

Protokół Nr *M.25*

z posiedzenie Komisji Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Rolnej

odbytej w dniu 21 stycznia 2025 r.

W posiedzeniu uczestniczyli członkowie Komisji, Zastępca Wójta Gminy, Skarbnik, Kierownik Wydziału Planowania, Urbanistka. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

**Porządek posiedzenia;**

1. **Zaopiniowanie projektów uchwał.**
2. **Sprawy różne.**

**Do punktu 1-go-**

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

Projekt uchwały został omówiony przez Panią Urbanistkę. Zaznaczyła, że na terenie, który wzbudza szczególne zainteresowanie nastąpi wycinka drzew tylko pod zabudowę mieszkaniową.

Radny Jerzy Sztylek wyraził swoją negatywną opinię w tym zakresie. Stwierdził, że jest dużo terenów pod budownictwo. Lasów nie powinno się wycinać.

Pani Urbanistka odpowiedziała, że takie było życzenie właściciela nieruchomości.

Radny Stanisław Bonowicz stwierdził, że zapis w planie dotyczący wycinki drzew pod zabudowę jest właściwy. Nie można robić inaczej, wbrew właścicielowi gruntu.

Radny Jerzy Sztylek stwierdził, że i tak wobec tej sytuacji będzie konflikt, a drzewa prędzej czy później zostaną wycięte.

Przy 4 głosach za i 1 przeciwnym Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

**Projekt uchwały w sprawie uchwalenia budżetu Gminy Aleksandrów Kujawski na 2025 r.**

Skarbnik Gminy omówił dochody i wydatki budżetowe na rok 2025.

Komisja jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały.

Protokołowała

Beata Kostrzewska

Przewodniczący Komisji

/-/ Stanisław Bonowicz



Projekt

z dnia 13 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI**

z dnia ..... 2025 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 2024r., poz. 1465 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.<sup>2)</sup>) uchwala 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 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski nr XXX/239/21 z dnia 30 marca 2021r. w sprawie przyjęcia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski uchwala 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 wrysem 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;

<sup>1)</sup> Niniejsza zmiana została ogłoszona w Dz. U. z 2024r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940

<sup>2)</sup> Niniejsza zmiana została ogłoszona w Dz. U. z 2024r. poz. 1907 i poz. 1940

*Sprezjedzenie  
Wydziału Techniki i Służeb*

- 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 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 niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, spopielarnie 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;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 6) strefy ochrony archeologicznej;
- 7) zabytek nieruchomy;
- 8) 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 1.000m<sup>2</sup> 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 sankejonować 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 12,0m (do czterech kondygnacji nadziemnych, z poddaszem użytkowym włącznie),
  - b) budynków garażowych na samochody osobowe i budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych i wiat do 6,0m,
  - c) budynków garażowych na samochody ciężarowe do 9,0m,
  - 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, UO 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 oświaty, 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 oświaty, 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 oświaty, 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 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 1 miejsce postojowe 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 – 800m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej – 500m<sup>2</sup>,
    - szeregowej – 500m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz zabudowy wielorodzinnej i usług – 1.200m<sup>2</sup>,
  - c) usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1.200m<sup>2</sup>,
- 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. Szczegółne 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, 25MN, 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 30m<sup>2</sup>,
- e) zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub odbudowy 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 30m<sup>2</sup>,
  - 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 1.500m<sup>2</sup>,
  - 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 placemido 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 500m<sup>2</sup> 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 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,
- b) zakaz realizacji usług niepożądanych społecznie,
- c) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 4m od granic działek zabudowy mieszkaniowej,
- d) zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m<sup>2</sup>;

5) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji równorzędnych z możliwością ich realizacji wspólnie lub samodzielnie;
- b) podpiwniczenie budynków,
- c) 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:

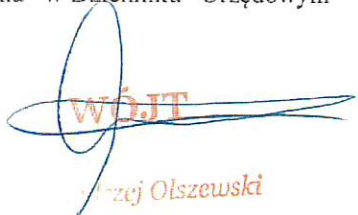
- a) 02KDW – 17,5m z miejscami postojowymi,
- b) 03KDW – 8,0m,

- 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 minimum 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 minimum 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. Kuj.-Pom. z 2013r., poz. 1180).

