

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie
ewidencyjnym Wołuszewo, gmina Aleksandrów Kujawski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 1688) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Po stwierdzeniu iż nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski uchwalonego uchwałą nr XXX/239/21 z dnia 30 marca 2021 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Wołuszewo, gmina Aleksandrów Kujawski zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10000;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 4) Załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne.

§2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o minimum jednej płaszczyźnie spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 12° i nie większym niż 30°;
- 3) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 4) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku/ za wyjątkiem elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale/ bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalność usługową związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, w tym handel, gastronomia, usługi drobnej

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

- wytwórczości i drobnej produkcji, usługi oświaty, zdrowia, administracji, hotelarstwa, działalność biurowa, usługi związane z obrotami nieruchomościami, fitness, gabinety lekarskie, gabinety kosmetyczne, usługi fryzjerskie, gabinety rehabilitacyjne, działalność kulturalna itp.;
- 9) usługach niepożyczanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, spopieliarnie zwłok, warsztaty ślusarskie i samochodowe, blacharnie, lakiernie, stolarnie;
 - 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominującą funkcję terenu lub zabudowy zajmującą nie mniej niż 65% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
 - 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję terenu lub zabudowy zajmującą nie więcej niż 35% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o ustalenia planu określone w rozdziałach 2 i 3 uchwały.

Rozdział 2. Oznaczenia graficzne

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) strefy ochrony archeologicznej;
- 6) zabytek nieruchomy;
- 7) symbole terenów oznaczające przeznaczenie terenów.

Rozdział 3. Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu;
- 2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym;
- 3) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczony symbolem MN-U,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczony symbolem MW-U,
 - d) teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem U-MN,
 - e) teren zabudowy usługowej – oświata oznaczony symbolem UO,
 - f) teren lasu oznaczony symbolem ZL,
 - g) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem E,
 - h) teren komunikacji – droga publiczna w klasie dojazdowej oznaczona symbolem KDD,

g) tereny komunikacji – drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na działkach o powierzchni nie przekraczającej 1.000m² obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów budowlanych na jednej działce budowlanej, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) obowiązuje harmonizowanie planowanej zabudowy z zabudową istniejącą z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy;
- 4) w obrębie działki obowiązuje zharmonizowanie pod względem architektury oraz jednolita kolorystyka elewacji i dachów budynków;
- 5) obowiązuje zasada niesytuowania części gospodarczo-usługowej przed częścią mieszkalną;
- 6) obowiązuje zasada kształtowania form budynków z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy;
- 7) obowiązuje zakaz wprowadzania obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, w szczególności charakterystycznych dla innych regionów kraju;
- 8) obowiązuje stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego takich jak drewno, kamień, cegła.
- 9) obowiązuje realizacja budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności krajobrazowych, zakres prac ziemnych podczas realizacji ustaleń planu winien sankcjonować w stopniu maksymalnym istniejące ukształtowanie terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej) w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren położony w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Nizina Ciechocińska”; obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zachowanie istniejących naturalnych lub półnaturalnych systemów przyrodniczych, powiązanych z sobą przestrzennie oraz pełniących ważną funkcję przyrodniczą i krajobrazową.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: nie wymaga ustalenia.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona konserwatorska krzyża przydrożnego na działce nr 338/24; nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego i lokalizacji; na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu uwzględnić wymagania przepisów odrębnych odnośnie ochrony zabytków.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba ustalenia.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5,0m od linii rozgraniczających dróg,
 - b) 5m od rowu,
 - c) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0m (w tym maksimum dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie),
 - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 12m (do czterech kondygnacji nadziemnych, z poddaszem użytkowym włącznie),
 - b) budynków garażowych na samochody osobowe i budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych i wiat do 6,0,
 - c) budynków garażowych na samochody ciężarowe do 9m,
 - d) budynków usługowych do 8,0m przy dachu płaskim oraz do 9,0m przy dachu średnio wysokim (w tym maksimum dwie kondygnacje nadziemne) dla terenów MN-U oraz do 10m dla terenu MW-U i U-MN bez względu na geometrię dachu;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%,
 - b) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – 50%,
 - c) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – 60%,
 - d) terenu usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60%,
 - b) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – 40%,
 - c) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – 25%,
 - d) terenu usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– 20%;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalny 0,02, maksymalny 0,6,
 - b) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - minimalny 0,02, maksymalny 1,0,
 - c) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – minimalny 0,02, maksymalny 1,5,
 - d) terenu usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalny 0,02, maksymalny 1,5;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego lub wolno stojącego garażu oraz budynku gospodarczo-garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 7,0m,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - 15,0m,
- 7) dachy budynków:
 - a) budynków mieszkalnych - dachy wysokie, średnio wysokie lub płaskie,
 - b) garaży i budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat - dachy średnio wysokie lub płaskie,

