT 2 UOIZP (art.10 ust.5 pkt 3)

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w gminie Nowa Wieś Wielka w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wzięto pod uwagę wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj. Uchwały Rady Gminy Nowa Wieś Wielka:

- Nr 89/XXII/96 z dnia 22.08.1996 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka zatwierdzonego uchwałą nr 90/XIX/92 Rady Gminy z dnia 10 września 1992 r. /Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 13 poz. 236 z późn. zm./,
- Nr 104/XXIV/96 z dnia 11.12.1996 r. w sprawie miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego terenu PRĄDOCIN II w Prądocinie gmina Nowa Wieś Wielka,
- Nr 105/XXIV/96 z dnia 11.12.1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka zatwierdzonego uchwałą Nr 90/XIX/92 Rady Gminy z dnia 10 września 1992 r. /Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 13 poz. 236 z późn. zm./,
- Nr 120/XXVII/97 z dnia 27.02.1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „LEŚNA I” w Nowej Wsi Wielkiej,
- Nr 254/XLIII/98 z dnia 04.06.1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych i usług „PRĄDOCIN III”,
- Nr 274/XLIV/98 z dnia 18.06.1998 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka obejmujących tereny w Smolnie Nowym , Brzozie, Dobromierzu i Prądocinie,
- Nr XIII/109/1999 z dnia 03.12.1999 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka obejmujących tereny w Olimpinie, Brzozie i w Prądocinie,
- Nr XIII/110/1999 z dnia 03.12.1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki o nr ewidencyjnym 311/2 w Tarkowie Dolnym,
- Nr XXI/176/2000 z dnia 04.10.2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Nowej Wsi Wielkiej,
- Nr XXVII/223/01 z dnia 26.04.2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kobylarnia, gm. Nowa Wieś Wielka,
- Nr XXXV/311/02 z dnia 17.06.2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Tarkowo Dolne,
- Nr XXXVII/344/02 z dnia 19.09.2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dziemionna,
- Nr IX/77/03 z dnia 30.06.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś Wielka, Dziemionna, Januszkowo, pn. Nowa Wieś Wielka Północ,
- Nr XIV/137/04 z dnia 29.01.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Brzoza, obejmującego obszar położony wzdłuż drogi krajowej nr 25 pomiędzy ul. Łabiszyńską a drogą powiatową nr 1550C Brzoza – Prądocin,
- Nr XVII/166/04 z dnia 25.05.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Jastrzębia, Leśna, Świerkowa i Przemysłowa we wsi Brzoza, gmina Nowa Wieś Wielka,
- Nr XXI/196/04 z dnia 01.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dziemionna II”,
- Nr XXI/197/04 z dnia 01.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Południe”,
- Nr XXII/219/04 z dnia 29.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzoza Północ”,
- Nr XXII/220/04 z dnia 29.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Chmielnikach, we wsi Brzoza, gmina Nowa

## Wieś Wielka,

- Nr XXVI/263/05 z dnia 06.05.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzoza – ul. Bydgoska część południowa”,
- Nr XXVIII/288/05 z dnia 06.09.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Olimpin”,
- Nr XXVIII/290/05 z dnia 06.09.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń V”,
- Nr XXVIII/291/05 z dnia 06.09.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń VI”,
- Nr XXVIII/292/05 z dnia 06.09.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń VII”,
- Nr XXVIII/293/05 z dnia 06.09.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń VIII”,
- Nr XXVIII/294/05 z dnia 06.09.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kolankowo”,
- Nr XXXII/328/05 z dnia 28.12.2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń IX”,
- Nr XIII/102/07 z dnia 25.09.2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Jastrzębiej i Kasztanowej we wsi Brzoza,
- Nr XIII/103/07 z dnia 25.09.2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia III”,
- Nr XXXVII/374/10 z dnia 30.03.2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Stryzek”,
- Nr XXXVII/375/10 z dnia 30.03.2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka - Wschód”,
- Nr VII/39/11 z dnia 30.11.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Tarkowo Dolne – część przemysłowa”,
- Nr VII/40/11 z dnia 30.03.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Prądociń X”,
- Nr VIII/51/11 z dnia 28.04.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Januszkowo I”,
- Nr XXII/190/12 z dnia 12.12.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia-Osiedle Leśne”,
- Nr XXV/231/13 z dnia 07.03.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tarkowo Dolne – ul. Bydgoska”,
- Nr XXV/232/13 z dnia 07.03.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzoza Centrum”,
- Nr XXVI/237/13 z dnia 25.04.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia V”,
- Nr XXXIV/327/14 z dnia 18.02.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia VI”, obejmującego obszar części wsi Kobylarnia, gmina Nowa Wieś Wielka,
- Nr XXXV/332/14 z dnia 27.02.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej,
- Nr XLIII/377/14 z dnia 29.10.2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Dobromierz Górny”,
- Nr XXI/157/16 z dnia 28.09.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Olimpin”,
- Nr XL/307/18 z dnia 24.05.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądociń i Nowej Wsi Wielkiej,
- Nr IV/22/18 z dnia 20.12.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądociń i Nowej Wsi Wielkiej,
- Nr V/27/2019 z dnia 26.02.2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kobylarnia VII”,
- Nr V/28/19 z dnia 26.02.2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chmielniki 1”,
- Nr VII/64/19 z dnia 21.05.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4”,

- Nr VII/65/19 z dnia 21.05.2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Brzoza – część ul. Bydgoskiej. Zabudowa w poszczególnych osadach rozwija się w sposób zróżnicowany, m.in. pod względem charakteru zabudowy, czy intensywności zabudowy. Różnice te najbardziej dostrzegalne są pomiędzy Nową Wsią Wielką, Brzozą, Prądocinem, a pozostałymi miejscowościami. W związku z powyższym w tabelach zbilansowano tereny odnosząc się do obowiązujących planów miejscowych. W przedstawionym bilansie zobrazowano potencjalne tereny inwestycyjne, dzieląc je zgodnie z przypisaną funkcją w obowiązującym na tym terenie miejscowym planie. Należy podkreślić, że w opracowaniu zastosowano oznaczenia tożsame z symbolami zapisanymi w poszczególnych miejscowych planach.

