

Uchwała Nr
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie
ewidencyjnym 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski - zwany dalej planem, w granicach określonych w uchwale Nr LIX/488/23 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 27 czerwca 2023r. po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/239/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 marca 2021r. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, wykonany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu – załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) 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 – załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik Nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednim symbolem;
- 2) symbolu terenu– należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 3) 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;
- 4) usługach niepożądanym 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;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast pozostałe elementy o więcej niż 1,3m; nie dotyczy ogrodzeń, dojsć i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 6) dachu płaskim- należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 7) 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.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) przeznaczenie terenów,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- d) symbol przeznaczenia terenów,
 - e) numeracja terenów o tym samym przeznaczeniu,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - g) granice terenu górniczego „Ciechocinek” i obszaru górniczego „Ciechocinek”,
 - h) wymiarowanie (w metrach).
2. Ustalenia określone w Rozdziale 2-11 stanowią ustalenia ogólne i odnoszą się do całego obszaru objętego planem. Ustalenia zawarte w Rozdziale 12 stanowią ustalenia szczegółowe i odnoszą się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1 Na obszarze objętym planem określa się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakaz sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) w zakresie kształtowania linii zabudowy zakaz sytuowania części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną;
 - 3) nakaz stosowania jednorodnej, stonowanej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, szarości, beżu) i dachów budynków (odcienie terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni) w obrębie działki budowlanej.
2. Dla istniejącej zabudowy zgodnej lub dostosowanej do przeznaczenia terenu zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się odbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu.
4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej i wiat przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
5. Dla terenu 1U dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zlokalizowaną w granicach terenu 12MNW.
6. Dla terenów 1MN÷10MN dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
7. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchniowo nowo wydzielonych działek budowlanych zawarte w Rozdziale 12- Ustalenia szczegółowe nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i układu komunikacji.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem określa się następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz ochrony istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem gatunków inwazyjnych i prowadzenia niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska;

- 4) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie.
2. Dopuszcza się uzupełnienie roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U÷13MN-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNW÷18MNW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN÷10MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW÷2MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- §7. 1. Przestrzeń publiczną projektować z dbałością o jakość estetyczną elementów wyposażenia.
2. Nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

- §8. Realizować zgodnie z Rozdziałem 12- Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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

- § 9. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”.
2. Część obszaru objęta planem położona jest w granicach obszaru i terenu górniczego wód mineralnych „Ciehocinek”.
 3. Nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej” oraz w granicach obszaru i terenu górniczego wód mineralnych „Ciehocinek”, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. 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.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 10. 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:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75⁰ do 90⁰,
 - 3) minimalne powierzchnie działek: 800m²,
 4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 11. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu od infrastruktury technicznej, w tym: od linii kablowych i napowietrznych niskiego i średniego napięcia, sieci wodno-kanalizacyjnej, sieci telekomunikacyjnej.
3. Na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MNW, 14MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW nakaz zachowania odległości przeciwpożarowych od terenu lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nakaz zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- §12.1.** Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią: teren drogi głównej (KDG), tereny dróg dojazdowych (KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP), dojścia i dojazdy.
2. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg, terenów komunikacji wewnętrznej, dojść i dojazdów w granicach planu oraz istniejących dróg znajdujących się poza granicą planu.
 3. Dla terenu drogi głównej 1KDG w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - 1) realizację jezdni, chodników i ścieżek rowerowych;
 - 2) realizację infrastruktury technicznej.
 4. Dla terenu drogi dojazdowej 2KDD, 6KDD÷8KDD w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - 1) realizację jezdni, chodników i ścieżek rowerowych;
 - 2) realizację infrastruktury technicznej.
 5. Dla terenu drogi dojazdowej 1KDD, 3KDD÷5KDD w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - 1) realizację jezdni, chodników;
 - 2) realizację infrastruktury technicznej.
 6. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR, 7KR, 9KR w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - 1) realizację jezdni, chodników i ścieżek rowerowych;
 - 2) realizację infrastruktury technicznej.
 7. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR÷2KR, 4KR÷6KR, 8KR, 10KR÷19KR w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - 1) realizację jezdni, chodników;
 - 2) realizację infrastruktury technicznej.
 8. Dla terenu komunikacji drogowej pieszo-rowerowej 1KP w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - 1) realizację chodników i ścieżek rowerowych;
 - 2) realizację infrastruktury technicznej.
 9. Dla terenu drogi dojazdowej 7KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 5KR i 7KR ustala się szerokość w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z rysunkiem planu.
 10. Dla pozostałych terenów komunikacji drogowej i pieszo-rowerowej ustala się szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
 11. Nakaz zapewnienia ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
 12. W ramach terenów 1MW, 2MW, 3MN-U, 1MNW, 3MNW, 12MNW, 2MN, 6MN, 7MN, 9MN dopuszcza się realizowanie dojść i dojazdów o szerokości min. 4,5m zakończonych placem manewrowym.
 13. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym zapewniają drogi przebiegające w granicach planu: droga wojewódzka (Al. Marii Danilewicz-Zielińskiej) oraz drogi gminne (ul. Osiedlowa, ul. Wierzbowa).

