

**UCHWAŁA NR LXVII/571/24
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI**

z dnia 26 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie
ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.²⁾) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski przyjętego uchwałą Nr XXX/239/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 marca 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 36 ha w granicach określonych w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1A i 1B – część graficzna planu zwana w dalszej części uchwały rysunkiem planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w formie pliku GML.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia,
- 5) oznaczenia przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu i stanowią elementy informacyjne planu:

- 1) granica obszaru wpisanego do ewidencji zabytków,
- 2) granica krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko – pomorskiego,
- 3) zasięg ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego,
- 4) istniejąca sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110kV,
- 5) istniejąca sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV,
- 6) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia,

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz.1506, poz. 1597, poz. 1688, poz.1890, poz.2029 i poz.2739.

- 7) strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej,
- 8) granice strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu dla obiektów niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
- 9) granice strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu dla zabudowy mieszkalnej,
- 10) granice strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- 11) granice strefy kontrolowanej projektowanego gazociągu,
- 12) granice strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- 13) istniejący rów melioracyjny – orientacyjny przebieg.

Rozdział 2. **Ustalenia planu**

§ 3. Przeznaczenie terenów:

- 1) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (przeznaczenia terenu rozdzielone myślnikami mogą występować łącznie lub zamiennie):
 - a) usługi handlu z wykluczeniem: handlu detalicznego związanego z obsługą pojazdów, ze sprzedażą paliw i gazu płynnego, handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usługi rzemieślnicze z wykluczeniem usług związanych z obsługą techniczną pojazdów, elektromechaniką i mechaniką pojazdową oraz wulkanizacją, techniczną kontrolą pojazdów i ich demontażem, blacharstwem, lakiernictwem, ślusarstwem, stolarstwem,
 - c) usługi turystyki,
 - d) usługi gastronomii,
 - e) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) usługi nauki,
 - g) usługi edukacji,
 - h) usługi sportu i rekreacji,
 - i) usługi kultury i rozrywki,
 - j) usługi biurowe i administracji,
 - k) wyklucza się usługi: kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 3) 1U – teren usług:
 - a) usługi turystyki,
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) usługi kultury i rozrywki,
 - e) usługi biurowe i administracji,
 - f) wyklucza się usługi: handlu, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 4) 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L – tereny lasu,
- 5) 1ZP – teren zieleni urządzonej,
- 6) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD – tereny dróg dojazdowych (pieszo-jezdnie),

- 7) 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 8) 1KPP, 2KPP – tereny komunikacji pieszej,
- 9) w granicach wszystkich terenów ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacji (warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów, wulkanizacje, lakiernie, blacharnie, myjnie, stacje paliw, stacje gazu płynnego, demontaż pojazdów).

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych,
- 2) obowiązuje sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy przy uwzględnieniu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi ograniczeniami,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu równoległe do przebiegu terenów komunikacji drogowej, wyznaczone zostały w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy i tereny komunikacji, z wyjątkiem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej dla terenu 7MNW, która wyznaczona została wzdłuż terenu 4KR w odległości 5m,
- 4) sytuowanie zabudowy od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) sytuowanie zabudowy w sąsiedztwie wskazanego na rysunku planu rowu melioracyjnego w odległości min. 4m od krawędzi ukształtowanego koryta rowu,
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części usytuowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy i nadbudowy,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu, nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - c) części budynku, takich jak balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia nad wejściami itp., które mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5m,
- 8) dopuszcza się sytuowanie garaży zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 9) w granicach obszaru krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko – pomorskiego, wskazanego na rysunku planu (obejmującego tereny zabudowy: 1MNW, część 3MNW, część 4MNW), ustala się:
 - a) stosowanie rodzajów materiałów wykończeniowych z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy, zastosowanie w wykończeniu budynków i elementów zagospodarowania terenu materiałów pochodzenia naturalnego, takich jak drewno, kamień, cegła,
 - b) stosowanie kolorystyki elewacji w barwach pastelowych, w szczególności w odcieniach: bieli, szarości i beżu,
 - c) stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni, z jednoczesnym zakazem stosowania barw intensywnych i jaskrawych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązuje zakaz działalności gospodarczych związanych ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,
- 3) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny należy kwalifikować następująco:

