

projekt
Uchwała Nr
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, 4 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) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/239/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 marca 2021r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski - zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna projektu planu o którym mowa w ust. 1, wykonany w skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik Nr 3.
5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik Nr 4.
6. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na części graficznej projektu planu.

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

- 1) symbolu terenu– należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) przeznaczeniu terenu- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie będące uzupełnieniem przeznaczenia terenu, przeznaczenie uzupełniające nie może kolidować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska wpływające negatywnie na stan środowiska oraz powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu, z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: okap, gzyms, taras, balkon, zadaszenie nad wejściem do budynku, schody zewnętrzne, pochylnia oraz docieplenie istniejących budynków;
- 6) usługach niepożądanych społecznie- należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, prosektoria, spopielnarnie zwłok, warsztaty ślusarskie, blacharnie, lakiernie;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni średnio i wysokopiennej, zimozielonej, pełniący funkcję ochronną o szerokości min. 3,0m;
- 8) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi- należy przez to rozumieć wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub stosowanie w zagospodarowaniu

powierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej.

- 9) sztucznym zbiorniku wodnym- należy przez to rozumieć stawy i przydomowe oczka wodne o charakterze retencyjnym lub rekreacyjnym o powierzchni mniejszej niż 0,5ha i głębokości mniejszej niż 3m.
2. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3. 1. Na części graficznej projektu planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przeznaczenie terenów,
- c) symbol przeznaczenia terenów,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) pas ochronny od linii elektroenergetycznych SN 15kV,
- f) pas ochronny od linii elektroenergetycznych SN 110kV,
- g) zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- h) strefa ochrony archeologicznej stanowisk ujętych w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,
- i) granica obszaru górniczego „Konradowo I”,
- j) granica terenu górniczego „Konradowo I” ,
- k) wymiarowanie (w metrach),
- l) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej projektu planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustalenia określone w Rozdziale 2 stanowią ustalenia ogólne i odnoszą się do całego obszaru objętego planem. Ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ustalenia szczegółowe i odnoszą się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z częścią graficzną projektu planu.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

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

§ 7. W zakresie zasad ochronny i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy zgodnej lub dostosowanej do przeznaczenia terenu zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się odbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont;
- 3) zakaz sytuowania części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną;
- 4) nakaz stosowania jednorodnej, stonowanej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, szarości, beżu) i dachów budynków (odcienie terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni) w obrębie działki budowlanej;
- 5) zakaz wprowadzania obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków, charakterystycznych dla innych regionów kraju;

- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej i wiat przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) w ramach działki budowlanej mniejszej niż 800m² na terenach MNW, MN, MNW-U dopuszcza się lokalizację max. 1 budynku zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i 1 budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 10) na działkach budowlanych o powierzchni przekraczającej 2000 m² dopuszcza się budowę sztucznych zbiorników wodnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, garaży i parkingów oraz inwestycji celu publicznego, za wyjątkiem terenu P-U, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na obszarze planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii. Wprowadza się zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie;
- 4) nakaz ochrony istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem gatunków nierodzimych;
- 5) w przypadku odkrycia na obszarze objętym planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się uzupełnienie roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi,
- 7) dla terenów oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolem 1MNW-U÷26MNW-U oraz 1MW-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla terenów oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolem 1MNW÷53MNW oraz 1MN÷9MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla terenu oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem 1MW÷3MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony archeologicznej stanowisk ujętych w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków o Nr AZP 43-45 i AZP 43-45 zgodnie z częścią graficzną projektu planu;
- 2) ochronę zabytków archeologicznych należy realizować poprzez uzgodnienie na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego i lokalizacji zabytku nieruchomego ujętego w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków – krzyż przydrożny.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) geometrię dachu:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczo-garażowych: dach płaski, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 45°,
 - b) budynków produkcyjnych: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25°;
 - c) obiektów infrastruktury technicznej: dach płaski;
- 2) ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i układu komunikacji.

