## UZASADNIENIE

## DO UCHWAŁY NR …

# **RADY GMINY NOWA WIEŚ WIELKA**

**z dnia … r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka**

1. Opracowanie obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. 56 ha, w gminie wiejskiej Nowa Wieś Wielka w powiecie bydgoskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Opracowanie dotyczy 5 terenów zlokalizowanych na terenie gminy Nowa Wieś Wielka, w powiecie bydgoskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Łączna powierzchnia opisywanych terenów to ok. 56 ha, przy czym położone są na terenie 3 wsi, z tego 2 tereny w Olimpinie (łącznie 35 ha), 2 tereny w Dziemionnej (łącznie 20,5 ha) oraz teren w Tarkowie Dolnym zajmujący 0,4 ha. W zasięgu projektowanego planu znajdują się głównie tereny niezainwestowane.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr VI/40/24 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów w Nowej Wsi Wielkiej – część wsi Olimpin, Dziemionna i Tarkowo Dolne.
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.), obszary w Olimpinie i w Tarkowie Dolnym położone są w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej (symbol MN2), a w Dziemionnej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej (symbol MN1).
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka,
* „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka.
1. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka, uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
2. 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.
3. ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, w dniu 19 listopada 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 20 grudnia 2024 r.
4. ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka, na stronie internetowej Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Nowej Wsi Wielkiej w dniu 9 lipca 2025 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego w terminie od 9 lipca 2025 r. do 6 sierpnia 2025 r. Spotkanie otwarte odbyło się w dniu 22 lipca 2025 r. o godz. 15:00. Ankieta dostępna była w dniach od 9 lipca 2025 r. do 6 sierpnia 2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nowa Wieś Wielka. W ustawowym terminie, tj. do dnia 6 sierpnia 2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.
5. 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 dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka, w ustawowym terminie wpłynęło 12 pism od instytucji.Postulaty zawarte we wnioskach zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. 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, 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 dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka, wynikało ze zmiany oczekiwań i możliwości realizacji inwestycji na przedmiotowym terenie. Obszary te, ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną, są atrakcyjne 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 realizacje 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 mieszkaniowej z usługami.

1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przestawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje niekorzystny ekonomicznie dla gminy bilans. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym. Przeprowadzona analiza ekonomiczna nie wykazuje większej zasadności realizacji planu, jednakże celem jego sporządzenia nie są względy ekonomiczne, lecz formalno-prawne umożliwiające odpowiednie zagospodarowanie terenów. Dodatkowo w powyższej prognozie nie uwzględniono możliwych wpływów z podatku dochodowego, które również mogą być pozytywnym skutkiem opracowania planu.
2. 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 (Uchwała Nr XXX/288/21 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 30 listopada 2021 r.).
3. 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.
4. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Olimpin, Dziemionna, Tarkowo Dolne, gmina Nowa Wieś Wielka, 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.