- a) tereny MNW, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny MNW-U i teren U, jak tereny mieszkaniowo-usługowe,
- c) teren ZP, jak teren rekreacyjno-wypoczynkowy,
- 4) obowiązuje utrzymanie systemu rowów melioracji, w tym ich ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę systemu melioracji, w tym jako rowów lub kanałów, a także podziemnych przewodów drenażowych,
- 5) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) obowiązuje zagospodarowanie terenów umożliwiających przemieszczanie się małych, dziko żyjących zwierząt.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach terenu 1ZP wskazuje się obszar wpisany do ewidencji zabytków obejmujący teren byłego cmentarza ewangelickiego, dla którego obowiązuje ochrona konserwatorska na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 2) ustala się nakaz utrzymania historycznego rozplanowania architektonicznego cmentarza w jego historycznej lokalizacji, w granicach terenu.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) miejsca do parkowania samochodów należy urządzić w granicach działek budowlanych, na powierzchni terenu lub w garażach, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) 1 miejsce postojowe przypadające na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe przypadające na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - c) 1 miejsce przypadające na 4 łóżka w budynku zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż 1 stanowisko na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 5,
- 2) na działkach przeznaczonych pod usługi należy zapewnić miejsca do parkowania dla rowerów,
- 3) w przypadku gdy w stanie istniejącym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie odpowiadają ustaleniom planu i nie jest możliwe ich doprowadzenie do wartości określonych w uchwale dopuszcza się ich utrzymanie lub zmianę prowadzącą do polepszenia warunków zagospodarowania na działce, dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i/lub nadbudowy budynków prowadzące do poprawy funkcjonalności użytkowej i/lub warunków technicznych budynków,
- 4) w granicach terenów: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW** ustala się:
 - a) intensywność zabudowy – od 0.0 do 0.9,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10m,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych - do 45 stopni,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700m², dla terenu oznaczonego symbolem 7MNW dopuszcza się – 500 m²,
- 5) w granicach terenów: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U**, ustala się:
 - a) w granicach terenów 1KDD, 2L, 3MNW-U, 14KDD dopuszcza się lokalizację projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia i infrastruktury towarzyszącej,

- b) na rysunku planu wskazuje się orientacyjnie przebieg projektowanego gazociągu oraz granice strefy kontrolowanej, w obrębie której zgodnie z przepisami odrębnymi występują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy i w zagospodarowaniu terenów,
 - c) intensywność zabudowy – od 0.0 do 0.9,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10m,
 - f) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45 stopni,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700m², dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW-U dopuszcza się – 500 m²,
- 6) w granicach terenu **1U** ustala się:
- a) intensywność zabudowy – od 0 do 0.4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 8m,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych – do 45 stopni,
- 7) w granicach terenu **1ZP**, ustala się:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy i miejsc do parkowania,
- 8) w granicach terenów: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L**, ustala się:
- a) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki leśnej;
 - b) na rysunku planu wskazuje się orientacyjnie przebieg projektowanego gazociągu oraz granice strefy kontrolowanej, w obrębie której zgodnie z przepisami odrębnymi występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu,
- 9) ustala się w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość terenów komunikacji drogowej:
- a) dla terenu **1KDD** – nie mniejsza niż 6,2 m,
 - b) dla terenu **2KDD** – nie mniejsza niż 8,5 m,
 - c) dla terenu **3KDD** – nie mniejsza niż 10,0 m,
 - d) dla terenu **4KDD** – nie mniejsza niż 10,0 m,
 - e) dla terenu **5KDD** – nie mniejsza niż 10,0 m,
 - f) dla terenu **6KDD** – nie mniejsza niż 9,5 m,
 - g) dla terenu **7KDD** – nie mniejsza niż 3,9 m,
 - h) dla terenu **8KDD** – nie mniejsza niż 5,5 m,
 - i) dla terenu **9KDD** – nie mniejsza niż 6 m,
 - j) dla terenu **10KDD** – nie mniejsza niż 4,8 m,
 - k) dla terenu **11KDD** – nie mniejsza niż 5,9 m,
 - l) dla terenu **12KDD** – nie mniejsza niż 5,8 m,
 - m) dla terenu **13KDD** – nie mniejsza niż 3,8 m,
 - n) dla terenu **14KDD** – nie mniejsza niż 8 m,
 - o) dla terenu **15KDD** – nie mniejsza niż 4,4m,