§ 11. W zakresie granic i sposobów 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 ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z położenia w obszarze i terenie górniczym „Konradowo I” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie występuje potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w wypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia scaleń i podziałów na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75⁰ do 90⁰,
 - minimalne powierzchnie działek: 800m²;
- 4) ustalenia ust. 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14,0m (po 7,0m w obie strony od osi linii), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznej SN 110kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 22,0m (po 11,0m w obie strony od osi linii), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach 1MNW÷3MNW, 10MNW, 13MNW÷14MNW, 20MNW÷21MNW, 3MN÷4MN, 1MNW-U, 19MNW-U÷20MNW-U, 2MW nakaz zachowania odległości przeciwpożarowych od terenu lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach 1MW-U, 15MN-U÷ 23MN-U, 9MN nakaz urządzania pasa zieleni izolacyjnej od strony torów kolejowych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią: tereny dróg dojazdowych (KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP), dojścia i dojazdy;
- 2) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane drogi dojazdowe i wewnętrzne do dróg gminnych (ul. Wspólna, Sportowa, Leśna, Piaskowa) oraz drogi powiatowej nr 2605C;
- 3) nakaz zapewnienia ciągłości powiazań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) szerokość dojeżd i dojazdów min. 4,5m;
- 5) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej realizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
- 8) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów oraz przejść nad rowami melioracyjnymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się ich rozbiórkę lub likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną: istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych;
- 11) zaopatrzenie w gaz: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 12) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) nakaz zapewnienia wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt i do gruntu, zbiorników wodnych lub urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
- 15) odprowadzanie ścieków: do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 16) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 17) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza;
- 18) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§16. Dla terenu usług, oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:
 - lokal mieszkalny dla właściciela w budynku usługowym,
 - budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,
 - dojścia i dojazdy,
 - zieleń urządzone,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz realizacji nawierzchni dojazdów i parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 10,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej -12,0 m;
 - f) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
 - g) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m²;

§17. Dla terenu produkcji lub usług, oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **1P-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu:
 - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny
 - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:

- dojścia i dojazdy,
 - budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,
 - zieleń urządzona,
 - sztuczne zbiorniki wodne,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
- c) wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi nauki, usługi edukacji, usługi zdrowia i opieki społecznej, elektrownie wiatrowe;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) nakaz realizacji nawierzchni placów składowych, dojazdów i parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych,
 - b) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkalnych,
 - c) zakaz lokalizacji usług kolidujących z funkcją produkcyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna – 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 15,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 10,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - 15,0 m,
 - f) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
 - g) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m².

§18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolem **1MW÷3MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające:
 - lokale usługowe w parterze budynków mieszkalnych,
 - budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,
 - zieleń urządzona,
 - sztuczne zbiorniki wodne,
 - dojścia i dojazdy,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,05,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 12,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - 6,0 m;
 - b) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,

- min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- 4) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m².

§19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **1MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:
 - zieleni urządzonej,
 - budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,
 - dojścia i dojazdy,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) wykluczane: usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz realizacji nawierzchni dojazdów i parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
 - b) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,05
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m;
 - c) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- 4) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m².

§20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolem **1MNW÷44MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające:
 - zieleni urządzonej,
 - dojścia i dojazdy w granicach terenu 37MNW,
 - budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,
 - sztuczne zbiorniki wodne,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,05
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej -6,0 m;
- d) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 1MNW, 2MNW, 4MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 28MNW, 33MNW, 34MNW: 1000 m²,
 - b) dla terenu 15MNW÷19MNW: 900m²,
 - c) dla terenu 3MNW, 5MNW÷14MNW, 20MNW, 21MNW, 25MNW÷27MNW, 29MNW÷32MNW, 35MNW÷44MNW: 800 m².

§21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolem **45MNW÷53MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) uzupełniające:
 - usługi,
 - budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,
 - zieleń urządzona,
 - sztuczne zbiorniki wodne,
 - dojścia i dojazdy w granicach terenu 53MNW,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) wykluczane: usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,05
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej -6,0 m;
 - e) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

§22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolem **1MN÷9MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa,
 - b) uzupełniające:
 - zieleń urządzona,
 - budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,
 - sztuczne zbiorniki wodne,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej:

- maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,05,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy szeregowej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,05,
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 50%,
 - dla zabudowy szeregowej: 30%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 0,3,
 - dla zabudowy szeregowej: 0,5,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych– 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - 6,0 m;
 - f) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej: 300 m².

§23. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolem **1MNW-U=26MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej wolnostojąca,
 - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:
 - zielen urządzone,
 - budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,
 - sztuczne zbiorniki wodne,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) wykluczane: usługi kolidujące z funkcją mieszkaniową;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz realizacji nawierzchni parkingów jako utwardzonych i nieprzepuszczalnych w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
 - b) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji zabudowy usługowej,
- 3) zasady ochronny i kształtowania ładu przestrzennego: w granicach terenu 10MNW-U i 23MNW-U dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,05,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych– 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat – 6,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej - 10,0 m;
 - e) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - min. 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni obiektów usługowych,
 - miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub w obrębie wiat i garaży,

- 5) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych dla usług, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 800 m²,
 - dla zabudowy usługowej: 1200 m².