Tabela nr 12 pokazuje rezultaty szacunku chłonności terenów położonych w gminie Nowa Wieś Wielka w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do jej oszacowania przyjęto następujące założenia:

- w celu określenia powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji policzono powierzchnię terenu brutto i wynik przemnożono razy: średni procent powierzchni zabudowy, ilość kondygnacji nadziemnych, oraz współczynnik 80% (zakłada się, że powierzchnia użytkowa stanowi 80% powierzchni zabudowy); przyjęte parametry dla konkretnych terenów przedstawiono w tabelce nr 12;
- wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem może być niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie.



Tabela nr 12. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z obowiązujących mpzp

tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp</b>	<b>813,42</b>	<b>5,50%</b>					
<b>MPZP dla miejscowości Brzoza – część ul. Bydgoskiej z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy usługowej U	3,33	0,023%	40%	13 316,80	2	80%	21 306,88
tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów U/P	18,21	0,123%	75%	136 556,25	2	80%	218 490,00
<b>MPZP „Prądocin 4” z 2019 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	9,03	0,061%	30%	27 082,20	2	80%	43 331,52
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	1,14	0,008%	30%	3 407,10	2	80%	5 451,36
tereny zabudowy usługowej U	0,52	0,003%	40%	2 065,20	2	80%	3 304,32
tereny usług sportu i rekreacji US	4,03	0,027%	40%	16 106,80	2	80%	25 770,88
teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych RM	2,43	0,016%	40%	9 704,80	1,5	80%	11 645,76
<b>MPZP dla terenu „Chmielniki 1” z 2019 r.</b>							
teren zabudowy usługowej U	0,35	0,002%	30%	1 041,30	2	80%	1 666,08
<b>MPZP dla terenu "Kobylarnia VII" z 2019 r.</b>							
teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów U/P	1,94	0,013%	50%	9 691,50	3	80%	23 259,60
<b>MPZP dla obszarów w Brzozie, Kobylarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej z 2018 r. (Uchwała IV/22/18)</b>							
tereny zabudowy usługowej U	1,90	0,013%	40%	7 601,20	2,5	80%	15 202,40
teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów U/P	1,17	0,008%	75%	8 744,25	3	80%	20 986,20

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla obszarów w Brzozie, Kobyłarni, Prądocinie i Nowej Wsi Wielkiej z 2018 r. (Uchwała XL/307/18)</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	3,14	0,021%	30%	9 428,10	2	80%	15 084,96
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U	6,72	0,045%	30%	20 147,70	2	80%	32 236,32
tereny zabudowy usługowej U	0,21	0,001%	40%	859,60	2	80%	1 375,36
tereny zabudowy usługowej - usług publicznych Up	0,41	0,003%	40%	1 633,60	2	80%	2 613,76
tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji US	1,06	0,007%	30%	3 175,50	2	80%	5 080,80
<b>MPZP dla terenu "Olimpin" z 2016 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	36,65	0,248%	25%	91 615,75	2	80%	146 585,20
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0,24	0,002%	30%	718,20	3	80%	1 723,68
tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych RM	2,65	0,018%	25%	6 636,25	2	80%	10 618,00
<b>MPZP dla terenu pn. „Dobromierz Górny” z 2014 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	27,19	0,184%	25%	67 967,00	2	80%	108 747,20
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U	1,48	0,010%	25%	3 691,75	2	80%	5 906,80
teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych RM	0,78	0,005%	20%	1 558,60	2	80%	2 493,76
<b>MPZP dla terenów w Chmielnikach i Nowej Wsi Wielkiej z 2014 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,96	0,013%	20%	3 922,60	2	80%	6 276,16
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U	1,44	0,010%	20%	2 879,20	2	80%	4 606,72
teren zabudowy usługowej U	0,86	0,006%	40%	3 432,40	2	80%	5 491,84
teren zabudowy usługowej – usług turystyki, rekreacji i hotelarstwa Ut	0,58	0,004%	20%	1 156,40	4	80%	3 700,48
tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej, składów i magazynów U/P	3,44	0,023%	50%	17 181,50	3	80%	41 235,60

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP „Kobylarnia VI”, obejmującego obszar części wsi Kobylarnia, gmina Nowa Wieś Wielka z 2014 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,48	0,003%	30%	1 453,50	2	80%	2 325,60
<b>MPZP „Kobylarnia V” z 2013 r.</b>							
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	8,06	0,055%	30%	24 189,30	2,5	80%	48 378,60
teren zabudowy zagrodowej RM	1,66	0,011%	20%	3 315,60	2	80%	5 304,96
tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług P/U	9,28	0,063%	50%	46 414,50	2	80%	74 263,20
<b>MPZP "Brzoza Centrum" z 2013 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,08	0,007%	30%	3 236,70	2	80%	5 178,72
teren zabudowy usługowej U	1,04	0,007%	60%	6 234,60	2	80%	9 975,36
tereny usług kultury UK	2,26	0,015%	25%	5 650,25	1	80%	4 520,20
reny usług oświaty, usług zdrowia i usług sportu UO/UZ/US	3,21	0,022%	25%	8 013,75	2	80%	12 822,00
tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P	0,69	0,005%	60%	4 149,00	2	80%	6 638,40
<b>MPZP „Tarkowo Dolne – ul. Bydgoska” z 2013 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	12,32	0,083%	30%	36 955,80	2,5	80%	73 911,60
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szczególnych warunkach zabudowy MNs	5,16	0,035%	30%	15 492,60	2,5	80%	30 985,20
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U	2,05	0,014%	30%	6 154,20	2,5	80%	12 308,40
tereny zabudowy zagrodowej RM	0,43	0,003%	20%	860,40	2	80%	1 376,64
<b>MPZP dla terenu „Kobylarnia-Osiedle Leśne” z 2012 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	5,86	0,040%	25%	14 655,00	2	80%	23 448,00

