

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Mała Nieszawka działka o numerze 463/4.

Rada Gminy Wielka Nieszawka uchwałą Nr LIX/341/2023 z dnia 28 marca 2023 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielka Nieszawka dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Mała Nieszawka działka o numerze 463/4.

Opracowaniem objęto działkę nr 463/4, obręb Mała Nieszawka, gmina Wielka Nieszawka o powierzchni 0,32 ha położoną przy ulicy Bydgoskiej. W granicach obszaru objętego planem znalazł się teren usług (skupu złomu) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan opracowano zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XIV/82/00 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 28 lutego 2000 r.

Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr XVIII/96/04 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 20 sierpnia 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka (wsie: Mała Nieszawka, Wielka Nieszawka, Cierpice) opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 102 poz. 1761.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu było wprowadzenie ustaleń umożliwiających kontynuację prowadzenia działalności usługowej w zakresie skupu złomu, a także uaktualnienie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiadające bieżącym zapotrzebowaniom właścicieli nieruchomości.

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalone w uchwale wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zachowują niski charakter zabudowy nawiązujący do istniejącej zabudowy w granicach planu oraz na terenach sąsiednich zapewniając zachowanie ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego, wyznaczonego w audycie krajobrazowym. Celem ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzono ustalenia w zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W granicach planu nie występują grunty leśne i chronione grunty rolne. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Mała Nieszawka”, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. W planie wprowadzono zakaz realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji dotyczących rozwoju istniejącego

zakładu usługowego, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów wymagających ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary górnicze, tereny osuwisk, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani ryzyka powodziowego. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i muszą być uwzględniane na etapie projektowania zabudowy i zagospodarowania działek. W planie ustalono dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

W uchwale ustalono przeznaczenie uwzględniające kierunki wyznaczone w studium, ustalenia obowiązującego planu miejscowego oraz uwarunkowania wynikające z zagospodarowania terenów w granicach opracowania oraz w terenach sąsiednich. Wprowadzono funkcję zabudowy usługowej i mieszkaniowej przez co zachowane zostały dotychczasowe walory ekonomiczne przestrzeni.

7) Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości i obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy wprowadza przeznaczenie stanowiące wyraz polityki planistycznej gminy i wolę właścicieli gruntów.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Realizacja zamierzeń zawartych w ustaleniach planu została pozytywnie uzgodniona z organami właściwymi do spraw bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego.

W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej w zależności od potrzeb, w tym również możliwość zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu planu oraz składania uwag do planu.

Wójt Gminy Wielka Nieszawka zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. W

obwieszczeniu z dnia 19.06.2022 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 12.05.2025 r. do 2.06.2025 r. Dnia 22.05.2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 18.06.2025 r. Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga. Uwaga dotyczy zwiększenia liczby miejsc do parkowania do dwóch na jeden lokal mieszkalny, bez uwzględniania garażu. Wójt Gminy Wielka Nieszawka stwierdził zasadność wniesionej uwagi i rozstrzygnął o jej uwzględnieniu w projekcie planu. Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag, nie zaszła potrzeba o sposobie ich rozstrzygnięcia przez Radę Gminy.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Wielka Nieszawka na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Dopuszczono dodatkowo możliwość zaopatrzenia w wodę z istniejących indywidualnych ujęć wody. Istniejąca sieć uzupełniona o indywidualne ujęcia zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Wójt Gminy Wielka Nieszawka ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto w związku z potrzebą umożliwienia kontynuacji prowadzenia działalności w zakresie skupu złomu. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględnił interesy właścicieli gruntów.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) planowane jest uzupełnienie i rozwój zabudowy w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w odległości 1 km od przystanku zbiorczej komunikacji publicznej;
- 3) w granicach planu nie ma terenów komunikacji, dlatego nie projektowano rozwiązań ułatwiających ruch pieszego i rowerowy;
- 4) planowana nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy, o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wielka Nieszawka.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wielka Nieszawka za okres 2010-2015 r., stanowiąca załącznik do uchwały Nr XXIII/120/2016 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 23 listopada 2016 r. nie ustala wieloletniego programu prac nad planami. W analizie stwierdzono, że wieloletni program sporządzania planów miejscowych powinien zakładać opracowywanie kolejnych dokumentów m.in. w oparciu o wnioski mieszkańców gminy i potencjalnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Głównym składnikiem dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu stanowić będą wpływy z podatków od nieruchomości.

Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów, nie prognozuje się wpływów z opłaty planistycznej.

Nie prognozuje się dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie prognozuje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

Realizacja założeń planu miejscowego nie przewiduje inwestycji z dziedziny infrastruktury technicznej i komunikacji należących do zadań własnych gminy.