

projekt
UCHWAŁA NR
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie
ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, 4 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, poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/239/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 marca 2021r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski - zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna planu o którym mowa w ust. 1, wykonany w skali 1:2000, stanowiąca załącznik Nr 1
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu stanowi załącznik Nr 2.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik Nr 3.
5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik Nr 4.
6. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na części graficznej planu.

§ 2.1 Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) symbolu terenu– należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) przeznaczeniu terenu- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie będące uzupełnieniem przeznaczenia terenu, przeznaczenie uzupełniające nie może kolidować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska wpływające negatywnie na stan środowiska oraz powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu, za wyjątkiem elementów architektonicznych budynku takich jak: okap, gzyms, taras, balkon, zadaszenie nad wejściem do budynku, schody zewnętrzne, pochylnia oraz docieplenie istniejących budynków, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy o 1,0m;
- 6) usługach niepożądanych społecznie- należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spopielnienie zwłok, warsztaty ślusarskie, blacharnie, lakiernie;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni średnio i wysokopiennej, zimozielonej, pełniący funkcję ochronną przed oddziaływaniem akustycznym;

- 8) budynkach gospodarczo-garażowych- należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, lub łączący obie funkcje;
 - 9) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi- należy przez to rozumieć wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub stosowanie w zagospodarowaniu powierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej.
 - 10) sztucznym zbiorniku wodnym- należy przez to rozumieć stawy i przydomowe oczka wodne o charakterze retencyjnym lub rekreacyjnym o powierzchni mniejszej niż 0,5ha i głębokości mniejszej niż 3m.
2. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Na części graficznej planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenów,
- c) symbol przeznaczenia terenów,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- f) strefa ochrony archeologicznej stanowisk ujętych w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- g) strefa ochronna od obszaru kolejowego,
- h) wymiarowanie (w metrach),
- i) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustalenia określone w Rozdziale 2 stanowią ustalenia ogólne i odnoszą się do całego obszaru objętego planem. Ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ustalenia szczegółowe i odnoszą się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług- U;
- 2) teren usług lub produkcji- U-P;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług- MW-U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej– MNW;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- MN;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług– MNW-U;
- 8) teren zieleni naturalnej – ZN;
- 9) teren zieleni urządzonej- ZP;
- 10) teren lasu- L;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych- WS;
- 12) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 13) teren komunikacji drogowej wewnętrznej–KR;
- 14) teren komunikacji pieszo-rowerowej- KP.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy zgodnej lub dostosowanej do przeznaczenia terenu zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się odbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont;
- 3) zakaz sytuowania części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną;
- 4) nakaz stosowania jednolitej, stonowanej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, szarości, beżu) i dachów budynków (odcienie terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni) w obrębie działki budowlanej;

- 5) zakaz wprowadzania obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, charakterystycznych dla innych regionów kraju;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych i wiat w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 8) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) w ramach działki budowlanej mniejszej niż 800m² na terenach MNW, MN, MNW-U dopuszcza się lokalizację 1 budynku zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i 1 budynku gospodarczo-garażowego;
- 10) na działkach budowlanych o powierzchni przekraczającej 2000 m² dopuszcza się budowę sztucznych zbiorników wodnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem terenu 1U-P, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy realizacji obiektów infrastruktury technicznej, garaży i parkingów oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) na obszarze planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 5) zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska;
- 6) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 7) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych;
- 8) w przypadku odkrycia na obszarze objętym planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się uzupełnienie roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW-U÷26MNW-U oraz 1MW-U÷2MW-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 13);
- 11) dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW÷55MNW oraz 1MN÷7MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 13);
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW÷2MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 13);
- 13) dla terenów oznaczonych symbolem 1MW-U, 2MW-U 15MNW-U÷23MNW-U, 7MN obowiązują szczególne zasady ochrony przed hałasem poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony archeologicznej stanowisk ujętych w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – Zgoda Nr 1/AZP 43-45/9 i Zgoda Nr 3/AZP 43-45/12 zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) ochronę zabytków archeologicznych należy realizować poprzez uzgodnienie na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego i lokalizacji zabytku nieruchomego ujętego w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – krzyż przydrożny na działce nr 75/4 obręb Zgoda.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) geometrię dachu:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczo-garażowych: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 45° lub dach płaski,
 - b) budynków produkcyjnych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25° lub dach płaski;