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla terenu „Januszkowo I” z 2011 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	8,94	0,060%	30%	26 822,10	1,5	80%	32 186,52
tereny zabudowy zagrodowej RM	0,48	0,003%	30%	1 443,00	1,5	80%	1 731,60
<b>MPZP dla terenu pn. "Prądocin" z 2011 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	15,79	0,107%	25%	39 469,00	2	80%	63 150,40
<b>MPZP dla terenu pn. „Tarkowo Dolne – część przemysłowa” z 2011 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	10,03	0,068%	25%	25 086,75	2	80%	40 138,80
tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych MR	2,48	0,017%	20%	4 964,20	2	80%	7 942,72
tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów P	21,15	0,143%	40%	84 597,20	2,5	80%	169 194,40
<b>MPZP dla terenu „Nowa Wieś Wielka - Wschód” z 2010 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami U/MN	7,61	0,051%	40%	30 452,40	2	80%	48 723,84
tereny usług U, U/A	6,64	0,045%	50%	33 195,00	2,5	80%	66 390,00
tereny usługowo-produkcyjne U/P	8,10	0,055%	50%	40 491,00	2,5	80%	80 982,00
tereny produkcji i składów P/S	77,09	0,521%	60%	462 510,60	1	80%	370 008,48
<b>MPZP dla terenu pn. „Stryzek” z 2010 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0,13	0,001%	20%	266,80	2	80%	426,88
tereny usług U	4,09	0,028%	60%	24 541,80	3	80%	58 900,32
tereny usług U	1,93	0,013%	40%	7 716,80	3	80%	18 520,32
teren usług, teren zakładów produkcyjnychm składów i magazynów U/P	0,88	0,006%	60%	5 272,80	3	80%	12 654,72

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla terenu „Kobylarnia III” z 2007 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	7,73	0,052%	30%	23 178,00	2	80%	37 084,80
tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami MN/U	5,00	0,034%	30%	15 009,00	2	80%	24 014,40
tereny zabudowy zagrodowej RM	1,24	0,008%	30%	3 714,00	2	80%	5 942,40
tereny przemysłu P	1,20	0,008%	30%	3 589,80	2	80%	5 743,68
<b>MPZP w rejonie ulic Jastrzębskiej i Kasztanowej we wsi Brzoza z 2007 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1,37	0,009%	30%	4 115,10	2	80%	6 584,16
<b>MPZP dla terenu „Prądocin IX” z 2005 r.</b>							
tereny rekreacji indywidualnej – zabudowy letniskowej ML	0,85	0,006%	25%	2 136,00	2	80%	3 417,60
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	18,42	0,125%	20%	36 831,80	2	80%	58 930,88
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami MN-U	3,94	0,027%	30%	11 828,40	3	80%	28 388,16
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej z nieuciążliwymi usługami MN/MW-U	1,58	0,011%	30%	4 741,20	3	80%	11 378,88
tereny zabudowy usługowej, z preferencją dla usług turystyki z towarzyszącą gastronomią U-UT	2,37	0,016%	30%	7 111,50	3	80%	17 067,60
<b>MPZP „Kolankowo” z 2005 r.</b>							
teren usług, w tym produkcyjnych, i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UP/MN	57,58	0,389%	20%	115 164,00	2	80%	184 262,40
teren usług kultury oraz sportu i rekreacji UK/US	0,95	0,006%	20%	1 898,00	2	80%	3 036,80

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla terenu „Prądocin VIII” z 2005 r.</b>							
tereny rekreacji indywidualnej - zabudowa letniskowa lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ML-MN	2.91	0.020%	20%	5 820.00	2	80%	9 312.00
tereny rekreacji indywidualnej - zabudowa letniskowa ML	3.15	0.021%	20%	6 309.20	2	80%	10 094.72
tereny rekreacji indywidualnej - zabudowa letniskowa ML-MN	0.94	0.006%	25%	2 353.00	2	80%	3 764.80
tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej RM-MN	2.99	0.020%	20%	5 972.80	2	80%	9 556.48
tereny usług lub tereny usług turystyki U-UT	1.11	0.007%	30%	3 326.10	3	80%	7 982.64
ogrody działkowe lub tereny usług sportu i rekreacji ZD-UT	2.32	0.016%	20%	4 647.80	2	80%	7 436.48
<b>MPZP dla terenu „Prądocin VII” z 2005 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0.42	0.003%	25%	1 056.00	2	80%	1 689.60
tereny rekreacji indywidualnej ML	5.69	0.038%	25%	14 225.00	2	80%	22 760.00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rekreacji indywidualnej ML-MN	0.41	0.003%	20%	814.60	2	80%	1 303.36
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	3.03	0.021%	20%	6 065.40	2	80%	9 704.64
tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych lub tereny usług sportu i rekreacji RM-US	4.00	0.027%	20%	7 998.20	3	80%	19 195.68

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla terenu „Prądocin VI” z 2005 r.</b>							
tereny rekreacji indywidualnej ML	0.96	0.006%	10%	960.60	2	80%	1 536.96
tereny rekreacji indywidualnej ML	3.15	0.021%	30%	9 453.90	2	80%	15 126.24
tereny rekreacji indywidualnej ML	0.52	0.004%	20%	1 035.40	2	80%	1 656.64
tereny rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ML-MN	1.50	0.010%	25%	3 760.50	2	80%	6 016.80
tereny rekreacji indywidualnej ML	2.33	0.016%	25%	5 822.50	2	80%	9 316.00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług turystyki i wypoczynku MN-UT	0.38	0.003%	25%	959.25	2	80%	1 534.80
terenu usług oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U-MN	0.41	0.003%	35%	1 426.95	2	80%	2 283.12
tereny usług sportu i rekreacji oraz teren parkingu US-KP	0.82	0.006%	30%	2 466.30	2	80%	3 946.08
tereny usług sportu i rekreacji US	0.14	0.001%	20%	275.60	1	80%	220.48
tereny usług turystyki i wypoczynku UT	2.32	0.016%	30%	6 960.90	3	80%	16 706.16
tereny usług turystyki i wypoczynku oraz teren parkingu UT-KP	0.42	0.003%	25%	1 056.25	1	80%	845.00
<b>MPZP dla terenu „Prądocin V” z 2005 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0.39	0.003%	25%	969.50	2	80%	1 551.20
tereny rekreacji indywidualnej ML	0.35	0.002%	25%	884.75	2	80%	1 415.60
tereny rekreacji indywidualnej ML	1.01	0.007%	20%	2 018.60	1.5	80%	2 422.32
tereny rekreacji indywidualnej ML	5.22	0.035%	30%	15 654.60	2	80%	25 047.36
tereny rekreacji indywidualnej ML	0.24	0.002%	10%	236.00	1	80%	188.80