- c) budynków usługowych – dachy średnio wysokie lub płaskie;
 - c) obowiązuje stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni; zakaz stosowania barw intensywnych i jaskrawych.
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca postojowe dla mieszkania,
 - b) 1 miejsce postojowe dla 30m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową,
 - d) miejsca postojowe realizowane naziemnie w granicach działki budowlanej lub wbudowane;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej (za wyjątkiem działki nr 372):
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolno stojącej – 800m²,
 - bliźniaczej – 500m²,
 - szeregowej – 500m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz zabudowy wielorodzinnej i usług – 1.200m²,
 - c) usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1.200m²,
- 10) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- wolno stojącej – 20,0m,
 - bliźniaczej – 8,0m,
 - szeregowej – 8,0m,

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) cały obszar objęty granicami planu miejscowego położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”.
- 2) cały obszar objęty granicami planu miejscowego znajduje się w terenie górniczym utworzonym dla kopaliny podstawowej zaliczanej do wód leczniczych Uzdrowiska Ciechocinek;
- 3) obowiązują strefy ochrony stanowisk archeologicznych określone na rysunku planu AZP 42-45/17 i AZP 42-45/19; na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu uwzględnić wymagania przepisów odrębnych odnośnie ochrony zabytków.
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią nie występuje;
- 5) rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego uwzględniono.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba ustalenia.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się pasy technologiczne szerokości 7,0m obustronnie od osi linii elektroenergetycznych 15 kV, dla których obowiązuje zakaz sytuowania obiektów na stały pobyt ludzi i nasadzenia zieleni wysokiej; pas technologiczny obowiązuje do czasu istnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna obszaru objętego planem miejscowym z dróg publicznych kategorii dojazdowej zlokalizowanych poza obszarem objętym granicami planu oraz drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych w granicach planu.
- 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, lokalizacji infrastruktury technicznej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do celów gospodarczych;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem §5.14.
- 3) odprowadzenie wód opadowych docelowo do kanalizacji deszczowej, czasowo do gruntu po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - b) dla zasilania projektowanych stacji dopuszcza się budowę linii średniego napięcia jako odgałęzienia od przebiegającej przez teren linii napowietrznej średniego napięcia,
 - c) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne przewidziane do zachowania do czasu ich zużycia technicznego lub budowy docelowego układu zasilania;
 - d) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych poza tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - e) dopuszcza się budowę słupowych stacji transformatorowych.
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą: ze źródeł indywidualnych niskoemisyjnych;
- 6) telekomunikacja: lokalizacja sieci i urządzeń telekomunikacyjnych po spełnieniu wymagań określonych przepisami odrębnymi;
- 7) gazownictwo: zaopatrzenie w gaz w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych możliwości przyłączenia do sieci lub ze źródeł indywidualnych;
- 8) gospodarka odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustalenie to nie dotyczy terenu 1MW-U, zabudowy szeregowej i bliźniaczej.

15. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3MN, 7MN, 9MN, 11MN, 12MN, 15MN, 16MN, 20MN, 26MN, 29MN, 30MN, 31MN:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (położonych poza granicami planu miejscowego i poprzez drogi wewnętrzne);
 - b) dla terenów: 11MN, 12MN, 15MN, 16MN, 20MN, 26MN pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
 - c) na terenie 15MN ochrona zabytku nieruchomego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (na działce nr 338/24);
 - d) na terenie 26MN strefa ochrony archeologicznej.

3) dopuszcza się:

- a) -zabudowę wolno stojącą,
- b) lokalizację garaży dla samochodów osobowych i budynków gospodarczych,
- c) garaż w bryle budynku i wolno stojący,
- d) wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 30m²,
- e) zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na warunkach określonych w uchwale,
- f) wyznaczenie na terenie 15MN i 26MN dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5m. (w uzasadnionych przypadkach, przy braku takiej możliwości 4,0m); drogi bez przejazdu służące obsłudze komunikacyjnej więcej niż 2 –ch działek zakończyć placami do zawracania.
- g) podpiwniczenie budynków,
- h) zespolenie funkcji gospodarczej z budynkiem mieszkalnym,
- i) na terenie 3MN wycinkę drzew wyłącznie pod budynki, dojścia i dojazdy.