- c) obiektów infrastruktury technicznej: dach płaski;
- 2) ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i układu komunikacji.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie występuje potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w wypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 90°,
 - minimalne powierzchnie działek: 800m²;
- 4) ustalenia ust. 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasami technicznymi o szerokości 14,0m (po 7,0m w obie strony od osi linii), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznej SN 110kV wraz z pasami technicznymi o szerokości 22,0m (po 11,0m w obie strony od osi linii), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazy wynikające z § 13. pkt 2 i 3 obowiązują do czasu relokacji lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 5) na terenach 1MNW÷3MNW, 10MNW, 13MNW÷14MNW, 19MNW÷20MNW, 24MNW, 39MNW÷41MNW, 1MNW-U, 20MNW-U÷21MNW-U, 1MN, 4MN nakaz zachowania odległości przeciwpożarowych od terenu lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach 1MW-U÷2MW-U, 15MNW-U÷23MNW-U, 7MN nakaz urządzania pasa zieleni izolacyjnej od strony obszaru kolejowego o szerokości min. 5,0m;
- 7) nakaz uwzględnienia strefy ochronnej od obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w tym sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią: tereny dróg dojazdowych (KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP), dojścia i dojazdy;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane drogi dojazdowe i wewnętrzne do dróg gminnych (ul. Wspólna, Sportowa, Leśna, Piaskowa) oraz drogi powiatowej nr 2605C;
- 3) nakaz zapewnienia ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) szerokość dróg wewnętrznych min. 4,5m;
- 5) drogi wewnętrzne nieprzelotowe zakończyć placem manewrowym o wymiarach min. 16,0m x 16,0m.

- 6) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nowoprojektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej.
- 9) w przypadku braku możliwości realizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej dopuszcza się realizację tych sieci i urządzeń na pozostałych terenach w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
- 10) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów oraz przejść nad rowami melioracyjnymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się ich rozbiórkę lub likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną: istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych;
- 13) zaopatrzenie w gaz: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) nakaz zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt i do gruntu w granicach działki, zbiorników wodnych lub urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
- 17) zakaz stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów na obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 18) odprowadzanie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 19) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 20) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza;
- 21) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§16. Dla terenu usług, oznaczonego na części graficznej planu symbolem 1U, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zabudowa usługowa,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego dla właściciela w budynku usługowym, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - c) uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz realizacji nawierzchni dojazdów i parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12,0 m,
 - budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat – 10,0 m,

- obiektów infrastruktury technicznej -12,0 m;
- f) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- g) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m²;

§17. Dla terenu produkcji lub usług, oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu:
 - zabudowa usługowa,
 - zabudowa produkcyjna,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - c) uzupełniające: drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi nauki, usługi edukacji, usługi zdrowia i opieki społecznej, elektrownie wiatrowe;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz realizacji nawierzchni placów składowych, dojazdów i parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych,
 - b) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkalnych,
 - c) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją produkcyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 15,0 m,
 - budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat – 10,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej -15,0 m,
- f) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- g) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m².

§18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1MW÷2MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w parterze budynków mieszkalnych,
 - c) uzupełniające: drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,03,
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 12,0 m,
 - budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej – 6,0 m;
- d) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- e) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m².

§19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MW-U÷2MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające: drogi wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) wykluczane: usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz realizacji nawierzchni dojazdów i parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,03,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;
 - f) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
 - g) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m².

§20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1MNW÷44MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające: drogi wewnętrzne w granicach terenu 36MNW, obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w graniach terenu 10MNW, 23MNW, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,03,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10,0 m,

- budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
- obiektów infrastruktury technicznej - 6,0 m;
- h) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 1MNW, 2MNW, 4MNW, 11MNW, 22MNW, 23MNW: 1000 m²,
 - b) dla terenu 15MNW÷19MNW, 26÷27MNW: 900m²,
 - c) dla terenu 3MNW, 5MNW÷10MNW, 12÷14MNW, 20MNW, 21MNW, 24MNW÷25MNW, 28MNW÷31MNW, 32MNW÷44MNW: 800 m².