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla terenu „Osiedle Olimpin” z 2005 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	12.57	0.085%	15%	18 854.85	3	80%	45 251.64
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0.45	0.003%	30%	1 337.70	3	80%	3 210.48
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	11.66	0.079%	25%	29 152.00	3	80%	69 964.80
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług MN/U	2.76	0.019%	25%	6 898.50	3	80%	16 556.40
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług MN/U	2.15	0.015%	25%	5 364.75	2	80%	8 583.60
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług MN/U	5.10	0.034%	35%	17 851.05	3	80%	42 842.52
tereny usług oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna U/MN	0.39	0.003%	30%	1 183.80	2	80%	1 894.08
tereny usług U	0.27	0.002%	30%	823.20	1.5	80%	987.84
tereny usług U	0.06	0.000%	40%	247.60	1	80%	198.08
tereny usług sportu i rekreacji US	1.39	0.009%	30%	4 175.10	1	80%	3 340.08
tereny zabudowy zagrodowej RM	0.22	0.001%	25%	551.50	3	80%	1 323.60
<b>MPZP „Brzoza – ul. Bydgoska część południowa” z 2005 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0.19	0.001%	25%	465.50	3	80%	1 117.20
tereny zabudowy usługowej U	2.40	0.016%	15%	3 595.20	3	80%	8 628.48
tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P	6.92	0.047%	5%	3 461.20	3	80%	8 306.88



Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dla terenu w Chmielnikach, we wsi Brzoza, gmina Nowa Wieś Wielka z 2004 r.</b>							
tereny pod adaptowaną zabudowę zagrodową D2RM	0.24	0.002%	20%	472.00	2	80%	755.20
usługi związane z obsługą turystyki i rekreacji UT	2.05	0.014%	20%	4 100.00	2	80%	6 560.00
usługi związane z obsługą turystyki i rekreacji z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej UT,MN	0.75	0.005%	20%	1 500.00	2	80%	2 400.00
usługi kultu religijnego UK	0.10	0.001%	20%	209.60	1	80%	167.68
usługi sportu i rekreacji US	4.14	0.028%	25%	10 350.00	1	80%	8 280.00
<b>MPZP dla terenu „Brzoza Północ” z 2004 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0.64	0.004%	25%	1 601.00	2.5	80%	3 202.00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1.05	0.007%	20%	2 103.00	2.5	80%	4 206.00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	7.32	0.049%	15%	10 978.35	3	80%	26 348.04
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	5.36	0.036%	35%	18 771.20	3	80%	45 050.88
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	2.95	0.020%	35%	10 313.45	2	80%	16 501.52
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	3.94	0.027%	30%	11 820.90	3	80%	28 370.16
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	3.87	0.026%	40%	15 476.40	3	80%	37 143.36
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	2.72	0.018%	25%	6 795.00	3	80%	16 308.00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług MN/U	1.59	0.011%	25%	3 965.75	2	80%	6 345.20
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług MN/U	1.62	0.011%	30%	4 854.00	3	80%	11 649.60
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług MN/U	5.94	0.040%	35%	20 790.00	3	80%	49 896.00
tereny zabudowy zagrodowej RM	0.87	0.006%	35%	3 056.90	3	80%	7 336.56
tereny usług U	0.18	0.001%	35%	618.45	1.5	80%	742.14
tereny usług U	0.02	0.0001%	40%	74.80	1.5	80%	89.76

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla terenu „Nowa Wieś Wielka Potudnie” z 2004 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0.18	0.001%	25%	452.50	3	80%	1 086.00
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych MN/U	2.55	0.017%	25%	6 379.50	2	80%	10 207.20
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych MN/U	10.83	0.073%	35%	37 888.55	2	80%	60 621.68
tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN	1.17	0.008%	25%	2 927.00	2	80%	4 683.20
tereny usług nieuciążliwych U	0.29	0.002%	25%	735.75	2	80%	1 177.20
tereny usług publicznych UP	0.39	0.003%	25%	973.75	3	80%	2 337.00
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P	2.49	0.017%	20%	4 976.40	3	80%	11 943.36
<b>MPZP dla terenu "Dziemionna II" z 2004 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych MN/U	0.95	0.006%	25%	2 366.75	2	80%	3 786.80
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych MN/U	13.71	0.093%	25%	34 277.50	3	80%	82 266.00
<b>MPZP w rejonie ulic: Jastrzębia, Leśna, Świerkowa i Przemysłowa we wsi Brzoza, gmina Nowa Wieś Wielka z 2004 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jendorodzinnej MN	2.59	0.017%	15%	3 879.90	3	80%	9 311.76
tereny zabudowy mieszkaniowej jendorodzinnej MN	0.16	0.001%	20%	314.20	2.5	80%	628.40
tereny usług i handlu z adaptacją i przebudową zieleni UH/ZU	0.20	0.001%	20%	392.40	1.5	80%	470.88
tereny usług i handlu z adaptacją i przebudową zieleni oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UH/ZU/MN	0.05	0.0003%	20%	102.60	1.5	80%	123.12
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i produkcyjnej MU^P	0.92	0.006%	15%	1 381.80	2.5	80%	2 763.60
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU	0.33	0.002%	15%	496.65	2.5	80%	993.30

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla części wsi Brzoza, obejmującego obszar położony wzdłuż drogi krajowej nr 25 pomiędzy ul. Łabiszyńską a drogą powiatową nr 1550C Brzoza – Prądocin z 2004 r.</b>							
tereny zakładów usługowo-produkcyjnych i składów U/P/S	4.05	0.027%	40%	16 214.40	3	80%	38 914.56
<b>MPZP dla części wsi Nowa Wieś Wielka, Dziemionna, Januskowo, pn. Nowa Wieś Wielka Północ z 2003 r.</b>							
tereny usług rzemiosła z zabudową mieszkaniową UR/MN	23.32	0.158%	20%	46 642.20	2	80%	74 627.52
tereny składów, usług i przemysłu S/U/P	8.29	0.056%	20%	16 574.80	1.5	80%	19 889.76
tereny usług U	4.23	0.029%	15%	6 343.35	2	80%	10 149.36
tereny zabudowy mieszkaniowej MN	4.25	0.029%	30%	12 752.70	2	80%	20 404.32
tereny składowo-usługowe S/U	7.94	0.054%	40%	31 774.80	2	80%	50 839.68
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	3.15	0.021%	15%	4 717.95	2	80%	7 548.72
tereny usług rzemiosła UR	0.59	0.004%	15%	891.45	2	80%	1 426.32
<b>MPZP dla części wsi Dziemionna z 2002 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U	23.21	0.157%	30%	69 626.70	2	80%	111 402.72
tereny usług rzemiosła z zabudową mieszkaniową UR/MN	0.61	0.004%	10%	612.00	2	80%	979.20
teren upraw ogrodniczych z prawem zabudowy mieszkaniowej RO/MN	1.20	0.008%	20%	2 397.80	1.5	80%	2 877.36
tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła nieuciążliwego MN/UR	1.88	0.013%	25%	4 704.75	2	80%	7 527.60
tereny usług U	0.66	0.004%	20%	1 322.80	1.5	80%	1 587.36