§13. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, dojść i dojazdów;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej realizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów oraz przejść nad rowami melioracyjnymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) 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;

- 6) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lub z indywidualnych źródeł;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 9) nakaz zapewnienia wody do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu, zbiorników wodnych lub urządzeń melioracji wodnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych do ponownego wykorzystania do celów gospodarczych;
- 12) nakaz odprowadzenia ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 13) 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, ograniczające tzw. „niską emisję”;
- 14) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

§14. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy usługowej niepowodującej uciążliwości dla środowiska z zakresu handlu i usług rzemieślniczych,
 - b) lokalu mieszkalnego dla właściciela w budynku usługowym,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - d) parkingów,
 - e) terenów zieleni,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01-1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0m,
 - f) geometria dachu: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - g) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk, jeśli liczba stanowisk jest większa niż 5,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych.

§15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW÷18MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - c) sztucznych zbiorników wodnych,
 - d) dojeżdż i dojazdów w ramach terenu 1MNW, 3MNW, 12MNW,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach działki budowlanej mniejszej niż 800m² dopuszcza się lokalizację max. 1 budynku mieszkalnego i 1 budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – 10,0 m,
- budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
- geometria dachu: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
- g) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych lub w obrębie garaży;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800m².

§16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN÷10MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - c) sztucznych zbiorników wodnych,
 - d) dojazdów i dojazdów w ramach terenu 2MN, 6MN, 7MN, 9MN,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach działki budowlanej mniejszej niż 800m² dopuszcza się lokalizację max. 1 budynku mieszkalnego i 1 budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 0,05-0,6,
 - dla zabudowy szeregowej: 0,05-1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 50%,
 - dla zabudowy szeregowej: 30%,
 - e) 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 gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - g) geometria dachu: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - h) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych lub w obrębie garaży;
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 300 m².

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

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej,
 - b) lokali usługowych niepowodujących uciążliwości dla środowiska w parterze budynku,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - d) parkingów,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-1,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 14,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat – 6,0 m,

- f) geometria dachu: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
- g) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1,5 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę na każde 5 miejsc do parkowania,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie garaży,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m².

§18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-U÷3MN-U, 5MN-U÷8MN-U, 10MN-U÷12MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z możliwością łączenia z funkcją usługową,
 - d) budynków usługowych niepowodujących uciążliwości dla środowiska z zakresu handlu, usług rzemieślniczych, gastronomii, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji,
 - e) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - f) sztucznych zbiorników wodnych,
 - g) parkingów,
 - h) dojazdów i dojazdów w ramach terenu 3MN-U,
 - i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05-0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - f) geometria dachu: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - g) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie lub min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę na każde 5 miejsc do parkowania w przypadku realizacji funkcji usługowej,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie garaży,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 800 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1200 m².