§21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na części graficznej planu symbolem **45MNW÷55MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające: usługi niekolidujące z przeznaczeniem terenu, drogi wewnętrzne w granicach terenu 55MNW, obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) wykluczane: usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,03,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - 6,0 m;
 - f) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
 - g) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 45MNW÷48MNW: 800 m²,
 - b) dla terenu 49MNW÷53MNW: 900 m²,
 - c) dla terenu 54MNW÷55MNW: 1000 m²,

§22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1MN÷7MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa,
 - b) uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w granicach terenu 5MN dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,03,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy szeregowej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,03,
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 50%,

- dla zabudowy szeregowej: 30%,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 0,3,
 - dla zabudowy szeregowej: 0,5,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - 6,0 m;
- i) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 300 m².

§23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1MNW-U÷26MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - zabudowa usługowa,
 - b) w ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - c) uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne w granicach terenów 15 MNW-U i 26MNW-U, ścieżki rowerowe w granicach terenów 23MNW-U÷26MNW-U,
 - d) wykluczane: usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz realizacji nawierzchni parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
 - b) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,03,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - 10,0 m;
 - e) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat i garaży,
 - f) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 5% ogólnej liczby miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 800 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1200 m².

§24. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1ZN÷11ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zielen naturalna,
 - b) uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 90%;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej.

§25. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 90%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej.

§26. Dla terenów lasu, oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1L÷5L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: teren lasu,
 - b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 90%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej.

§27. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1WS÷25WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: wody powierzchniowe,
 - b) uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, zieleni naturalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość obiektów związanych z komunikacją drogową i pieszą oraz ochroną brzegu 2,0m;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej.

§28. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1 KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 10KDD÷11KDD, 13KDD ÷14KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: droga dojazdowa;
 - b) uzupełniające: ścieżki rowerowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) dla terenu 1KDD, 13KDD, 14KDD szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną planu;
 - c) dla terenu 3KDD, 5KDD, 6KDD, 10KDD szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§29. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na części graficznej planu symbolami **2KDD, 4KDD, 7KDD÷9KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: droga dojazdowa;
 - b) uzupełniające: parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację: jezdni i chodników,
 - b) dla terenu 4KDD, 7KDD szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) dla terenu 2KDD, 8KDD, 9KDD szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§30. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KR÷13KR, 15KR÷51KR, 53KR÷61KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) uzupełniające: ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych,
- b) dla terenu 3KR, 24KR, 43KR, 47KR szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną planu,
- c) dla terenu 1KR÷2KR, 4KR÷13KR, 15KR÷23KR, 25KR÷42KR, 44KR÷46KR, 48KR÷53KR, 55KR÷61KR szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§31. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na części graficznej planu symbolami **14KR**, **54KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej- gminnej,
 - b) uzupełniające: ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§32. Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KP÷9KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających- zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów Kujawski.

§34. W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr XI/150/07 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, gmina Aleksandrów Kujawski .

§35. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Aleksandrów Kujawski.

§36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Aleksandrów Kujawski

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina
Aleksandrów Kujawski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) Rady Gminy Aleksandrów Kujawski rozstrzyga co następuje:

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
-----	------------	--	-------------------------------------	---------------------------------------

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był poddany konsultacjom społecznym w dniach od do z wykorzystaniem form konsultacji:

- 1.
- 2.
- 3.

Uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia r.

W ustawowym terminie wpłynęła

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art.20ust.1ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) zadania własne Gminy Aleksandrów Kujawski.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują inwestycje związane z:
 - 1) utrzymanie, przebudowa lub rozbudowa istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) utrzymanie, budowa, przebudowa lub rozbudowa dróg publicznych.
3. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.
4. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:
 - 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawami: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o finansach publicznych, o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, o drogach publicznych i ustawami regulującymi ochronę środowiska;
 - 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, gazowej i ciepłej, budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami z dopuszczeniem porozumień finansowych innymi podmiotami;
 - 3) inwestycje z zakresu inwestycji drogowych publicznych będzie finansowane z budżetu Gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartymi z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Aleksandrów Kujawski, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm) przy czym:
 - 1) wydatki majątkowe określa uchwała Rady Gminy Aleksandrów Kujawski;
 - 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.
5. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych -finansowane będą na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn.zm.).
7. Prognozowane źródła finansowania inwestycji przez Gminę Aleksandrów Kujawski:
 - 1) dochody własne;
 - 2) dotacje;
 - 3) pożyczki preferencyjne;
 - 4) fundusze Unii Europejskiej;
 - 5) udział przedsiębiorców.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie ewidencyjnym Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, 4 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 z późn.zm.).