- 10) ustala się w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość terenów komunikacji drogowej wewnętrznej:
- a) dla terenu **1KR** – nie mniejsza niż 7,9 m,
 - b) dla terenu **2KR** – nie mniejsza niż 6,5 m,
 - c) dla terenu **3KR** – nie mniejsza niż 4,9 m,
 - d) dla terenu **4KR** – nie mniejsza niż 6 m,
 - e) dla terenu **5KR** – nie mniejsza niż 4 m,
- 11) ustala się w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość terenów komunikacji pieszej:
- a) dla terenu **1KPP** – nie mniejsza niż 3,4 m,
 - b) dla terenu **2KPP** – nie mniejsza niż 2 m.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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:

- 1) obszar objęty granicami planu położony jest w granicach terenu i obszaru górniczego Ciechocinek ustanowionego dla solanek ciechocińskich, dla których obowiązują przepisy odrębne,
- 2) obszar objęty granicami planu położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Niziny Ciechocińskiej" dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony krajobrazu i przyrody,
- 3) wschodnia część obszaru objętego planem położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko – pomorskiego, wskazanym na rysunku planu, w obszarze którego wskazuje się na:
 - a) zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych ze sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową,
 - b) utrzymanie łączności pomiędzy poszczególnymi ekosystemami cennymi przyrodniczo pełniącymi funkcję m.in. korytarzy ekologicznych,
- 4) nie zachodzi potrzeba ustalenia granic i sposobów zagospodarowania wymienionych w punkcie 4 lit. a,b,c, terenów ponieważ w granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem, nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 15,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 700 m², a w granicach terenów: 4MNW-U, 7MNW – 500m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°,
- 3) parametry wymienione w pkt 2, nie dotyczą wydzielanych działek pod drogi i infrastrukturę techniczną.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na rysunku planu określono zasięg występowania ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego związanego z linią kolejową nr 245 relacji Aleksandrów Kujawski – Ciechocinek, w granicach którego zgodnie z przepisami odrębnymi, występują szczególne warunki w zabudowie i zagospodarowaniu terenów,

- 2) na rysunku planu określono granice stref kontrolowanych od przebiegających w granicach obszaru objętego planem, istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Reszki oraz DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn – Pruszcz Gdański, a także od projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 relacji Gustorzyn – Gardeja, w obrębie których zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, obowiązują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy i w zagospodarowaniu terenów w szczególności mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
- 3) na rysunku planu określono strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych o szerokościach 22m w przypadku WN-110kV (po 11m od osi linii z obu jej stron) i 14m w przypadku SN – 15kV (po 7m od osi linii z obu jej stron), wskazanych na rysunku planu, w obrębie których może występować oddziaływanie linii elektroenergetycznej, oraz w obszarze których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą obowiązywać szczegółowe wymagania i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) w stosunku do nowo wznoszonych budynków mieszkalnych i usługowych zasięg oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt. 3, może zostać zmieniony w oparciu o pomiary natężenia rzeczywistego oddziaływania tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy system komunikacji tworzą:
 - a) publiczne drogi dojazdowe zlokalizowane w granicach terenów o symbolu literowym – KDD,
 - b) drogi komunikacji wewnętrznej zlokalizowane w granicach terenów o symbolu literowym – KR,
 - c) ciągi piesze zlokalizowane w granicach terenów o symbolu literowym – KPP;
- 2) wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem transportowym.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) podstawowy system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, melioracji, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem,
- 2) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) dopuszcza się budowę oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i remonty sieci uzbrojenia terenu, w tym niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu przez który przebiegają,
- 4) nowe i rozbudowywane sieci (przewody i urządzenia) infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi lub infrastrukturę techniczną, a także dopuszcza się ich lokalizację w granicach terenów o innym przeznaczeniu, o ile wynika to z ustaleń planu lub z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub z przepisów odrębnych;
- 5) nowe, rozbudowywane i przebudowywane przewody infrastruktury technicznej należy sytuować pod powierzchnią terenu;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) wody opadowe i roztopowe, oczyszczone lub niewymagające oczyszczenia, należy zagospodarować w miejscu występowania, poprzez ich:
 - a) retencjonowanie w granicach poszczególnych terenów np. na gruntach zagospodarowanych zielenią,
 - b) wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
 - c) odprowadzanie do ziemi z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenu, lub stopniowe uwalnianie nadmiaru z odpływem do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej,

- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg i utwardzonych placów do zbiorczej kanalizacji deszczowej;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się indywidualne systemy grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną lub wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła) oraz inne paliwa, z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie,
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - a) utrzymuje się przebieg napowietrznych linii wysokiego napięcia 110kV i średniego napięcia, dla których wprowadza się orientacyjne granice potencjalnego oddziaływania tej linii, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się skablowanie linii,
 - b) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe z dopuszczeniem ich przebudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizacje nowych stacji transformatorowych, lokalizacja stacji słupowych w terenach dróg publicznych.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XL/346/06 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 17 października 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda gmina Aleksandrów Kujawski (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom z 2007 r. Nr 8 poz. 132)

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

Przewodniczący Rady Gminy
Aleksandrów Kujawski

Waldemar Bartczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM
 NOWY CIECHOCINEK I WYGODA, GMINA ALEKSANDRÓW KUJAWSKI

część graficzna planu-

RYSunEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR
 RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI
 Z DNIA

0 10m 50m 100m SKALA 1:1000

sporządzający plan: Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

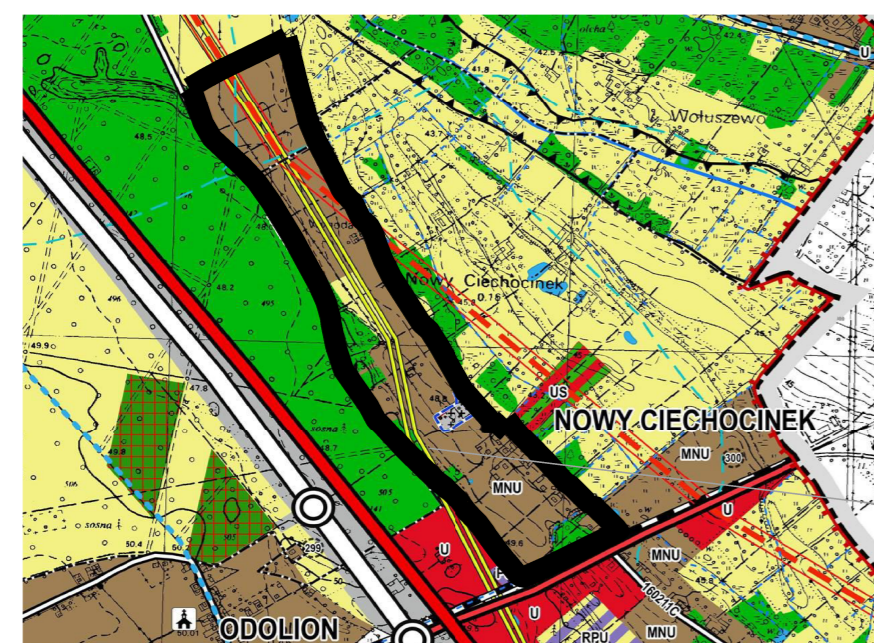
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia
- U teren usług
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP teren komunikacji pieszej
- L teren lasu
- ZP teren zieleni urządzonej

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granica obszaru wpisanego do ewidencji zabytków
- granica krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko - pomorskiego
- zasięg ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego
- istniejąca sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110kV
- istniejąca sieć elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15kV
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- strefa potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej
- granice strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu dla obiektów niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże)
- granice strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu dla zabudowy mieszkalnej
- granice strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego
- granice strefy kontrolowanej projektowanego gazociągu
- granice strefy potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia
- istniejący rów melioracyjny - orientacyjny przebieg