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

  
Andrzej Olszewski



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO OBRĘBIE EWIDENCYJNYM WOŁUSZEWO, GMINA ALEKSANDRÓW KUJAWSKI

ZALICZENIE NR I  
WYKAZU PLANU  
MIEJSCOWY W GMINIE ALEKSANDRÓW KUJAWSKI  
Z DNIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WNIOSKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI  
UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XXXX/2023  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI  
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.

SKALA 1:10 000



OPISZCZONA KONTAKTOWA PLANU W MIEJSCOWYM

URZĄD ARKUSZY

URZĄD ARKUSZY  
ARKUSZ I

—	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- - - -	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
—	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
—	MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
—	PAS TECHNOLOGICZNY ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII 15 KV
—	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
○	ZABYTEK NIEMUCHY
○	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
○	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
○	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
○	TEREN USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
○	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - OŚWIATA
○	TEREN LASU
○	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
○	TEREN KOMUNIKACJI - DROGA W KLASIE DOJAZDOWEJ
○	TERENY KOMUNIKACJI - DROGI WEWNĘTRZNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY ELEKTROENERGETYCZNEJ LINII 15 KV
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- ZABYTEK NIEMUCHY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
- TEREN USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - OŚWIATA
- TEREN LASU
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- TEREN KOMUNIKACJI - DROGA W KLASIE DOJAZDOWEJ
- TERENY KOMUNIKACJI - DROGI WEWNĘTRZNE



SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI

URZĄD ARKUSZY

URZĄD ARKUSZY  
ARKUSZ 2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Aleksandrów Kujawski

z dnia.....2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH  
DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykładany był do wglądu publicznego trzy razy.

**I. Uwagi złożone do projektu planu w trakcie pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego:**

-zmiana wysokości budynku gospodarczego z 5m na 6m.

Uwaga uwzględniona

- likwidacja zawrotki z działki nr 304/13.

Uwaga uwzględniona

- przeznaczenie działek nr 304/5 – 304/12 i 304/13 pod produkcję rolną.

Uwaga nieuwzględniona. Wnioskodawca nie jest właścicielem działek, a dzierżawcą. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową nie wyklucza użytkowania terenu jako rolnego do czasu realizacji ustaleń planu.

- wyznaczenie drogi wewnętrznej na terenie działek 373/5 – 374/1.

Uwaga uwzględniona.

- brak zgody na proponowany przebieg drogi.

Uwaga uwzględniona.

- wydzielenie drogi wewnętrznej z działki nr 374/2.

Uwaga uwzględniona.

**II. Uwagi złożone do projektu planu w trakcie drugiego wyłożenia projektu planu miejscowego do wglądu publicznego:**

- dot. działek nr 304/5 – 304/12 i 304/13 . Wnioskodawca wnosi o przeznaczenie działek pod produkcję rolną i likwidację zawrotki.

Uwaga nieuwzględniona. Wnioskodawca nie jest właścicielem działek, a dzierżawcą. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową nie wyklucza użytkowania terenu jako rolnego do czasu realizacji ustaleń planu. Uwaga dot. zatoki jest bezzasadna, ponieważ w wykładanym projekcie planu jej nie było.

- zbiorowe uwagi dot. nieuwzględnieniu w projekcie planu odprowadzenia ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.

Uwaga uwzględniona na terenach MN-U, nieuwzględniona na terenie MW-U.

- Dopuszczenie na terenach MN-U i MW -U samodzielnych usług.

Uwaga uwzględniona częściowo.

- Kwestionowanie zapisu dot. zachowania istniejących obiektów, Zachować tylko obiekty wybudowane zgodnie z prawem.

Uwaga nieuwzględniona. Sprawdzanie legalności budynków nie jest sprawą planu.

- kwestionowanie przeznaczenia lasów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach: 402/3, 311 i 372.

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ:



- działka nr 402/3 jest objęta granicami obowiązującego planu, jest zabudowana.
- działki nr 311 i 372 są własnością prywatną. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Przeznaczenie działek nr 311, 372 i 402/3 pod zabudowę mieszkaniową przeszło całą procedurę prawną związaną z przeznaczeniem terenów leśnych na nieleśne.
- wprowadzenie w planie innych parametrów dot. wielkości działek, powierzchni terenów biologicznie czynnych, intensywności zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona. Przyjęte parametry wynikają z wniosków właścicieli działek oraz są zgodne z przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

- sklasyfikowanie dróg 02KDW i 03KDW jako gminnych.

Uwaga uwzględniona.

- brak w planie dopuszczalnych źródeł zaopatrzenia w energię ciepłą.