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Aleksandrów Kujawski projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.).

Obszar opracowania obejmuje teren w granicach administracyjnych Gminy Aleksandrów Kujawski. Zmiany dla poszczególnych terenów wynikały z uwzględnienia wniosków mieszkańców, instytucji lub wynikały z inicjatywy własnej władz miasta. Wnioskowano o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego, które ograniczały w sposób istotny realizację przedsięwzięć inwestorskich.

Projekt planu miejscowego opracowano dla terenu objęty jest planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XI/150/07 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, gmina Aleksandrów Kujawski. Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski rozpoczął na podstawie Uchwały Nr LXVII/570/24 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych planem:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalenia umożliwiły wprowadzenie nowego systemu komunikacji, który pozwoli na obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy w granicach obrębów Konradowo, Stawki i Zgoda. Ustalone przeznaczenie terenów stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie zabudowy pod względem funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju- w granicach planu wyznacza się tereny o różnorodnych funkcjach zaspokajających podstawowe potrzeby społeczności, w tym dostęp do usług i terenów zieleni, przy poszanowaniu wymagań dotyczących potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego. Plan uwzględnia występowanie wód powierzchniowych oraz lasów poprzez wydzielenie odrębnych terenów oraz wprowadzenie zasad ochrony. Ustalone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie terenów zieleni naturalnej, urządzonej i lasu oraz określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ma na celu zagwarantowanie zachowanie równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych. Plan zakłada możliwość zwiększenia pozyskania energii z odnawialnych źródeł energii wpisujących się w działania na rzecz zrównoważonego rozwoju.
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe- przyjęte w planie rozwiązania są kontynuacją istniejącej zabudowy pod względem funkcji, formy i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, uwzględniając konieczność zachowania walorów krajobrazowych i architektonicznych. Zakazuje się wprowadzania elementów obcych stylistycznie, charakterystycznych dla innych regionów kraju, kontrastujących z sąsiedztwem. Wprowadza się nakaz stosowania jednolitej, stonowanej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, szarości, beżu) i dachów budynków (odcienie terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni) w obrębie działki budowlanej. Zachowuje się tereny wód oraz występującej zieleni naturalnej celem ochrony walorów przyrodniczych obszaru.
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – zgodnie z przepisami odrębnymi określono sposób zaopatrzenia: w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym lub z urządzeń elektroenergetycznych, w gaz z sieci lub urządzeń indywidualnych.

Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz na grunt i do gruntu w granicach działki, zbiorników wodnych lub urządzeń melioracji wodnych z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Nakazuje się stosowanie systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza. Gospodarowanie odpadami winno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów. Ponadto w granicach planu występują grunty leśne, które się zachowuje w postaci terenu lasu. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, co również zostało uwzględnione w ustaleniach planu. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem terenu 1U-P, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy realizacji obiektów infrastruktury technicznej, garaży i parkingów oraz inwestycji celu publicznego. Plan wprowadza nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych. W granicach planu nie występują złoża kopalin. W celu zmniejszenia podatności na zmiany klimatu plan określa minimalne powierzchnie biologicznie czynne, uwzględnia i chroni tereny wód, zieleni naturalnej i lasów, dopuszcza tworzenie zbiorników wodnych jako miejsce lokalnej retencji wód oraz dopuszcza pozyskiwanie energii i ciepła z odnawialnych źródeł energii.

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- ustalono zasady ochrony stanowisk archeologicznych oraz zabytku nieruchomego- krzyża przydrożnego. Projekt planu uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie ustalonych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami- ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem terenu produkcji lub usług, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy realizacji obiektów infrastruktury technicznej, garaży i parkingów oraz inwestycji celu publicznego. W celu ochrony zdrowia mieszkańców projektowanych terenów ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska oraz zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie. W terenach potencjalnie narażonych na oddziaływanie akustyczne obszaru kolejowego nakazuje się lokalizowanie pasa zieleni izolacyjnej. Ze względu na położenie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania. Zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym zmierzają do poprawy bezpieczeństwa na drogach oraz ułatwiają bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób komunikacji dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
- 8) prawo własności- plan miejscowy został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz w miarę możliwości uwzględniając wnioski inwestorów dotyczące działek objętych planem.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa- uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie ustaleń planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby interesu publicznego- w planie zaprojektowano drogi publiczne stanowiące element sieci komunikacji terenów objętych opracowaniem. Plan nie dopuszcza realizacji przedsięwzięć, które mogłyby znacząco oddziaływać na środowisko i dobro mieszkańców. Plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych- w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. System infrastruktury tworzą sieci i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury szerokopasmowej.
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej- plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem. O przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu, a także wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu oraz możliwości składania wniosków w tym zakresie ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez

obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy. Umożliwiono partycypację społeczną poprzez zorganizowanie..... oraz ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Określono termin na złożenie uwag do projektu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Wyłożone do publicznego wglądu opracowania zostały opublikowane na stronie internetowej gminy, co umożliwi osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.

- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania wniosków i uwag, każdorazowo publikowano na stronie internetowej gminy, zgodnie z wymogami. Ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury.
- 14) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności- plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody.
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska- na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej- tereny objęte opracowaniem zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz produkcyjną. Ograniczenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest zgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Plan wprowadza nową zabudowę na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz zmienia funkcję i parametry dopuszczonej zabudowy na terenach wyznaczonych pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan opiera się o istniejący system transportowy i zakłada uzupełnienie systemu transportowego, tam gdzie jest to niezbędne do optymalnego wykorzystania przestrzeni. Pozwoli to na właściwe i oszczędne prowadzenie transportu indywidualnego i zbiorowego. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje. Zakłada się możliwość korzystania z dostępu do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. W obszarze objętym opracowaniem, w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych oraz terenach mieszkaniowo-usługowych sąsiadujących z drogą powiatową, zapewniono możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez realizację jezdni, chodników i ścieżek rowerowych. Realizacja ścieżek rowerowych może odbywać się w graniach terenów komunikacji, których parametry umożliwiają takie rozwiązanie lub w pasie przydrożnym terenów mieszkaniowo-usługowych sąsiadujących z drogą powiatową. W trakcie projektowania planu dążono do uzupełnienia istniejącej zabudowy na zasadzie lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności terenów usługowych oraz infrastruktury technicznej.

Stwierdza się zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Aleksandrów Kujawski, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXXIX/309/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 listopada 2021r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej poprzez publikację projektu w BIP Urzędu Gminy oraz możliwość składania wniosków i uwag drogą elektroniczną są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w odniesieniu do skutków bezpośrednich i pośrednich będących następstwem uchwalenia planu, związanych ze wzrostem wartości gruntów, wynikających z podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych, a także możliwych obciążeń i wydatków związanych z wykupem, odszkodowaniem i realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze objętym planem będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023 r. poz. 537) ze środków budżetu gminy lub ze środków zewnętrznych. W

zakresie kosztów gminy zachodzi konieczność wykupu gruntu pod realizację systemu komunikacji drogowej oraz realizacji infrastruktury technicznej. Należy przy tym zaznaczyć, że realizacja budowy systemu komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, może przebiegać etapami przez wiele lat. Rzeczywista wysokość kosztu będzie uzależniona od aktualnych na dzień realizacji inwestycji stawek cen jednostkowych oraz wyników przeprowadzonych procedur zamówień publicznych. Dokładne koszty inwestycji będą mogły zostać określone dopiero na etapie sporządzania projektu budowlanego założonego dla danego układu komunikacyjnego rozwiązania technicznego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w dalszej kolejności realizacja jego ustaleń, może mieć wpływ na wysokość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości, od gruntów i budynków oraz budowli, a także z uwagi na jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna). Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wymagana jest w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Stawka procentowa opłaty, będącej dochodem własnym gminy, została ustalona na 30%. Wartość nieruchomości zostaje określona na dzień sprzedaży, z związku z czym w ramach analizy nie można jednoznacznie i niezmiennie oszacować wartości wpływu do budżetu gminy. Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70 ze zm.) oraz na podstawie VIII/107/24 z dnia 28 listopada 2024r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości i zwolnień od tego podatku. Wpływy budżetowe z tytułu podatku od nieruchomości mogą ulec zmianie w wysokości trudnej do oszacowania z uwagi na fakt, iż podstawą do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości są dane ewidencji gruntów i budynków, które są efektem konkretnych działań w ramach realizacji ustaleń planu miejscowego.