§24. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolami **1ZN÷9ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zielen naturalna,
 - b) uzupełniające:
 - urządzenia sportu i rekreacji,
 - sztuczne zbiorniki wodne,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 80%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej.

§25. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na części graficznej projektu planu symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: zielen urządzona,
 - b) uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 90%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej.

§26. Dla terenów lasu, oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolami **1L÷5L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: teren lasu,
 - b) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki – 90%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej.

§27. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolami **1WS÷26WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: wody powierzchniowe,
 - b) uzupełniające:
 - obiekty infrastruktury technicznej,
 - zielen naturalna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość obiektów związanych z komunikacją drogową i pieszą oraz ochroną brzegu 2,0m;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy kubaturowej.

§28. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolami **1 KDD, 2KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: droga dojazdowa;
 - b) uzupełniające:
 - zielen urządzona,
 - parkingi,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) teren 1KDD, 15KDD stanowi poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej;

- c) dla terenu 1KDD, 14KDD, 15KDD szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną projektu planu;
- d) dla terenu 2KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 11KDD szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną projektu planu.

§29. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolami **3KDD, 5KDD, 8KDD÷10KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: droga dojazdowa
 - b) uzupełniające:
 - zieleń urządzona,
 - obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację: jezdni i chodników,
 - b) dla terenu 5KDD, 8KDD szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - c) dla terenu 3KDD, 9KDD, 10KDD szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną projektu planu.

§30. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolami **1KR÷63KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) uzupełniające:
 - zieleń urządzona,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację: jezdni i chodników,
 - b) dla terenu 2KR, 6KR, 23KR, 44KR÷46KR szerokość drogi: w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie z częścią graficzną projektu planu,
 - c) dla terenu 1KR, 3KR÷5KR, 7LR÷22KR, 24KR÷43KR, 47KR÷63KR szerokość drogi: w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną projektu planu.

§31. Dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na części graficznej projektu planu symbolami **1KP÷8KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) uzupełniające:
 - chodników i ścieżek rowerowych,
 - zieleni urządzonej,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację: jezdni, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających- zgodnie z częścią graficzną projektu planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§33. W granicach obszaru objętego planem traci moc Uchwała Nr XI/150/07 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, gmina Aleksandrów Kujawski .

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy Aleksandrów Kujawski

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina
Aleksandrów Kujawski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rady Gminy Aleksandrów Kujawski rozstrzyga co następuje:

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
-----	------------	--	-------------------------------------	---------------------------------------

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był poddany konsultacjom społecznym w dniach od do z wykorzystaniem form konsultacji:

- 1.
- 2.
- 3.

Uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia r.

W ustawowym terminie wpłynęła

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art.20ust.1ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) zadania własne Gminy Aleksandrów Kujawski.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują inwestycje związane z:
 - 1) utrzymanie, przebudowa lub rozbudowa istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) utrzymanie, budowa, przebudowa lub rozbudowa dróg publicznych.
3. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.
4. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:
 - 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawami: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o finansach publicznych, o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, o drogach publicznych i ustawami regulującymi ochronę środowiska;
 - 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, gazowej i ciepłej, budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami z dopuszczeniem porozumień finansowych innymi podmiotami;
 - 3) inwestycje z zakresu inwestycji drogowych publicznych będzie finansowane z budżetu Gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartymi z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Aleksandrów Kujawski, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm) przy czym:
 - 1) wydatki majątkowe określa uchwała Rady Gminy Aleksandrów Kujawski;
 - 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.
5. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych -finansowane będą na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn.zm.).
7. Prognozowane źródła finansowania inwestycji przez Gminę Aleksandrów Kujawski:
 - 1) dochody własne;
 - 2) dotacje;
 - 3) pożyczki preferencyjne;
 - 4) fundusze Unii Europejskiej;
 - 5) udział przedsiębiorców.

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
z dnia**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie ewidencyjnym Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, 4 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).

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Aleksandrów Kujawski projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1112), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn.zm.).

Obszar opracowania obejmuje teren w granicach administracyjnych Gminy Aleksandrów Kujawski. Zmiany dla poszczególnych terenów wynikały z uwzględnienia wniosków mieszkańców, instytucji lub wynikały z inicjatywy własnej władz miasta. Wnioskowano o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego, które ograniczały w sposób istotny realizację przedsięwzięć inwestorskich.