Uwaga niezasadna. W planie zapisano, iż zaopatrzenie w ciepło ze źródeł niskoemisyjnych.

- rozszerzenie terenu objętego planem.

Uwaga nieuwzględniona. Granice planu określa Uchwała 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 i w ramach sporządzanego obecnie planu nie można ich zmienić.

- niedopuszczenie budowy garaży dla samochodów osobowych i budynków gospodarczych w narożnikach przylegających do siebie działek.

Uwaga uwzględniona.

**III.** Uwagi złożone do projektu planu w trakcie trzeciego wyłożenia projektu planu miejscowego do wglądu publicznego:

1. Właściciele działek nr 402/13, 402/14 i 402/7 dot.:

- zmiany ilości miejsc parkingowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, proponowana ilość 1 miejsce parkingowe.

Uwaga uwzględniona.

- dodanie zapisu o możliwości przebudowy sieci elektroenergetycznej 15 kV.

Uwaga bezzasadna, zapis o przebudowie jest w ustaleniach ogólnych.

- usunięcie zapisu o pasie zieleni izolacyjnej od granic działek zabudowy mieszkaniowej.

Uwagi nie uwzględniono z uwagi na możliwą uciążliwość usług dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Właścicielki działek: 337/5, 337/8, 337/13, 337/4:

- przeznaczenie działek pod drogę.

Uwaga bezzasadna, ponieważ działki nr 337/5, 337/8, 337/13, 337/4 stanowią teren komunikacji.

3. Właściciele działek nr: 383/6, 383/9, 383/5, 383/4, 383/7 i 383/3:

- propozycja utworzenia na działce nr 372 „gminnego obszaru przyrodniczego”

Uwaga nieuwzględniona, nieuwzględnienie przez Wójta potwierdzone przez Radę Gminy pismem z dnia 24.10.2024 znak: Br.0004.8.2024.BK

- pozostawienia na działce nr 372 o szerokości 35- metrowego pasa lasu

Uwaga nieuwzględniona, nieuwzględnienie przez Wójta potwierdzone przez Radę Gminy pismem z dnia 24.10.2024 znak: Br.0004.8.2024.BK

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Aleksandrów Kujawski

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Rada Gminy Aleksandrów Kujawski rozstrzyga, co następuje:

**§ 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 2024r., poz. 1465 ze zm.) zadania własne gminy.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi z ustawami: Prawo budowlane, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i Prawo ochrony środowiska,
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony w obowiązujących w tym zakresie przepisach.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszej zmianie planu podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 o finansach publicznych (Dz. U. z 2024r., poz.1530 ze zm. ), przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 4.** Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024r., poz. 266 ze zm.).

**§ 5.** Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Aleksandrów Kujawski

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## 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 2024r. poz. 1130 ze zm.).

### **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) zrównoważonego rozwoju – uwzględniono poprzez kompleksowe podejście do koncepcji zagospodarowania obszaru biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie, potrzeby rozwojowe oraz występujące uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i środowiskowe, w tym ochronę przyrody.
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
  - c) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Tereny wód nie występują.
  - d) ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024r., poz. 82) teren uzyskał zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na nieleśne.
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – 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 2024r. poz. 1130 ze zm.) 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 2024r. poz. 1130 ze zm.) 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 2024r. poz. 1112 ze zm.) 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.

- a) 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 2024r., poz. 1130 ze zm.) z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024r. poz. 1112 ze zm.);
- b) 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;
- c) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczaniu ich skutków dla zdrowia ludzkiego – uwzględniono poprzez ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, w tym: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- d) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – uwzględniono poprzez analizę występowania gruntów rolnych oraz ich przydatności rolniczej.

## **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/215/13 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 12 lutego 2013r. (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2013r., 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 nieznacznie 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.

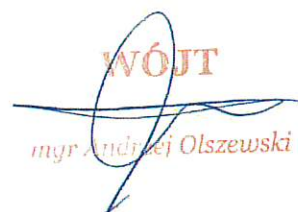
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski uchwalone zostało uchwałą Nr XXX/239/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30.03.2021r. Ustalenie analizy w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozostaje aktualne.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) 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 2024r. poz. 1130 ze zm.) 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 2024r. poz.1112 ze zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wykładany był trzykrotnie do wglądu publicznego, podczas których złożono uwagi i zorganizowano dyskusję publiczną. Część uwag nie została uwzględniona. Rozstrzygnięcie uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.



WÓJT  
*mgr Andrzej Olszewski*