

**RADA GMINY
WAGANIEC**

GMINA WAGANIEC

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY WAGANIEC

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO SPORZADZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW

Sporządził zespół w składzie :

mgr inż. arch. Władysława Rekowska
Północna Okręgowa Izba Urbanistów
Nr wpisu G- 112 /2002

mgr inż. Elżbieta Matusiak
mgr Dorota Sawoni

Grudzień , 2009 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. WPROWADZENIE

- 1.4. Podstawa prawna opracowania
- 1.3. Funkcja gminy
- 1.2. Położenie
- 1.1. Przedmiot analizy

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

- 2.1. Przedmiot i cel opracowania (stan prawny)
- 2.2. Ocena „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Waganiec”
 - 2.2.1. Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy
 - 2.2.2. Ocena obowiązujących planów miejscowych
 - 2.2.3. Ocena obowiązujących innych dokumentów planistycznych
- 2.3. Ocena wydanych decyzji administracyjnych w zakresie zagospodarowania przestrzennego terenu gminy
 - 2.3.1. decyzje o warunkach zabudowy
 - 2.3.2. decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
 - 2.3.3. decyzje o pozwoleniu na budowę
- 2.4. Wnioski z analizy

3. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW

- 3.1. Wnioski złożone przez mieszkańców gminy o zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania gruntu rolnego
- 3.2. Analiza terenów wskazanych do sporządzenia miejscowych planów w Studium Gminy
- 3.3. Tereny planowane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów
- 3.4. Tereny preferowane do sporządzeniem miejscowych planów w pierwszej kolejności
- 3.5. Wnioski

4. KOSZTY SPORZĄDZENIA OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

5. SPIS TABEL

Spis tabel załączonych w tekście :

Tabela 1. Obowiązujące plany miejscowe w gm. Waganiec na dzień 31.12. 2009r.

Tabela 2. Wykaz wniosków o zmianę przeznaczenia i funkcji terenu gminy w latach od dnia 01. 01. 2004r. do 31.12. 2009r. -wg funkcji (w tabeli ujęto teren objęty wnioskiem – wg ilości miejscowości),

Tabela 3. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu inwestycji celu publicznego w latach od 2005r. - 2009r. (w liczbach) ,
- oraz graficzne przedstawienie wg – **schemat Nr 1**

Tabela 4. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i o ustaleniu inwestycji celu publicznego w latach od 2005r. - 2009r. łączne ; wg funkcji terenu (w liczbach)
- oraz graficzne przedstawienie wg – **schemat Nr 2**

Tabela 5. Wykaz wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2005 – 2008 ,
-oraz graficzne przedstawienie wg – **schemat Nr 3**

WNIOSKI Z ANALIZY (mapa orientacyjna) - **schemat Nr 4**

CZĘŚĆ GRAFICZNA

WYKAZ RYSUNKÓW ZAŁĄCZONYCH ODRĘBNI

- 1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY WAGANIEC
ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW**
 - **RYSUNEK NR 1** - MAPA W SKALI 1:10 000– załącznik do tekstu analizy

- 2. ANALIZA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO W OPARCIU O USTAWY ODRĘBNE**
 - **RYSUNEK NR 2** - MAPA W SKALI 1: 20 000

- 3. POŁOŻENIE GMINY WAGANIEC**
RYSUNEK nr 3 - mapa w skali 1: 100 000 – orientacja

1. WPROWADZENIE

1.1. Przedmiot analizy

Przedmiotem opracowania jest przeprowadzenie analizy dokumentu planistycznego pn. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Waganiec”, uchwalonego przez Radę Gminy Waganiec –Uchwałą Nr VII/46/03, z dnia 10 lipca 2003r., które opracowane było zgodnie z wówczas obowiązującymi przepisami (ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym : Dz. U. z 1999r. Nr 15,poz. 139 z późniejszymi zmianami) - w okresie przed dniem wejścia w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz 717 z późn. zmianami).

1.2. Położenie

Gmina Waganiec położona jest bezpośrednio nad rzeką Wisłą, w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie aleksandrowskim i sąsiaduje bezpośrednio z jednym z miast powiatu – miastem Nieszawą.

Gmina Waganiec graniczy z gminami:

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| - od północy z gminą Raciążek | - 8 sołectw; |
| - od wschodu z gminą miasta Nieszawy | - miasto |
| poza rzeką Wisłą – z gminą Bobrowniki | - 9 sołectw; |
| - od południa - z gminą Lubanie | - 19 sołectw; |
| i gminą Bądkowo | - 24 sołectwa; |
| - od zachodu- z gminą Koneck | - 19 sołectw; |

Ponadto Gmina należy do Związku Gmin Ziemi Kujawskiej z/s w Aleksandrowie Kuj.