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI

SKALA 1:10000



OZNACZENIA STUDIUM:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa
- lasy prywatne
- obszar rolniczy
- cmentarze historyczne - miejsca pamięci
- parki cmentarne ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV z pasem technologicznym
- piesze szlaki turystyczne
- rowy melioracyjne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/571/24
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
z dnia 26 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów Kujawski o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Aleksandrów Kujawski nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

W terminach wyłożeń projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze, oraz w terminach zbierania uwag, tj. w dniach:

- pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 14 listopada 2023r. do 18 grudnia 2023r. oraz
- drugiego wyłożenia projektu planu od 8 lutego 2024r. do 19 marca 2024r.

nie wpłynęły żadne uwagi.

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688), Rada Gminy Aleksandrów Kujawski określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w których kompetencji leży rozwój sieci, zgodnie z miejscowym planem oraz z przepisami odrębnymi;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie wieloletnia prognoza finansowa Gminy Aleksandrów Kujawski, strategia rozwoju Gminy, a także plany rozwojowe i modernizacyjne sieci sporządzane przez właściwe przedsiębiorstwa.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Podstawą finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie budżet gminy z możliwością współfinansowania z udziałem środków i podmiotów zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/571/24

Rady Gminy Aleksandrów Kujawski

z dnia 26 marca 2024 r.

Załącznik4.gml



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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, 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 Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 36 ha położony w wschodniej części Gminy Aleksandrów Kujawski, po zachodniej stronie drogi krajowej nr 91 i autostrady A1.

2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) – 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 2023 r. poz. 977 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 XLVIII/392/22 z dnia 29 września 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski – Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski sporządził projekt ww. planu oraz rozpoczął 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) – 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 ze zm.) 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.

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 projektu planu dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski, Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski dnia 15 listopada 2022r. 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 wywieszane także na tablicy ogłoszeń w Sołectwie Nowy Ciechocinek. Ogółem do projektu planu miejscowego wpłynęło 13 wniosków, 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski, 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-40-04-06/22 z dnia 28.11.2022r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismo WOO.411.164.2022.MDI z dnia 05.12.2022 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 zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych.

Następnie, stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu, Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski, po uzyskaniu ww. opinii i uzgodnień oraz po wprowadzeniu do projektu planu zmian, 6 listopada 2023 r. podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy

Aleksandrów Kujawski podał również informację o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania uwag. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 03 stycznia 2024 r. Uwagi można, było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 stycznia 2024 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 13 grudnia 2023 r. do 08 stycznia 2024 r. oraz w ustawowo określonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu tj. do dnia 22 stycznia 2024 r. nie wpłynęły żadne uwagi. W wyniku konieczności wprowadzenia do projektu planu postanowień z audytu krajobrazowego dla Województwa Kujawsko Pomorskiego – Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski, dnia 31 stycznia 2024 r. podał do publicznej wiadomości informację o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski podał również informację o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania uwag. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 20 lutego 2024r. Uwagi można, było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 19 marca 2024 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 08 lutego 2024 r. do 01 marca 2024 r. oraz w ustawowo określonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu tj. do dnia 19 marca 2024 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Uchwała XLVIII/392/22 z dnia 29 września 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski, rozpoczęła procedurę formalno-prawną sporządzenia planu w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzony miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda gmina Aleksandrów Kujawski, przyjętego przez Radę Gminy Aleksandrów Kujawski uchwałą Nr XL/346/06 w dniu 17 października 2006r. Obowiązujący plan miejscowy z 2006r. wymagał aktualizacji oraz umożliwienia budowy świetlicy w sąsiedztwie byłego cmentarza ewangelickiego, na terenie gminnym. Świetlica stanowić będzie lokalny ośrodek kontaktów społecznych dla okolicznych mieszkańców. Ponadto, na wnioski właścicieli poszczególnych terenów dokonane zostały fragmentaryczne zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu polegające m.in. na uzupełnieniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej o funkcje usługowe przy wjeździe na teren osiedla oraz umożliwieniu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie usytuowanym na przedłużeniu drogi prowadzącej do dzisiejszej świetlicy, w rejonie zakola istniejącego rowu melioracji. Projekt planu wskazuje

także miejsce prowadzenia nowego przewodu sieci gazowej wysokiego ciśnienia relacji Gustorzyn – Gardeja.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski uaktualni 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. Przewidywane rozwiązania planistyczne zgodne są ze 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.

W ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski przedmiotowy teren znajduje się w przeważającej części w strefie MNU – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV z pasem technologicznym oraz gazociągi wysokiego ciśnienia. W granicach terenu znajdują się lasy prywatne, niewielki obszar rolniczy oraz cmentarz historyczny, rów melioracyjny, poprowadzony jest także pieszy szlak turystyczny.

W projekcie planu miejscowego określono sposób przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania. Plan miejscowy stanowi podstawę do wdrażania działań służących rozwojowi obszaru, porządkowaniu przestrzeni i realizacji nowych inwestycji. Przedmiot i zakres planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski.

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 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: sposobu urządzenia działek i rodzaju zabudowy;

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 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 działalności gospodarczych związanych ze zbieraniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,
- c) kwalifikację terenów w zależności od dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- d) wprowadzenie obowiązku utrzymania istniejącego systemu rowów melioracji,
- e) wprowadzenie do tekstu uchwały informacji o ograniczeniach i zakazach w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) 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 – poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenu byłego cmentarza ewangelickiego wpisanego do ewidencji zabytków;

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) 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, wszelkie wprowadzone ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikają z przepisów ustawowych oraz uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych;

4.1.8 potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony 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 oraz infrastruktury technicznej;

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, możliwość zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami na etapie dwóch wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwość udziału w organizowanych dyskusjach publicznych nad przyjętymi rozwiązaniami jak również możliwość składania uwag; Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, o dwóch wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu, w tym o terminach dyskusji publicznych, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz obwieszczenie w BIP, uwagi do projektu planu można było składać również w formie elektronicznej;

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.

4.2 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 miasta.

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

W trakcie wyłożeń do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w terminach przewidzianych ustawowo możliwe było składanie uwag do planu. Na potrzeby projektu planu zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu uwzględniono wnioski wynikające z ww. dokumentów. Do projektu planu została również sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- a) plan miejscowy obejmuje obszar, gdzie znajduje się wykształcony system komunikacyjny, zatem warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego jest zapewniony,
- b) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej umożliwi 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 ukształtowanej funkcjonalno-przestrzennie strukturze gminy, nowa zabudowa lokalizowana w granicach planu będzie uzupełnieniem istniejącej 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 została przyjęta uchwałą Nr XXXIX/309/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski w dniu 30.11.2021 r. i nie wykazała konieczności dokonania zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 marca 2021r. (uchwała RGAK Nr XXX/239/21) na obszarze objętym planem, a obowiązujący na tym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2006r. nie został wskazany jako plan, dla którego konieczne jest dokonanie znaczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dokonanie jego aktualizacji i wprowadzenie korekt wynikających z wniosków właścicieli okazało się konieczne do przeprowadzenia z przyczyn formalnych.

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 Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski nie będzie rodzić skutków finansowych dla budżetu gminy. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem planu miejscowego zawiera sporządzona do projektu planu prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Nowy Ciechocinek i Wygoda, gmina Aleksandrów Kujawski. Bilans potencjalnych dochodów i wydatków ujęty w ww. prognozie nie obciąża budżetu gminy i nie wskazuje na dodatkowe korzyści. Skutki finansowe aktualnego na tym terenie mpzp nie zostały ostatecznie zrealizowane. Należy się liczyć z tym, że wydatki budżetu gminy związane z realizacją zadań własnych mogą być nieuniknione, bowiem związane są z realizacją zadań z zakresu infrastruktury technicznej, przewidzianych w planie aktualnie obowiązującym z 2006 r.

Przewodniczący Rady Gminy
Aleksandrów Kujawski

Waldemar Bartczak