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dla części wsi Tarkowo Dolne z 2002 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	10.99	0.074%	30%	32 984.40	2	80%	52 775.04
tereny składowo-usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej S/U/MN	2.76	0.019%	40%	11 040.80	1.5	80%	13 248.96
tereny usługowo-składowe, przemysłowe U/S/P	5.34	0.036%	40%	21 356.80	1.5	80%	25 628.16
teren zabudowy usługowo-składowej, przemysłu i bazy samochodowej U/S/P/KS	1.04	0.007%	10%	1 041.20	2	80%	1 665.92
teren zabudowy mieszkaniowej MN	0.25	0.002%	10%	247.50	2	80%	396.00
tereny składów, usług rzemiosła i przemysłu S/UR/P	5.11	0.035%	35%	17 880.80	2	80%	28 609.28
<b>MPZP dla części wsi Kobyłarnia, gm. Nowa Wieś Wielka z 2001 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U	25.11	0.170%	30%	75 336.00	2	80%	120 537.60
tereny zabudowy usługowo-rzemieślniczej UR	8.65	0.058%	10%	8 645.80	1.5	80%	10 374.96
tereny zabudowy zagrodowej MR	2.56	0.017%	10%	2 564.10	2	80%	4 102.56
tereny zabudowy mieszkaniowej MN	6.68	0.045%	30%	20 034.30	2	80%	32 054.88
teren przemysłu i składów P,S	4.09	0.028%	10%	4 086.70	2	80%	6 538.72

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<b>MPZP dla centrum Nowej Wsi Wielkiej z 2000 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW	0.25	0.002%	25%	625.75	2	80%	1 001.20
usługi nieuciążliwe z zabudową jednorodzinną U/MN	2.26	0.015%	25%	5 638.50	2	80%	9 021.60
tereny usług nieuciążliwych U	0.76	0.005%	20%	1 515.20	2	80%	2 424.32
usługi sportu US	2.33	0.016%	5%	1 165.10	1	80%	932.08
usługi komercyjne, zakłady produkcyjne, składy U/P/S	2.12	0.014%	15%	3 173.40	1	80%	2 538.72
usługi oświaty UO	1.61	0.011%	3%	482.61	2	80%	772.18
usługi nieuciążliwe z wbudowaną funkcją mieszkaniową U/M	0.86	0.006%	20%	1 724.40	2	80%	2 759.04
usługi komercyjne handlu, gastronomii i inne UH	0.26	0.002%	30%	788.70	2	80%	1 261.92
teren kultu religijnego UK	1.51	0.010%	25%	3 775.00	1	80%	3 020.00
zabudowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi MN/U	0.82	0.006%	25%	2 052.00	2	80%	3 283.20
<b>MPZP dla części wsi Kobyłarnia, gm. Nowa Wieś Wielka z 2001 r.</b>							
tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej MN	0.95	0.006%	25%	2 367.75	2	80%	3 788.40
tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami MN/U	0.86	0.006%	25%	2 145.50	2	80%	3 432.80
<b>MPZP dla terenów w Olimpinie, Brzozie i w Prądocinie z 1999 r.</b>							
tereny usług U	0.35	0.002%	15%	524.70	1	80%	419.76
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	0.06	0.0004%	20%	129.80	2	80%	207.68

Tereny zabudowane	Powierzchnia [ha]	Udział % w ogólnej powierzchni gminy Nowa Wieś Wielka	procent powierzchni zabudowy*	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	przeważająca ilość kondygnacji	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]
<b>MPZP dla terenów w Smolnie Nowym , Brzozie, Dobromierzu i Prądocinie z 1998 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	2.13	0.014%	25%	5 323.00	2	80%	8 516.80
<b>MPZP dla terenów rekreacyjnych i usług „PRĄDOCIN III” z 1998 r.</b>							
tereny usług U	2.04	0.014%	30%	6 125.40	3	80%	14 700.96
<b>MPZP dla terenu „LEŚNA I” w Nowej Wsi Wielkiej z 1997 r.</b>							
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN	1.43	0.010%	25%	3 563.50	1	80%	2 850.80
<b>MPZP dla terenu gminy Nowa Wieś Wielka (zatwierdzonego uchwałą Nr 90/XIX/92 Rady Gminy z dnia 10 września 1992 r.) "KOBYLARNIA I" z 1996 r.</b>							
usługi rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej U.MN	2.37	0.016%	30%	7 107.30	1	80%	5 685.84
<b>MPZP dla terenu PRĄDOCIN II w Prądocinie gmina Nowa Wieś Wielka z 1996 r.</b>							
tereny zabudowy jednorodzinnej MN	0.34	0.002%	30%	1 006.80	2	80%	1 610.88
tereny zabudowy rekreacyjnej, letniskowej ZR	3.65	0.025%	20%	7 303.20	2	80%	11 685.12
<b>MPZP dla terenu gminy Nowa Wieś Wielka zatwierdzonego uchwałą nr 90/XIX/92 Rady Gminy (z dnia 10 września 1992 r.) z 1996 r.</b>							
tereny zabudowy jednorodzinnej MN	3.51	0.024%	25%	8 763.50	2	80%	14 021.60
tereny usług U	0.12	0.001%	15%	179.10	1	80%	143.28

\*wartość procentu powierzchni zabudowy jest uśredniona, zatem niższa niż maksymalna wartość wyznaczona w miejscowym planie

Dodatkowo do obliczenia szacunkowej ilości nowych mieszkańców przyjęto:

- 3 osoby na mieszkanie/dom;
- 50m<sup>2</sup>/1os.

Tabela nr 13. Szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych i mieszkańców, na terenach, dla których obowiązują mpzp

tereny zabudowane	powierzchnia [ha]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa ilość nowych lokali mieszkalnych, przy założeniu 3 os./1 mieszkanie lub dom 150m2, bądź dom letniskowy 50m2	szacunkowa ilość nowych mieszkańców
<b>tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp</b>				
tereny zabudowy mieszkaniowej	392.69	1 009 957.88	6733	20199
tereny zabudowy letniskowej	28.78	69 961.10	1399	-
tereny zabudowy usługowej	237.87	710 773.14	-	-
tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej	144.29	733 862.40	-	-

## 5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIAMI TERENÓW W ISTNIEJĄCYCH STRUKTURACH PRZESTRZENNYCH GMINY ORAZ WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (art.10 ust5. pkt4)

Dokonując porównania maksymalnego zapotrzebowania w skali gminy na nową zabudowę z chłonnościami terenów w istniejących strukturach przestrzennych gminy oraz obszarami wynikającymi z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art.10 ust5. pkt4), przeprowadzono analizy w perspektywie 10, 20 i 30 lat oraz wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę.

