

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr XXVI/.../21**  
**RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA**  
z dnia 31 maja 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 19,4 ha, w gminie wiejskiej Nowa Wieś Wielka w powiecie bydgoskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Obszar leży w południowej części zurbanizowanej części miejscowości Nowa Wieś Wielka. W zasięgu projektowanego planu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, w tym usług oświaty, usług publicznych, usług sakralnych oraz tereny niezainwestowane.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr IX/93/19 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”.
3. W obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka (uchwała Nr XXI/205/20 z dnia 30 listopada 2020 r.), analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz.741 ze zm.), Rada Gminy Nowa Wieś Wielka stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka.
5. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum” uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
  - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, w dniu 28 stycznia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 19 lutego 2020 r.
  - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, w dniu 19 marca 2021 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 29 marca 2021 r. do 23 kwietnia 2021 r., dyskusji publicznej w dniu 20 kwietnia 2021 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 10 maja 2021 r.
8. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”, w ustawowym terminie wpłynęło 10 pism od instytucji i osób prywatnych. Postulaty zawarte we

wnioskach zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarto ograniczenia sugerowane przez Konserwatora Zabytków. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następuje głównie uruchomienie terenów pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, a także terenów zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej. Ponadto wprowadzono tereny komunikacji w celu lepszej obsługi oraz umożliwienia realizacji inwestycji celów publicznych, takich jak budowa i rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy elektroenergetycznej.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”, wynikało ze zmiany oczekiwań i możliwości realizacji inwestycji na przedmiotowym terenie. Obszar ten, ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną, jest atrakcyjny pod względem lokowania nowych inwestycji. Z uwagi na konieczność ochrony środowiska przyrodniczego oraz ładu przestrzennego, konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju zabezpieczy dotychczasowy układ przestrzenny oraz pozwoli na realizację inwestycji wpisujących się w krajobraz i potrzeby gminy. Podjęcie działań, mających na celu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru jest odpowiedzią na potrzeby zarówno inwestorów, jak i mieszkańców gminy. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Obszar objęty opracowaniem ma dogodną lokalizację, ze względu na bliskie położenie od siedziby powiatu - Bydgoszczy. Ponadto przez gminę przebiega droga krajowa nr 25. Taka lokalizacja sprzyja rozwojowi funkcji produkcyjnej i usługowej, a także mieszkaniowej z usługami, mieszkaniowej.

10. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje korzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Gmina uzyska potencjalne zyski do budżetu. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.
11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Wielka oraz obowiązujących planów miejscowych dla Gminy Nowa Wieś Wielka za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2015 r. (uchwała Nr XVI/124/16 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 17 marca 2016 r.).

12. Wójt gminy Nowa Wieś Wielka, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Gminy Nowa Wieś Wielka projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowa Wieś Wielka Centrum”, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.