

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 2026 r. poz. 538) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) 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, 1543 i 1668) 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, o której mowa w ust. 1, jest część graficzna planu, 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 i występować bez niego;
- 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 1,0 m;
- 6) usługach niepożądanych społecznie- należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spopielnarnie 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 przeznaczenie 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) kształtowanie linii zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną;

- 4) nakaz stosowania jednorodnej, 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 sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 8) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 9) w ramach działki budowlanej mniejszej niż 800 m² 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 przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 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÷27MNW-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÷56MNW 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, 20MNW÷21MNW, 24MNW, 40MNW÷43MNW, 45MNW, 1MNW-U, 19MNW-U÷20MNW-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 lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 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 cieplną: 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: teren usług,
 - b) wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego dla właściciela w budynku usługowym, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat, obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz realizacji nawierzchni dojazdów i parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych;
- 4) 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;
- 5) 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:
 - teren usług,
 - teren produkcji,
 - b) wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i opieki społecznej, teren elektrowni wiatrowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, obiektów infrastruktury technicznej,
- 3) 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 o szerokości min. 5,0 m,
- 4) 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;
- 5) 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 terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w parterze budynków mieszkalnych, dróg wewnętrznych, obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości min. 3,0 m;
- 4) 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;
- 5) 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:
 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - teren usług,
 - b) wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w parterze budynków mieszkalnych, dróg wewnętrznych, obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz realizacji nawierzchni dojazdów i parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych w przypadku realizacji zabudowy usługowej;
 - 4) 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;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m².

§20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1MNW÷45MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych w granicach terenu 36MNW, obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) 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 sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) 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;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 1MNW, 2MNW, 4MNW, 11MNW, 22MNW, 23MNW: 1000 m²,
 - b) dla terenu 15MNW÷19MNW, 26MNW, 27MNW: 900m²,
 - c) dla terenu 3MNW, 5MNW÷10MNW, 12÷14MNW, 20MNW, 21MNW, 24MNW, 25MNW, 28MNW÷45MNW: 800 m².

§21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na części graficznej planu symbolem **46MNW÷56MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) uzupełniające: teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług turystyki, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług biurowych i administracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynek mieszkalny, dróg wewnętrznych w granicach terenu 55MNW, obiektów infrastruktury technicznej;
- 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 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 50 m² 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:
 - a) dla terenu 46MNW÷49MNW: 800 m²,
 - b) dla terenu 50MNW÷54MNW: 900 m²,
 - c) dla terenu 55MNW÷56MNW: 1000 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) w granicach terenu 5MN dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej:
 - maksymalna – 0,6,

- minimalna – 0,03,
- d) 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: 500 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 250 m².

§23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na części graficznej planu symbolem **1MNW-U÷27MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu:
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - teren usług,
 - b) wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat, obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych w granicach terenów 4MNW-U, 15MNW-U i 26MNW-U, dróg rowerowych w granicach terenów 23MNW-U÷26MNW-U;
- 3) 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 o szerokości min. 3,0 m,
- 4) 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 – 10,0 m,
 - f) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat i 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;
- 5) 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 terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 90%;
- 4) 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 terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 90%;
- 4) 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 terenu: teren lasu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 90%;
- 4) 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: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość obiektów związanych z komunikacją drogową i pieszą oraz ochroną brzegu 2,0 m;
- 4) 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, 6KDD, 7KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację jezdni, chodników, dróg rowerowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu 1KDD, 14KDD, 15KDD szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dla terenu 2 KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD, 11KDD, 12 KDD szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§29. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na części graficznej planu symbolami **4KDD, 5KDD, 8KDD÷10KDD, 13KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację jezdni, chodników, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu 5KDD, 8KDD szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dla terenu 4KDD, 9KDD, 10KDD, 13KDD szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§30. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na części graficznej planu symbolami **2KR, 4KR÷13KR, 15KR÷47KR, 49KR÷62KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację jezdni, chodników, dróg rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu 2KR, 24KR, 44KR szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dla terenu 4KR÷13KR, 15KR÷23KR, 25KR÷43KR, 45KR÷47KR, 49KR÷62KR szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§31. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1KR, 3KR, 14KR, 48KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej- gminnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację jezdni, chodników, dróg rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu 48KR szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dla terenu 1KR, 3KR, 14KR 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 terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację jezdni, chodników, dróg rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2026 r. poz.538) Rady Gminy Aleksandrów Kujawski rozstrzyga co następuje:

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
1	<p>1) W par. 19 ust. 1) projektu uchwały wnosimy o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazanie, że zabudowa usługowa może być realizowana w formie wolnostojącej (jako osobny budynek np. handlowo-usługowy) jak i w formie lokali usługowych w parterze budynków mieszkalnych. - zapis pozwalający na jednoznaczną interpretację, że budynki handlowo-usługowe w tym np. markety spożywcze nie będą traktowane jako usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową <p>2) W par. 22 ust. 1) lit. b) projektu uchwały wnosimy o dodanie dróg wewnętrznych do przeznaczenia uzupełniającego</p> <p>3) W par. 22 ust. 4) projektu uchwały wnosimy o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej 500 m² - zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy szeregowej 250 m² <p>4) W części graficznej projektu MPZP wnosimy o przesunięcie części drogi o symbolu 2KR w taki sposób, żeby jej granica była oddalona od najdłuższej granicy terenu oznaczonego symbolem 1MN o 43 m jednocześnie przebiegając równolegle do niej i zachowując obecną odległość granicy tej drogi od najdłuższej granicy terenu oznaczonego symbolem 2MW.</p>	<p>1KR 1MW 2MW 1MW-U 2MW-I</p>	<p>1) częściowo uwzględniona: Możliwość realizowania zabudowy usługowej jako samodzielnej funkcji w formie wolnostojącej wynika z określenia klasy przeznaczenia terenu jako „usług”, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). W przypadku zastosowania więcej niż jednej klasy przeznaczenia są one realizowane łącznie lub zamiennie. Możliwość realizowania zabudowy usługowej, również związanej z handlem, wynika z klasy przeznaczenia terenu MW-U. Ograniczenie dotyczy jedynie usług handlu wielkopowierzchniowego oraz zakazu lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska, czyli powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dla zabudowy mieszkaniowej, przy łączeniu funkcji, wprowadzono dopuszczenie lokalizowania lokali usługowych w parterze budynków mieszkalnych.</p> <p>2) nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona ze względu korektę przebiegu terenu 2KR oraz braku zasadności dopuszczania możliwości realizacji dróg wewnętrznych zakończonych placem manewrowym o wymiarach 16x16 w terenach, które mają zapewnioną efektywną obsługę komunikacyjną z dróg wyznaczonych jako odrębne tereny.</p> <p>3) uwzględniona</p> <p>4) uwzględniona</p>	<p>Osoba fizyczna 02.10.2025 r.</p>

	5) W projekcie uchwały jak i w graficznej części projektu MPZP wnosimy o zmianę dróg wewnętrznych o symbolach 1KR, 2KR i 4KR na drogi dojazdowe publiczne (KDD).		5) częściowo uwzględniona Zmiana kwalifikacji terenu 1KR na teren komunikacji drogowej wewnętrznej – gminnej oraz 2KR na teren drogi dojazdowej publicznej 2KDD. Dla pozostałych dróg nie znajduje się uzasadnienia dla zmiany kwalifikacji dróg wewnętrznych na drogi publiczne.	
2	Prośba o dopuszczenie na działce nr 232/6 obr. Stawki możliwości wydzielenia dojazdów.	32MNV	Celem zachowania ładu przestrzennego oraz zapewniając optymalny sposób obsługi komunikacyjnej działki nr 232/6 obr. Stawki wyodrębniono nowy teren komunikacji drogowej wewnętrznej 36KR.	Osoba fizyczna 08.10.2025 r.

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 08.09.2025 r. do 08.10.2025 r. z wykorzystaniem form konsultacji:

- zbieranie uwag,
- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego,
- dyżur projektanta.

Uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia 08.10.2025r.

**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.20 ust.1 ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.) 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 2025 r. poz. 1483 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.
6. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych -finansowane będą na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43).
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 2026 r. poz. 538) 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. 538) 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. 538), 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 z późn.zm.), 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 2025 r. poz. 1153 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 gminy. Wnioskowano o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego, które ograniczały w sposób istotny realizację przedsięwzięć inwestorskich.

Projekt planu miejscowego opracowano dla terenu, który 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 zwiększenie 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 kopalni 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 lub z odnawialnych źródeł energii, 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 zbiórki 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 również 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 poprzez publikację ogłoszenia w

miejscowej prasie, wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Gminy Aleksandrów Kujawski, udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Aleksandrów Kujawski oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (ogłoszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa). Umożliwiono partycypację społeczną poprzez prowadzenie konsultacji społecznych dotyczących planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z wykorzystaniem form: zbieranie uwag, spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, dyżur projektanta. O prowadzeniu konsultacji ogłoszono poprzez publikację ogłoszenia w miejscowej prasie, wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Gminy Aleksandrów Kujawski, udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Aleksandrów Kujawski oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (ogłoszenie na tablicy ogłoszeń sołectwa). Określono termin na złożenie uwag do projektu od 08.09.2025r. do 08.10.2025r. Z projektem miejscowego planu można było zapoznać się w w/w terminie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Aleksandrów Kujawski oraz w wersji papierowej w siedzibie Urzędu Gminy w Aleksandrowie Kujawskim ul. Słowackiego 12, 87-700 Aleksandrów Kujawski, pokój nr 12. Dane o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie opublikowano w publicznie dostępnym wykazie.

- 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 w BIP Urzędu 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 dopuszczanej 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 granicach 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 2024 r. poz. 757) 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 i 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 2025 r. poz. 707 z późn. zm.) oraz na podstawie VIII/107/24 z dnia 28 listopada 2024 r. 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.