W układzie funkcjonalnym na terenie gminy w oparciu o ustawę z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U.Nr 92,z 2004r.,poz. 880) - znajdują się obszary chronione:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska ustanowionego rozporządzeniem Nr 13/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 09.06.2005r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 72, poz. 1377 ze zm.),
- obszar o Najwyższej Ochronie (ONO) wyznaczony dla ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, wód czwartorzędowych GZWP Nr 141 o zasobach dyspozycyjnych 84.000 tys. m³ podstawy pozyskiwania wód głębinowych dla zaopatrzenia w wodę pitną jednostek osadniczych,
- w granicach administracyjnych gminy Waganiec wyodrębniony jest obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 określony kodem PLB40003 DOLINA DOLNEJ WISŁY zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21.10. 2004r.w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (DZ. u. Nr 229, poz. 2313 ze zmianami)o powierzchni - 193,0ha oraz planowane obszary NATURA 2000 Dolina Włocławska ,
- projektowana zmiana granic obszaru ochrony ptaków NATURA 2000 o nazwie - OS0S –jest obszar, do którego należą tereny w sołectwach : Przepust, Szpitalka, Wójtówka, Wólne, Włoszyca, a obszar NATURA 2000 został powiększony o powierzchnię od linii brzegowej rzeki Wisły, aż do drogi powiatowej (relacji Przepust-Włocławek).

1.3. Funkcja gminy

Zasadniczą funkcją gminy jest rolnictwo oparte na bardzo dobrych klasach bonitacyjnych gleb w załączeniu - **Tabela A** oraz **Tabela B**.

Uzupełniającą funkcją jest realizacja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z możliwością rozwoju usług wszystkich branż, handlu i produkcji nieuciążliwej .
Obszar gminy posiada rozwinięty układ komunikacji drogowej . Przez obszar gminy na kierunku północ-południe przebiega krajowy układ komunikacyjny :

a) komunikacji drogowej –

- droga Nr 1 Cieszyn – Gdańsk
- projektowana Autostrada A-1,

b)układ komunikacji kolejowej państwowej -

- państwowa kolej normalnotorowa zelektryfikowana Łódź – Bydgoszcz,
- dworzec PKP Waganiec z bocznica towarową .

c) Układ powyższy wzbogacają drogi powiatowe i gminne.

1.4. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną sporządzenia niniejszych analiz stanowi :- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami.) .

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono w oparciu przepisy ustawy cytowanej powyżej ,jak :

-art. 32 ust. 1 , który ustala :

- „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych , wójt , burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium , z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach , o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 , oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”;

-art. 32 ust. 2 , który ustala :

- „ Wójt , burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz , o których mowa w ust. 1 , po uzyskaniu opinii rady gminnej lub innej właściwej , w rozumieniu art. 8., komisji urbanistyczno- architektonicznej , co najmniej raz w czasie kadencji rady . Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych , a w przypadku uznania ich za nieaktualne , w całości lub części , podejmuje działania , o których mowa w art. 27” ;

-art. 27 , który określa :

- „ Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie , w jakim są one uchwalane .

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

2.1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA (STAN PRAWNY)

Przedmiotem opracowania jest obszar gminy Waganiec w jego granicach administracyjnych. Powierzchnia gminy wynosi 54,0km², z liczbą sołectw- 23 oraz z liczbą ludności ok. 4569 osób.

STAN PRAWNY - PLANISTYCZNY.

Dokonano analizy przepisów miejscowych w zakresie planowania przestrzennego w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w obszarze Gm. Waganiec oceniając kolejno:

- a) ocena ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- b) istniejące obowiązujące miejscowe plany obowiązujące w dniu wykonania analizy,
- c) miejscowe plany w opracowywaniu (etap prac),
- d) analiza stanu środowiska obszaru gminy w aspekcie obowiązujących przepisów prawnych
- e) inne dokumenty, jak:
 - Strategię Rozwoju Gminy Waganiec
 - Program ochrony środowiska z Planem gospodarki odpadami (województwa, powiatu i gminy),
 - Wieloletni Plan Inwestycyjny (uchwała RG)
 - Strukturę użytkowania ziemi w latach 2002 -2009 w zakresie ochrony gruntów rolnych.

