

UZASADNIENIE

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXXVII/347/14 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądocin 4”.

Projekt planu miejscowego stanowi zmianę obecnie obowiązującego planu miejscowego – „Prądocin IV”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/289/05 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 6 września 2005 r. dla przedmiotowego terenu.

Obszar opracowania planu położony jest w gminie Nowa Wieś Wielka, w miejscowości Prądocin i obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 37 ha. Przedmiotowy teren jest w znacznym stopniu zainwestowany - występuje na nim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, zagrodowa oraz ogródki działkowe. Od strony północnej i północno – zachodniej do obszaru objętego opracowaniem przylega jezioro Jezuickie.

Od strony południowej, obszar objęty zmianą planu, graniczy z drogą krajową nr 25 (Bydgoszcz - Inowrocław - Konin). W odległości ok. 120 m na południe od granicy opracowania przebiega linia kolejowa nr 131 Bydgoszcz - Inowrocław.

Celem sporządzenia zmiany planu jest przede wszystkim aktualizacja dokumentu względem obecnie obowiązujących przepisów prawnych wynikających z położenia obszaru opracowania w obszarze chronionego krajobrazu głównie w zakresie zmiany strefy zakazu zabudowy przy jeziorze Jezuickim oraz dostosowanie do aktualnych potrzeb w zakresie układu komunikacyjnego z uwzględnieniem wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia terenów z funkcji budownictwa letniskowego na funkcje zabudowy mieszkaniowej oraz usług sportu i rekreacji.

Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Wielka”, uchwalonego uchwałą nr XLI/418/10 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 5 października 2010 r., zmienionego uchwałą nr XLII/369/14 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 września 2014 r.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945 ze zm.).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię *Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 21.06.2016 r. Zgłoszone przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uwagi zostały rozpatrzone i uwzględnione stosownie do istniejących uwarunkowań terenu objętego planem oraz celu sporządzania planu.*

Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.

Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz

zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały. Na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte strefą „W” ochrony archeologicznej, strefa ta obejmuje tereny o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych relikwów archeologicznych

Plan uwzględni we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów, regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko.

W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględni walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Plan miejscowy wprowadza sprawną obsługę komunikacyjną obszaru, w tym także potrzeby interesu publicznego - uwzględni możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Gminy Nowa Wieś Wielka stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Opracowany projekt planu miejscowego zakłada, że zaopatrzenie ludności w wodę będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. W zakresie odprowadzania ścieków, ustala się nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapewnienie w zasilanie w energię elektryczną odbywać ma się z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowa Wieś Wielka od 01.01.2011 r. do 31.12.2015 r. stanowiącej załącznik do uchwały Nr XVI/124/16 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 17 marca 2016 r. w sprawie przyjęcia opracowania „aktualności studium i planów miejscowych”. Wyniki analizy potwierdziły słuszność podjętej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Prądociń 4” (Uchwała Nr XXXVII/347/14 Rady Gminy Nowa Wieś Wielka z dnia 29 kwietnia 2014 r.). Rada Gminy Nowa Wieś Wielka nie podjęła nowej uchwały w obecnej kadencji w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych. Podtrzymuje się aktualność opracowanej uchwały z 2016 r.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Nowa Wieś Wielka jest w pełni zasadne.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w którym przedstawiony został wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Ze względu na przeznaczenie obszaru objętego planem nie zaistniała potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2019 r. do 29 marca 2019 r. W dniu 27 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 15 kwietnia 2019 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z przeprowadzeniem, opisaną powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania jest uzasadnione.