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **10MN**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje”

- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (położonej poza granicami planu miejscowego) i poprzez drogę wewnętrzną,
- b) pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;

3) dopuszcza się:

- a) zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową,
- b) lokalizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
- c) garaż w bryle budynku i wolno stojący,
- d) wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 30m²,
- e) podpiwniczenie budynków,
- f) wyznaczenie na terenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5m. (w uzasadnionych przypadkach, przy braku takiej możliwości 4,0m); drogi bez przejazdu służące obsłudze komunikacyjnej więcej niż 2 –ch działek zakończyć placami do zawracania.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25MN:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej,
- b) pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV,
- c) zespolenie funkcji mieszkalnej z gospodarczą i garażową,
- d) zakaz realizacji wolno stojących garaży, budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych, wiat,
- e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej minimum 1.500m²,
- f) na działce budowlanej tylko jeden obiekt budowlany tj budynek mieszkalny z zespoloną funkcją gospodarczo-garażową;

3) dopuszcza się:

- a) zabudowę wolno stojącą,
- b) podpiwniczenie budynków,
- c) wycinkę drzew wyłącznie pod budynki, dojścia i dojazdy,
- d) wyznaczenie na terenie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5m; drogi bez przejazdu służące obsłudze komunikacyjnej więcej niż 2 –ch działek zakończyć placami do zawracania.

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej i drogi wewnętrznej;
- 3) zakaz realizacji wolno stojących garaży i budynków gospodarczych;
- 4) zakaz realizacji usług niepożądanych społecznie;
- 5) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług jako funkcji równorzędnych z możliwością ich realizacji wspólnie lub samodzielnie;
 - b) wbudowane w budynki wielorodzinne usługi i miejsca postojowe,
 - c) podpiwniczenie budynków.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN-U, 17MN-U, 27MN-U:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
- 4) obowiązuje:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej położonej poza granicami planu i drogi wewnętrznej,
 - b) na terenie 6MN-U strefa ochrony archeologicznej,
 - c) na terenie 6MN-U pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
 - d) zakaz realizacji usług, w tym handlu o powierzchni użytkowej powyżej 500m² powierzchni użytkowej oraz usług niepożądanych społecznie,
 - e) dla usług realizowanych na terenie 6MN-U pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 3m od granic działek zabudowy mieszkaniowej;
- 5) dopuszcza się:
 - a) na terenie 6MN-U lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z możliwością ich realizacji wyłącznie jako funkcji zespolonych,
 - b) na terenie 17MN-U, 27MN-U lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z możliwością ich realizacji jako funkcji zespolonych lub samodzielnie,
 - c) zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub odbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania na warunkach określonych w uchwale,
 - d) podpiwniczenie budynków,
 - e) lokalizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
 - f) wyznaczenie na terenie 6MN-U dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5m;drogi bez przejazdu służące obsłudze komunikacyjnej więcej niż 2 –ch działek zakończyć placami do zawracania,
 - g) dla terenu 6MN-U zabudowę wolno stojącą, bliźniaczą, szeregową.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13UO:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej – oświata;
- 2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej położonej poza granicami planu i drogi wewnętrznej;
- 3) pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
- 3) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz wymianę obiektu z zachowaniem warunków wynikających z ustaleń planu,
 - b) jedno wbudowane mieszkanie.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 28U-MN:

- 1) przeznaczenie: teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje:
 - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych położonych poza granicami planu,
 - c) zakaz realizacji usług niepożądanych społecznie,
 - d) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 4m od granic działek zabudowy mieszkaniowej,
 - e) zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m²;
- 5) dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji równorzędnych z możliwością ich realizacji wspólnie lub samodzielnie;
 - c) podpiwniczenie budynków,
 - d) lokalizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2ZL, 4ZL, 5ZL, 18ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) obowiązuje:
 - a) dla terenu 18ZL, 23ZL i 24ZL pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV,
 - b) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych położonych poza granicami planu i dróg wewnętrznych,
 - c) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8E, 14E, 19E:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) parterowe stacje transformatorowe z dopuszczeniem stacji słupowych.
- 3) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej położonej poza granicami planu i dróg wewnętrznych;
- 4) dla terenu 19E obowiązuje pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDD:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji – droga w klasie dojazdowej;
- 2) rezerwa szerokości do 2,5m na poszerzenie gminnej drogi dojazdowej;
- 3) teren gminny.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 014KDW, 015KDW, 016KDW, 017KDW, 018KDW, 019KDW, 020KDW, 021KDW, 022KDW, 023KDW:**