2.2. OCENA „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. WAGANIEC” dalej określane jako „Studium Gminy”

W Studium Gminy Waganiec preferowanymi kierunkami rozwoju dla działań inwestycyjnych określone były następujące obszary:

- A) Obszary o kierunku działań mieszkaniowo - usługowych: „M M” i „MM/UU” Waganiec I, Kaźmierzyn, Zbrachlin Nowy, Zbrachlin Stary -wsie w zakresie obszarów już zainwestowanych wskazując na możliwości ich rozwoju szczególnie –w zabudowie jednorodzinnej
- B) Obszary o kierunku usług ponadlokalnych :- „U U”- wieś WAGANIEC I, Waganiec II, Plebanka (centrum administracyjno- usługowe)
- C) Obszary o kierunku – produkcyjno - gospodarczo - rzemieślniczym :- „ P P /PS ”oraz „PR” – Brudnowo, Michalin ,
- D) Obszary o kierunku – zabudowy turystycznej i letniskowej - „UT/UL”- wieś Przepust, Szpitalka, Wójtówka Wólne ,
- E) Obszary, na których rozmieszczone są inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .
Do obszarów , w których rozmieszczone miały być inwestycje celu publicznego były sołectwa :
 - **Waganiec I** - z uwagi na realizację osiedli mieszkaniowych i prowadzenie infrastruktury technicznej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej i sieci gazowej ,

- **Kaźmierzyn** - realizacja poprawy komunikacji drogowej rozbudowa sieci infrastruktury technicznej oraz realizacja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego ,
- **Zbrachlin** –rozbudowa ujęcia wody , budowa sieci gazowej;
- **Brudnowo** (część sołectwa położona po stronie wschodniej planowanej autostrady A-1) – przystosowanie terenu do szerokich działań inwestycyjnych związanych z **wytypowaniem terenu do lokalizacji strefy ekonomicznej (wzdłuż proj. autostrady A-1) ;**

F) Obszary, na których rozmieszczone były inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wg ustaleń planu zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego.

Do obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wg ustaleń planu zagospodarowania województwa kujawsko-pomorskiego, należą tereny objęte projektami planowanej budowy :

- **Autostrady A-1 Gdańsk – Gorzyce,**
- **Modernizacja drogi krajowej Nr1 Gdańsk –Cieszyn na odcinku Toruń –Włocławek (od km 189 –do 233 km)**
- **Budowa Stopnia Wodnego w Nieszawie i związanego z tym zalewem na rzece Wiśle.**

G) Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej objęte ochroną

Zadaniami w zakresie ochrony gruntów rolnych były:

- 1)Ochrona gruntów rolnych najwyższych klas rolniczej przydatności, klas bonitacyjnych: R I – RIIIb, położonych w północnej części terenu gminy Waganiec tj. sołectw Konstantynowo, Sierzchowo, Józefowo.
- 2) Obszar gruntów położonych w pasie środkowym gminy, w skład którego wchodzi sołectwa Waganiec I, Waganiec II, Kaźmierzyn, Zbrachlin, Plebanka, Zbrachlin Stary, Zbrachlin Nowy, Siutkowo o gruntach rolnych klasy od RII do RIVb – gdzie założono ograniczenie rozwoju nowych inwestycji produkcyjno – usługowych .
- 3) Obszar gruntów w pasie wschodnim obejmującym sołectwa: Przypust, Szpitalka, Wójtówka, Wólne, Bertowo, Włoszyca - gdzie założono ukierunkowanie rolnictwa na produkcję „zdrowej żywności” , aktywizując rolnictwo ekologiczne zintegrowane i połączone z agroturystyką.
- 4) Obszary gruntów rolnych o najniższej bonitacji objęte granicą polno -leśną , w celu podniesienia wskaźnika lesistości gminy do poziomu minimum 10 %.

Zadaniami w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1)Zrealizować program kanalizacji rozdzielczej gminy z budową oczyszczalni ścieków we wsi Plebanka.

Zadaniami w zakresie ochrony przyrody :

- 1)Tereny o najniższych wartościach przydatności rolniczej, położone wzdłuż rzeki Wisły, objąć ochroną jako zespół przyrodniczo – krajobrazowy Doliny Wisły w obszarze Kujaw .
- 2)Na terenach wsi Niszczewy, Przypust, Szpitalka, wyznaczyć tereny użytków ekologicznych, których granice obejmują oczka wodne, ciekły wodne, kompleksy łąkowo – bagienne, lasy.