Do prawidłowego obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, letniskową, usługową i produkcyjną przyjęto wskaźniki wzrostu zapotrzebowania danej funkcji, uwzględniając przy tym przyrost ludności oraz przyrost powierzchni budynków mieszkalnych i budynków wykorzystywanych do działalności gospodarczej. Metoda obliczenia zapotrzebowania na poszczególne funkcje została opisana w rozdziałach 1.1-1.3.

### W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 10 LAT:

Tabela nr 14a. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje			
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy letniskowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>136400,00</b>	<b>6000,00</b>	<b>155000,00</b>	<b>155000,00</b>
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	609417,49	24739,76	121741,19	164165,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	1009957,88	69961,10	710773,14	733862,40
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-1482975,36</b>	<b>-88700,86</b>	<b>-677514,32</b>	<b>-743027,40</b>

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 10 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.



Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Nowa Wieś Wielka są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, letniskową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 10 lat.

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 20 LAT:**

**Tabela nr 14b. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje			
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy letniskowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>272800,00</b>	12000,00	<b>310000,00</b>	<b>310000,00</b>
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	609417,49	24739,76	121741,19	164165,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	1009957,88	69961,10	710773,14	733862,40
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-1346575,36</b>	<b>-82700,86</b>	<b>-522514,32</b>	<b>-588027,40</b>

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 20 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Nowa Wieś Wielka są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, letniskową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 20 lat.

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT:****Tabela nr 14c. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje			
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy letniskowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>409200,00</b>	18000,00	<b>465000,00</b>	<b>465000,00</b>
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	609417,49	24739,76	121741,19	164165,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	1009957,88	69961,10	710773,14	733862,40
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-1210175,36</b>	<b>-76700,86</b>	<b>-367514,32</b>	<b>-433027,40</b>

Ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w perspektywie następnych 30 lat, nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Nowa Wieś Wielka są zatem wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, letniskową, usługową oraz produkcyjną na kolejne 30 lat.

**W PERSPEKTYWIE NASTĘPNYCH 30 LAT zwiększając o 30%:**

Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, zwiększono prognozowane wyniki o 30%. Prognozowane wyniki i porównanie obrazuje tabela 14d:

**Tabela nr 14d. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnościami terenów**

tereny zabudowane	tereny zabudowy wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ] z podziałem na poszczególne funkcje			
	tereny zabudowy mieszkaniowej	tereny zabudowy letniskowej	tereny zabudowy usługowej	tereny zabudowy produkcyjnej, aktywizacji gospodarczej
<b>maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (art. 10 ust.5 pkt 1)</b>	<b>531960,00</b>	23400,00	<b>604500,00</b>	<b>604500,00</b>
tereny w ramach istniejącej wykształconej zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy (art.10 ust.5 pkt 2 uopizp):	609417,49	24739,76	121741,19	164165,00
tereny w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, inne niż wymienione w art.10 ust.5 pkt 2 uopizp (art. 10 ust.5 pkt 3)	1009957,88	69961,10	710773,14	733862,40
<b>PORÓWNANIE:</b>	<b>-1087415,36</b>	<b>-71300,86</b>	<b>-228014,32</b>	<b>-293527,40</b>

W perspektywie następnych 30 lat, zwiększając prognozowane wyniki o 30% wychodzą również wyniki ujemne dla każdego rodzaju zabudowy. Oznacza on, że nadal nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych obszarów pod zabudowę, poza terenami, które zostały wzięte pod uwagę w bilansie, tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka istnieje kilka terenów, które nie zostały ujęte, w ramach zwartej jednostki ani nie sporządzono dla nich planów miejscowych. W ramach dalszych opracowań funkcjonalno-przestrzennych sugeruje się, aby obszary nowej zabudowy zlokalizowane poza tymi dwoma grupami, pokrywały się z terenami przeznaczonymi w obowiązującym studium pod zabudowę oraz wynikały z wydanych decyzji administracyjnych. Jeśli te tereny nie będą wystarczające dla zapotrzebowania na nową zabudowę można uruchamiać kolejne obszary.

Jednocześnie w perspektywie kolejnych 30 lat, zwiększając prognozowane wyniki o 30% istniejące obszary inwestycyjne zlokalizowane na terenie gminy Nowa Wieś Wielka są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, letniskową, usługową i produkcyjną.

## 6. PRAWOMOCNE DECYZJE ADMINISTRACYJNE

### DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU

Na terenie gminy Nowa Wieś Wielka odnotowuje się przeciętny ruch budowlany, co wynika z sytuacji społeczno-gospodarczej. Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych w latach 2011-2018 zawierają łącznie 563 pozycji. Na przestrzeni lat widać zróżnicowaną ilość wydanych decyzji WZ, jednak ogólna tendencja pozostawała wzrostowa. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat:

- w roku 2011 – 65 szt.
- w roku 2012 – 54 szt.
- w roku 2013 – 60 szt.
- w roku 2014 – 59 szt.
- w roku 2015 – 48 szt.
- w roku 2016 – 96 szt.
- w roku 2017 – 87 szt.
- w roku 2018 – 94 szt.

Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich ośmiu lat dotyczyła głównie zabudowy mieszkaniowej – łącznie 419 wydanych decyzji, co stanowi ok. 75% wszystkich decyzji. W tym samym czasie w gminie wydano 86 decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego, przy czym w poszczególnych latach liczba wydanych decyzji kształtowała się następująco:

- w roku 2011 – 7 szt.
- w roku 2012 – 7 szt.
- w roku 2013 – 3 szt.
- w roku 2014 – 4 szt.
- w roku 2015 – 14 szt.
- w roku 2016 – 24 szt.
- w roku 2017 – 14 szt.
- w roku 2018 – 13 szt.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2011-2018 jest zróżnicowana. Największą liczbą wydanych decyzji charakteryzował się rok 2016, od tego czasu liczba ta utrzymuje się na dosyć wysokim poziomie, w przedziale od 87 do 96. Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie ostatnich lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej.