Projekt planu miejscowego opracowano dla terenu objęty jest planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XI/150/07 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, gmina Aleksandrów Kujawski. Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski rozpoczął na podstawie Uchwały Nr LXVII/570/24 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Konradowo, Stawki, Zgoda, gmina Aleksandrów Kujawski.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych planem:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalenia umożliwiły wprowadzenie nowego systemu komunikacji, który pozwoli na obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy w granicach obrębów Konradowo, Stawki i Zgoda. Ustalone przeznaczenie terenów stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie zabudowy pod względem funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju- w granicach planu wyznacza się tereny o różnorodnych funkcjach zaspokajających podstawowe potrzeby społeczności, w tym dostęp do usług i terenów zieleni, przy poszanowaniu wymagań dotyczących potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego. Plan uwzględnia występowanie wód powierzchniowych oraz lasów poprzez wydzielenie odrębnych terenów oraz wprowadzenie zasad ochrony. Ustalone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, wyznaczenie terenów zieleni naturalnej, urządzonej i lasu oraz określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ma na celu zagwarantowanie zachowanie równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych.
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe- przyjęte w planie rozwiązania są kontynuacją istniejącej zabudowy pod względem funkcji, formy i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, uwzględniając konieczność zachowania walorów krajobrazowych i architektonicznych. Zakazuje się wprowadzania elementów obcych stylistycznie, charakterystycznych dla innych regionów kraju, kontrastujących z sąsiedztwem. Wprowadza się nakaz stosowania jednolitej, stonowanej kolorystyki elewacji (odcienie bieli, szarości, beżu) i dachów budynków (odcienie terakoty, bordo, brązu, szarości i czerni) w obrębie działki budowlanej.
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi określono sposób zaopatrzenia: w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym lub z urządzeń elektroenergetycznych, w gaz z sieci lub urządzeń indywidualnych. Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz na grunt i do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Nakazuje się stosowanie systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na

- technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza. Gospodarowanie odpadami winno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów. Ponadto w granicach planu występują grunty leśne, które się zachowuje w postaci terenu lasu. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, co również zostało uwzględnione w ustaleniach planu.
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- ustalono zasady ochrony stanowisk archeologicznych oraz zabytku nieruchomego- krzyża przydrożnego. Projekt planu uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie ustalonych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.
 - 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami- ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i parkingów oraz inwestycji celu publicznego, za wyjątkiem terenu produkcji lub usług, dla którego dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W celu ochrony zdrowia mieszkańców projektowanych terenów ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska oraz zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie. W terenach potencjalnie narażonych na oddziaływanie akustyczne terenu kolejowego oraz na terenach stanowiących potencjalne źródło uciążliwości nakazuje się lokalizowanie pasa zieleni izolacyjnej. Ze względu na położenie poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania. Zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym zmierzają do poprawy bezpieczeństwa na drogach oraz ułatwiają bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób komunikacji dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
 - 8) prawo własności- plan miejscowy został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz w miarę możliwości uwzględniając wnioski inwestorów dotyczące działek objętych planem.
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa- uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie ustaleń planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
 - 10) potrzeby interesu publicznego- w planie zaprojektowano drogi publiczne stanowiące element sieci komunikacji terenów objętych opracowaniem. Plan umożliwi realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych- w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. System infrastruktury tworzą sieci i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury szerokopasmowej.
 - 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej- plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem. O przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu, a także wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu oraz możliwości składania wniosków w tym zakresie ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy. Umożliwiono partycypację społeczną poprzez zorganizowanie..... oraz ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Określono termin na złożenie uwag do projektu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Wyłożone do publicznego wglądu opracowania zostały opublikowane na stronie internetowej gminy, co umożliwi osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.
 - 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania wniosków i uwag, każdorazowo publikowano na stronie internetowej gminy, zgodnie z wymogami. Ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury.
 - 14) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności- plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody.
 - 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska- na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia

- poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej- tereny objęte opracowaniem zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz produkcyjną. Ograniczenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest zgodne z przyjętą polityką przestrzenną gminy.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Plan wprowadza nową zabudowę na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz zmienia funkcję i parametry dopuszczanej zabudowy na terenach wyznaczonych pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan opiera się o istniejący system transportowy i zakłada uzupełnienie systemu transportowego, tam gdzie jest to niezbędne do optymalnego wykorzystania przestrzeni. Pozwoli to na właściwe i oszczędne prowadzenie transportu indywidualnego i zbiorowego. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje. Zakłada się możliwość korzystania z dostępu do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. W obszarze objętym opracowaniem, w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych, zapewniono możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez realizację jezdni, chodników. Realizacja ścieżek rowerowych może odbywać się w graniach terenów komunikacji, których parametry umożliwiają takie rozwiązanie. W trakcie projektowania planu dążono do uzupełnienia istniejącej zabudowy na zasadzie lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności terenów usługowych oraz infrastruktury technicznej.

Stwierdza się zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Aleksandrów Kujawski, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXXIX/309/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 listopada 2021r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych.

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