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 2) droga o szerokości w liniach rozgraniczających minimum:
 - a) 02KDW – 17,5m z miejscami -postojowymi,
 - b) 03KDW – 8,0m,
 - c) 04KDW – 10,0m z placem do zawracania,
 - d) 05KDW – 6,5m z placem do zawracania,
 - e) 06KDW – 5,5m,
 - f) 07 KDW – 10,0 m,
 - g) 08KDW – zmienna, minimum 4,0m,
 - h) 09KDW – zmienna 7,5,
 - i) 010KDW – zmienna 7,5m,
 - j) 011KDW - zmienna 3,0 m,
 - k) 012KDW – zmienna, minimum 3,0m,
 - l) 013KDW – 3,5m z placem do zawracania,
 - m) 014KDW – 3,5m,
 - n) 015KDW – 6,0m z placem do zawracania,
 - o) 016KDW – 4,0m,
 - p) 017KDW – 6,0m z placem do zawracania,
 - r) 018KDW – zmienna 5,0m,
 - s) 019KDW – 5,5m,
 - t) 020KDW – 3,5m,
 - u) 021KDW – 4,0 m,
 - w) 022KDW – 9-11,5 m; fragment drogi, której zasadnicza część położona jest poza granicami planu,
 - y) 023KDW - 5,0m.
- 3) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8,0m w przekroju poprzecznym jednojezdniowe, dwupasowe z jedno lub dwustronnym chodnikiem albo ciąg pieszo-jezdny;
- 4) drogi o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0m w przekroju poprzecznym ciągi pieszo-jezdne;
- 5) dla dróg: 05KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDWi 010KDW obowiązuje pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się sieci uzbrojenia, a przyłącza wyłącznie w zakresie włączeń do sieci;
- 7) drogi o symbolu 02KDW, 03KDW, 08KDW, 09KDW, 010KDW, 011KDW, 012KDW, 013KDW, 015 KDW, 017KDW. 018KDW, 019KDW,020KDW, 021KDW, 022KDW, 023KDW gminne.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 17. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Wołuszewo, gmina Aleksandrów Kujawski uchwalony uchwałą Nr XXI/215/13 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 12 lutego 2013r. (Dz.Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2013r., poz. 1180).

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Wołuszewo, gmina Aleksandrów Kujawski został opracowany zgodnie z uchwałą nr XXX/242/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Wołuszewo, gmina Aleksandrów Kujawski.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny zmiany planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 1688).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) wymagania:
 - a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Tereny wód nie występują.
 - b) ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161ze zm.) teren uzyskał zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na nieleśne.
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wymaga ustalenia.
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

- 6) prawo własności – zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Nadto, zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu poddany został uzgodnieniom właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – w planie nie występuje potrzeba zawarcia ustaleń dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, uwzględniono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – na podstawie art. 17 pkt 9 w związku z art. 18 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz.1688) zrealizowano poprzez:
 - a) umożliwienie składania wniosków do projektu planu miejscowego po ogłoszeniu o przystąpieniu do jego opracowania, również za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - b) projekt planu podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, a uwagi do niego można wносить na piśmie oraz w postaci elektronicznej.

Na podstawie art. 46 pkt 1 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023r. poz. 1094) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlega strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w tym z zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa. Wnioski i uwagi w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – stosownie do przepisu art. 54 ust.3 ustawy – należy wносить na zasadach określonych w art. 18 ust.2 i ust.3 przywołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie, zamieszcza się informacje o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń wymienionego planu oraz ekofizjografii.

- c) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedurę planu przeprowadza się zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisk (Dz.U. z 2023r. poz. 1094);
- d) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan poddany został zaopiniowaniu przez gestora sieci.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dla obszaru objętego granicami opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Wołuszewo, gmina Aleksandrów Kujawski, przyjęty uchwałą nr XXI/216/13 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 21.8.2013r.. (Dz.Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2013 r., poz. 1180). Przyjęte w obowiązującym planie ustalenia nie spełniały oczekiwań projektowanej na terenie zabudowy, szczególnie wielorodzinnej.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie i jest słusznym działaniem na rzecz rozwoju gminy.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) w stopniu nieznacznym zwiększoną transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i pojazdów istniejącymi i projektowanymi drogami.
- 4) planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy na terenie położonym w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na terenie o już istniejącym zainwestowaniu tożsamym z funkcją przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

IV. 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.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Aleksandrów Kujawski będąca załącznikiem 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 stwierdza:

- 1. Aktualność całego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski.

2. Stwierdza aktualność większości obowiązujących na obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski uchwalone zostało uchwałą Nr XXX/239/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30.03.2021r. Ustalenie analizy w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozostaje aktualne.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) sporządzona została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”. Z bilansu zawartego w „Prognozie” wynika, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkuje dla budżetu dochodami pochodzącymi z podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 977) projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgodnieniom przez jednostki przewidziane wymienioną ustawą. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023r. poz. 1094) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wykładany był dwukrotnie do wglądu publicznego, podczas których złożono liczne uwagi i zorganizowano dyskusję publiczną. Część uwag nie została uwzględniona.

