

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w
obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem uchwały jest przyjęcie przez Radę Gminy Aleksandrów Kujawski miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 26,7 ha.

2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 662) – uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości rady gminy.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) – kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

Uchwała Nr I/20/24 z dnia 6 maja 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski rozpoczęła procedurę formalno-prawną określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) – przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają m.in. projekty planów zagospodarowania przestrzennego, wyznaczające ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 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) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Do uchwały dołącza się m.in. dane przestrzenne (GML) utworzone dla planu miejscowego.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Aleksandrów Kujawski uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania do 21 dni od dnia publikacji ogłoszenia w prasie lokalnej i obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Ogłoszenie zostało udostępnione w BIP dnia 16 maja 2024 r. Do projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski od instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu miejscowego, które zakwalifikowano do uwzględnienia. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski w trakcie prac planistycznych nad projektem planu miejscowego.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) w trakcie sporządzania planu miejscowego, przeprowadzono postępowanie w

sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Aleksandrowie Kujawskim (pismo NNZ.5603.07.2024 z dnia 26 lipca 2024 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismo WOO.411.105.2024.KB z dnia 30 lipca 2024 r.). W projekcie planu uwzględniono rozwiązania korzystne dla środowiska, wynikające z opracowanej prognozy.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski uprawomocni przyjęte w Studium kierunki rozwoju obszaru określając przeznaczenia oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, a także umożliwi przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne obszaru w sposób zgodny z potrzebami i wymogami ładu przestrzennego. Przedmiot i zakres planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski przyjętym przez Radę Gminy Aleksandrów Kujawski uchwałą Nr XXX/239/21 w dniu 30 marca 2021r. Studium dla obszaru objętego planem wyznacza kierunki rozwoju pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi (MNU). W północnej części terenu Studium przewiduje zachowanie terenu zieleni.

W projekcie planu miejscowego określono sposób przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania. Plan miejscowy stanowić będzie podstawę do wdrażania działań służących rozwojowi obszaru, porządkowaniu przestrzeni i umożliwi budowę nowych kwartałów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4.1 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

4.1.1 wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów nawiązujących do istniejącego zainwestowania i projektowanych zmian terenów sąsiednich;

4.1.2 walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego;

4.1.3 wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez:

- a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji stanowiących inwestycje celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej,
- b) wprowadzenie zakazu zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów,
- c) kwalifikację terenów w zależności od dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- d) wprowadzenie do tekstu uchwały informacji o ograniczeniach i zakazach w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) wprowadzenie ustalenia o zagospodarowaniu terenów umożliwiających przemieszczanie się małych, dziko żyjących zwierząt;

4.1.4 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono ze względu na niewystępowanie obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz dóbr kultury współczesnej;

4.1.5 wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz 731) poprzez:

- a) wprowadzenie do tekstu uchwały informacji o ograniczeniach i zakazach w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

4.1.6 walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, przeznaczenia terenów, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

4.1.7 prawo własności – określając sposób przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów w planie, analizie została poddana struktura własności obszaru, a zapisy planu formułowane były przy zapewnieniu poszanowania prawa własności zgodnie z zasadą proporcjonalności;

4.1.8 potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przekazany został do uzgodnień z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa;

4.1.9 potrzeby interesu publicznego – sporządzając plan miejscowy jako podstawę działań przyjęto zasadę proporcjonalności, wyważono odpowiednie proporcje między środkiem jakim jest ograniczenie prawa własności a celem rozumianym jako szeroko pojęty interes publiczny, jako priorytet działań przyjmując ład przestrzenny; na cele publiczne w projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych;

4.1.10 potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej; plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych;

4.1.11 zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez możliwość składania wniosków;

4.1.12 zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, tj. zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, upublicznienie dokumentacji i wgląd do niej na poszczególnych etapach sporządzania planu;

4.1.13 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej i ustalenie powiązania istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym.

4.1.14 potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – w obszarze objętym planem i w sąsiedztwie nie występują obiekty zagrożone poważną awarią,

4.1.15 potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - plan przewiduje zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą już tkanką osadniczą.

4.2 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Sporządzając projekt planu Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski rozpatrzył wnioski, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania oraz instytucje i organy współpracujące przy kształtowaniu polityki przestrzennej gminy.

W planie określono zasady zagospodarowania i zabudowy terenów uwzględniając wskazania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, w tym przywołane przez ww. organy i instytucje.

4.3 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- a) plan miejscowy przylega do obszaru i w części zawiera obszar, gdzie znajduje się wykształcony system komunikacyjny, zatem warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego jest zapewniony,
- b) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej umożliwia mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez ustalenie zapewnienia ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem transportowym,
- d) obszar położony jest w części w ukształtowanej funkcjonalno-przestrzennie strukturze gminy, nowa zabudowa lokalizowana w granicach planu stanowić będzie kontynuację istniejącej i zaplanowanej zabudowy mieszkaniowej.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2011 – 2022 przyjęta uchwałą Nr LXXI/553/23 z dnia 27 listopada 2023 roku nie wykazała konieczności dokonania zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 marca 2021r. Na obszarze objętym planem nie obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu umożliwiają stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sposób uwzględnienia w planie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami został opisany w pkt 4.1.5 uzasadnienia.

6. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski będzie rodzić skutki finansowe dla budżetu gminy związane z wykupem części działek będących we władaniu osób fizycznych pod realizację niezbędnego układu drogowego obejmującego drogi dojazdowe dla obsługi planowanych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.