§19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **4MN-U, 9MN-U, 13MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej z możliwością łączenia z funkcją usługową,
 - b) budynków usługowych niepowodujących uciążliwości dla środowiska z zakresu handlu, usług rzemieślniczych, gastronomii, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat,
 - d) sztucznych zbiorników wodnych,
 - e) parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej: 0,05-0,8,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 0,05-1,0,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej: 40%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 30%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej: 0,4,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 0,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat – 6,0 m,
- f) geometria dachu: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
- g) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie lub min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę na każde 5 miejsc do parkowania w przypadku realizacji funkcji usługowej,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie garaży,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 600m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1200 m².

§20. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych,
 - b) urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 80%.

§21. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2ZN÷5ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych,
 - b) sztucznych zbiorników wodnych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 90%.

§22. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek pieszych,
 - b) urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) sztucznych zbiorników wodnych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 80%.

§23. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1L÷4L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 95%.

§24. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS÷11WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i obiektów związanych z komunikacją drogową i pieszą oraz ochroną brzegu,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) maksymalna wysokość obiektów związanych z komunikacją drogową i pieszą oraz ochroną brzegu 2,0m.

Rozdział 13

§25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu U, MNW, MW, MN, MN-U, ZN, WS, KR, KP - 30%;
- 2) dla terenu ZP, L, KDG, KDD- 0%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

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

§27. W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr XI/148/07 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Stawki, gmina Aleksandrów Kujawski.

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy Aleksandrów Kujawski


mgr Joanna Dębska
PROJEKTANT
W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM
(ART. 5 PKT 4 USTAWY
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM DZ.U. 2015 199)

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 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 2023 r. poz. 977 ze 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 wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... r. do ... r.

Dnia ... r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia r.

W ustawowym terminie wniesiono/nie wniesiono żadnych uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w obrębie ewidencyjnym 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.1 ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze 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. 609) 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, 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.
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 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 2023 r. poz. 977 z późn.zm.)

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 2023 r. poz. 977 z późn.zm.)

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Aleksandrów Kujawski projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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. 609).

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/148/07 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 19 grudnia 2007 r. Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski rozpoczął na podstawie Uchwały Nr LIX/488/23 z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym 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 obrębu 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. Ustalone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczone tereny zieleni naturalnej, urządzonej i lasu oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ma na celu zagwarantowanie zachowanie równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych.
- 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.
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z przepisami określono sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej z zachowaniem przepisów odrębnych. Zaopatrzenie w energię elektryczną ma się odbywać istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w gaz ma się odbywać z zgodnie z przepisami odrębnymi. Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu, zbiorników wodnych lub cieków wodnych z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych do ponownego wykorzystania do celów gospodarczych. 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, ograniczające tzw. „niską emisję”. Zagospodarowanie odpadów winno się odbywać zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz 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.
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak obiektów objętych ochroną konserwatorską lub stanowiących dobra kultury współczesnej nie zachodzi

- potrzeba określania wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt planu uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- 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. Plan wprowadza nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska oraz zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie. 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 dla terenów prywatnych 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 wniosku 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 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 lub po jej rozbudowie. 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 wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolne pozostawia się w użytkowaniu rolniczym, zapewniając przestrzeń dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie 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 dopuszczalnej 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, zapewniono możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez realizację jezdni, chodników i ścieżek rowerowych. 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. Ponadto wprowadzono zapis o nakazie dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w trakcie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wydatki związane z realizacją zadań własnych Gminy zapisane w planie obejmują inwestycje związane są z utrzymaniem, przebudową lub rozbudową istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymaniem, przebudową lub rozbudową dróg publicznych. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych. Przeznaczenie części terenów na tereny układu komunikacyjnego oraz na teren zieleni naturalnej wiąże się ze spadkiem wartości nieruchomości, co może w przypadku zbywania tej nieruchomości oznaczać konieczność wypłaty właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. Realizacja ustaleń planu spowoduje wpływy z podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości oraz zbywania tej nieruchomości. Dla terenów prywatnych ustalono stawkę procentową równą 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wzrost wartości nastąpi względem terenów rolnych przeznaczonych w projekcie planu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.