**7. ART.10 UST. 5 PKT 5 a i b**

Obszar gminy Nowa Wieś Wielka jest zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną, drogową oraz społeczną w rozwiniętych jednostkach osadniczych.

Na układ drogowy gminy Nowa Wieś Wielka składają się: drogi krajowe nr 25 i 10, drogi wojewódzkie nr 254, 274, a także drogi powiatowe i gminne. Na terenie gminy znajdują się również trzy stacje kolejowe, obsługujące międzynarodową linię kolejową.

Sieć wodociągowa

Gmina Nowa Wieś Wielka dysponuje trzema ujęciami wody: Brzoza (wydajność 506 m<sup>3</sup>/d), Nowa Wieś Wielka (wydajność 341 m<sup>3</sup>/d) oraz Prądociń (wydajność 1200 m<sup>3</sup>/d). Według danych GUS na 2018r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła ok. 137km i zaopatrywała ponad 79% mieszkańców gminy. Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej.

Za pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody, a także konserwację sieci wodociągowej i jej budowę odpowiada Zakład Gospodarki Komunalnej w Nowej Wsi Wielkiej.

**Tabela nr 15. Długość sieci wodociągowej na terenie gminy Nowa Wieś Wielka w latach 1996-2018**

rok	długość sieci wodociągowej [km]
1996	30,6
1997	32,9
1998	34,5
1999	37,8
2000	39,9
2001	41,1
2002	43,1
2003	45,4
2004	45,6
2005	44,1
2006	47,3
2007	47,5
2008	64,8
2009	67,2
2010	79,6
2011	96,6
2012	100,4
2013	102,2
2014	111,8
2015	115,2
2016	118,7
2017	135,4
2018	137,5

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Gospodarka ściekowa:

Skanalizowanie gminy jest jednym z czynników ułatwiających życie mieszkańców. Według danych GUS na rok 2018, stopień skanalizowania gminy Nowa Wieś Wielka wynosił ponad 60%. Na przestrzeni lat 2000-2018, wg danych GUS, wybudowano ponad 21km kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z Programem ochrony środowiska Gminy Nowa Wieś Wielka na lata 2013-2016 z perspektywą do roku 2020 na terenie gminy zlokalizowane są dwie biologiczno-mechaniczne oczyszczalnie ścieków: w Brzozie i Nowa Wieś Wielka – Dziemionna. Oprócz komunalnych oczyszczalni ścieków działają również przyzakładowe oraz przydomowe oczyszczalnie. Nieczystości z gospodarstw nieskanalizowanych

gromadzone są w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie dowożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni lub odprowadzane są przy użyciu przydomowych oczyszczalni ścieków.

**Tabela nr 16. Długość sieci oraz odsetek korzystających z sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Nowa Wieś Wielka w latach 2000-2018**

rok	długość sieci kanalizacyjnej [km]	odsetek korzystających z sieci kanalizacyjnej [%]
2000	26,3	-
2003	28,8	48,8
2006	32,7	54,2
2009	37,3	55,5
2012	39,0	56,6
2015	47,1	57,1
2018	47,5	60,4

Do kanalizacji deszczowej odprowadzane są wody opadowe i roztopowe z części utwardzonych dróg na obszarze gminy Nowa Wieś Wielka, której ujście stanowią sieci drenarskie odwadniające pola, włączone do wiejskich rowów przydrożnych. Jednakże problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne, z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).

#### Baza oświatowa

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego dla roku 2018, na terenie gminy Nowa Wieś Wielka funkcjonowały 3 przedszkola, w tym 2 przedszkola prowadzone przez jednostki samorządu gminnego („Stokrotka” w Nowej Wsi Wielkiej oraz „Jarzębinka” w Brzozie), które dysponowały łącznie 411 miejscami dla dzieci. Natomiast na szkolnictwo podstawowe w 2018 r. składały się 2 szkoły podstawowe: im. Marii Konopnickiej w Nowej Wsi Wielkiej oraz im. Powstańców Wielkopolskich w Brzozie. Łącznie do ww. szkół w 2017 r. uczęszczało 735 uczniów.

W zakresie publicznego szkolnictwa średniego na terenie gminy nie funkcjonują takie jednostki. Najbliżej położone placówki znajdują się w Bydgoszczy, Inowrocławiu i Solcu Kujawskim.

Na terenie gminy Nowa Wieś Wielka w zakresie kultury funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury w Nowej Wsi Wielkiej, z siedzibą przy al. Pokoju 7 w Nowej Wsi Wielkiej. Celem ośrodka jest m. in. tworzenie warunków do rozwoju i upowszechniania szeroko rozumianej kultury, edukacja kulturalna oraz promocja gminnej kultury, sztuki i sportu. Ośrodek Kultury dysponuje jedną wielofunkcyjną salą o powierzchni 150m<sup>2</sup> i posiada zaplecze kuchenne. Ośrodek jest organizatorem szeregu imprez kulturalnych, takich jak przeglądy piosenek, konkursy recytatorskie, gale taneczne, koncerty czy wystawy.

Jednocześnie ośrodek oferuje mieszkańcom wiele wydarzeń umożliwiających realizację własnych zainteresowań, pasji, a także uczestniczenia w różnego rodzaju formach aktywności kulturalnej i artystycznej. W gminie funkcjonuje także Koło Gospodyń Wiejskich i Klub Seniora „Wrzoś”.

Na terenie Nowej Wsi Wielkiej działalność prowadzi także Gminna Biblioteka Publiczna w Nowej Wsi Wielkiej z filią w Brzozie. Placówki wyposażone są w stanowiska komputerowe z dostępem do Internetu. Dostępny jest także katalog księgozbioru on-line.

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Nowa Wieś Wielka funkcjonują dwie przychodnie: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Nowej Wsi Wielkiej oraz jego filia w Brzozie. Na obszarze gminy Nowa Wieś Wielka funkcjonuje obecnie 4 apteki. Najbliżej położony szpital znajduje się w Bydgoszczy.

Reasumując, na dzień opracowania bilansu infrastruktura społeczna, czyli m. in.: baza oświatowa i opieka zdrowotna jest wystarczająca. Z uwagi na bliskość Bydgoszczy należy przyjąć, że część mieszkańców (m. in. z obrębów Brzoza, Kobylarnia, Olimpin, Prądocin) będzie korzystać z oferty medycznej i oświatowej na terenie tego miasta. Niemniej jednak w ramach nowych inwestycji oraz potencjalnego przyrostu liczby mieszkańców będzie istniała konieczność rozbudowania infrastruktury społecznej, w tym przedszkoli. Zakładając aktualny wzrost ludności na poziomie ok. 155 os/rok oraz fakt, że dzieci do 6 roku życia stanowią ok. 7% ludności gminy Nowa Wieś Wielka, co roku będzie przybywać ok. 11 dzieci w wieku przedszkolnym. Zatem w perspektywie 30 lat nastąpi potrzeba wybudowania przynajmniej jednego dodatkowego przedszkola i żłobka.

W zakresie poprawy infrastruktury komunikacyjnej planowana jest budowa nowych połączeń drogowych, a także modernizacja istniejących dróg gminnych, poprawa jakości infrastruktury technicznej, w tym kwestii związanych z infrastrukturą oświetleniowo-chodnikową.

Ponadto w Strategii Rozwoju Gminy Nowa Wieś Wielka do roku 2020+ zakłada się m. in.:

- rozwój gospodarki wodno-ściekowej,
- rozwój sieci gazowej,
- rozwój infrastruktury teleinformatycznej,
- doskonalenie systemu gospodarowania odpadami,
- zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- rozwój infrastruktury i oferty kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej,
- rozwój infrastruktury wychowania przedszkolnego i placówek oświatowych,
- efektywne zaspokajanie potrzeb społeczeństwa w oparciu o gminny zasób mieszkaniowy,
- zwiększenie dostępu do usług edukacyjnych w zakresie wychowania przedszkolnego,
- rozwój i poprawa jakości infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej,
- rozwój sektora usług turystycznych i około turystycznych,
- aktywna promocja oferty turystycznej gminy.

Potrzeby infrastrukturalne są w gminie wykonywane na bieżąco. Zakłada się etapowanie prac, tak jak to ma miejsce dotychczas – realizacja danych inwestycji jest uzależniona od intensyfikacji ruchu budowlanego na danym terenie.

Na powyższe inwestycje przeznaczone są przede wszystkim wydatki z budżetu gminy oraz środki pochodzące ze źródeł zewnętrznych m.in. z budżetu Unii Europejskiej. Wsparcie stanowią dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych i innych środków zewnętrznych.

## 8. ART.10 UST. 6

W przypadku gminy Nowa Wieś Wielka potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy oraz przeznaczonych w miejscowych planach i poza nimi, nie przekraczają możliwości finansowania gminy. Obszar zwartej zabudowy wyznaczono w dużej mierze w oparciu o istniejące połączenia komunikacyjne, przez co w pierwszych latach ewentualnej intensyfikacji zabudowy, infrastruktura istniejąca jest wystarczająca i nie powinna przekroczyć możliwości finansowania przez gminę budowy sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej.

Wszystkie działania dotyczące budowy nowych dróg i infrastruktury towarzyszącej odbywać się będą etapowo. Analizując Wieloletnią Prognozę Finansową (WPF) Gminy Nowa Wieś Wielka na lata 2019-2027 można wywnioskować, że takie działania są wystarczające.

Analizując tendencje budowlane z ostatnich 5 lat, wnioskować można, że gmina jest przygotowana na rozwój nowych terenów inwestycyjnych prowadzony w sposób sukcesywny, zachowując etapowość działań.

## 9. PODSUMOWANIE

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 z późniejszymi zmianami). Nakaz jego wykonania został nałożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015r. ustawy

o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398 ze zm.). Szczegółowy zakres i zasady sporządzania bilansu określa powyższa ustawa.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie kolejno przedstawia zapotrzebowanie na nową zabudowę na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy itd., a także szacuje chłonność tych terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Następnie porównuje maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności terenów położonych w gminie Nowa Wieś Wielka w zwartej strukturze oraz w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Do opracowania bilansu wykorzystano przede wszystkim dane z GUSu i z Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10 lat, wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Nowa Wieś Wielka są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową, letniskową, usługową i produkcyjną na kolejne 10 lat.

Kolejne symulacje na 20 i 30 lat oraz dla perspektywy 30 letniej zwiększonej o 30% pokazały, że obszary ujęte w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących planistycznych dokumentów są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę: mieszkaniową, letniskową, usługową i produkcyjną.

Jednocześnie prognozy demograficzne na najbliższe 30 lat, uwzględniające niepewność procesów rozwojowych, pokazały, że w gminie Nowa Wieś Wielka przybędzie ponad 6000 mieszkańców, co przekłada się na zapotrzebowanie na poziomie ok. 531 960 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych mieszkań. Rezerwy terenowe, odzwierciedlone w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są wystarczające na takie zapotrzebowanie. W związku z tym nie ma przesłanek, aby wyznaczać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Do opracowywanego bilansu sporządzono załącznik graficzny przedstawiający obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na załączniku widać, że wyznaczony obszar przedstawia głównie zwarte jednostki osadnicze, jednakże pokazane są też istniejące tereny zagospodarowane oraz tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie Nowa Wieś Wielka: droga krajowa nr 25 oraz linia kolejowa. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Zważając na tendencje rozwojowe gminy Nowa Wieś Wielka, najbardziej predestynowane są: Brzoza, Nowa Wieś Wielka, Prądocin. Uwzględniając przy tym tempo rozwoju infrastruktury technicznej w tych miejscowościach,



zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w tych miejscowościach wydaje się być zasadne.

Jednocześnie wyznaczając nowe kierunki rozwoju gminy Nowa Wieś Wielka, kontynuowano częściowo zamierzenia polityki przestrzennej wyznaczone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka. Taki zabieg pozwoli zniwelować liczne procesy odszkodowawcze z tytułu zmiany przeznaczenia terenów.

Należy pamiętać, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, to dokument dalekosiężny, określający w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Zatem niemożliwym jest wskazanie dokładnych lokalizacji terenów inwestycyjnych. Jednocześnie w projekcie Studium należy uwzględnić istniejące i przyszłe uwarunkowania determinujące lokalizację potencjalnych terenów o funkcji produkcyjnej i usługowej.

Wyznaczając w ten sposób obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachowano ciągłość polityki przestrzennej gminy.

Niewątpliwie, tereny znajdujące się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej powinny zostać objęte w pierwszej kolejności miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o charakterze ochronnym, które w prawnie wiążący sposób wyłącza te tereny z zabudowy, pozwalając na realizację polityki przestrzennej gminy, bez większych skutków finansowych dla gminy.