

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

z dnia ..... r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r., poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) w związku z art.15 ust.6 ustawy z dnia 20 maja 2016r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2022r., poz. 467) Rada Gminy Aleksandrów Kujawski uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
- 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 – 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) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;
- 5) 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 i lasów;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 9) usługach – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju nieuciążliwą działalność związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, prowadzoną w budynku bądź lokalu spełniającym wymogi

przepisów właściwych dla danej funkcji – w tym handel, gastronomia, hotelarstwo, działalność biurowa, gabinety lekarskie i rehabilitacyjne, w tym usługi z pobytową rehabilitacją i prowadzeniem różnych form rekreacji, informacja turystyczna, funkcje oświatowo-kulturalne itp.

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. Ustalenia ogólne**

§ 4. 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 z usługami oznaczony symbolem MN/U,
  - c) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM,
  - d) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U,
  - e) teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczony symbolem U/MN,
  - f) teren rolniczy oznaczony symbolem R,
  - g) teren infrastruktury technicznej - stacja pomp oznaczony symbolem W,
  - h) tereny komunikacji – drogi publiczne w klasie lokalnej oznaczone symbolem KDL,
  - i) tereny komunikacji – drogi publiczne w klasie dojazdowej oznaczone symbolem KDD,
  - j) teren komunikacji – droga wewnętrzna oznaczona 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 obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów budowlanych na jednej działce budowlanej, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności krajobrazowych, zakres prac ziemnych podczas realizacji ustaleń planu winien sankcjonować w stopniu maksymalnym istniejące ukształtowanie terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej) w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, U/MN – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

5. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba ustalenia.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązuje ochrona konserwatorska krzyża przydrożnego na działce nr 76/6 we wsi Plebanka oraz nakaz utrzymania

historycznego rozwiązania architektonicznego i lokalizacji.

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 określone na rysunku planu w odległości:
  - a) 10,0m od linii rozgraniczających dróg lokalnych,
  - b) 6,0m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych,
  - c) 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych do 10,0m ( w tym maksimum dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie),
  - b) budynków garażowych, gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych i wiat do 5,0m,
  - c) budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze do 20,0m,
  - d) budowli i urzędzeń rolnych związanych z gospodarką rolną do 25,0m,
  - e) garaży dla samochodów ciężarowych do 10,0m,
  - f) budynków usługowych do 15,0m ( w tym maksimum dwie kondygnacje nadziemne),
  - g) garaży na samochody osobowe – 6,0m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60m;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 40%,
  - b) terenów zabudowy zagrodowej – 70%,
  - c) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 70%,
  - d) terenów zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 70%,
  - e) terenów usługowych – 70%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 50%,
  - b) terenów zabudowy zagrodowej – 10%,
  - c) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 20%,
  - d) terenu zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną– 20%,
  - e) terenów zabudowy usługowej – 20%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimalny 0,02, maksymalny 0,6,
  - b) zabudowy zagrodowej – minimalny 0,02, maksymalny 1,0,
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - minimalny 0,02, maksymalny 1,0,
  - d) zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – minimalny 0,02, maksymalny 1,0,
  - e) terenów zabudowy usługowej – minimalny 0,02, maksymalny 1,0;
- 7) 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 długość budynku gospodarczego, wolno stojącego garażu oraz budynku gospodarczo-garażowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 10,0m;
  - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego 15,0m,
- 8) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych - dachy wysokie lub średnio wysokie,
  - b) garaży i budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat - dachy średnio wysokie lub płaskie,
  - c) budynków usługowych – dachy średniowysokie lub płaskie,
  - d) budynków inwentarskich – płaskie lub średniowysokie;
- 9) 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 na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową,
  - d) miejsca postojowe realizowane naziemnie w granicach działki budowlanej lub wbudowane;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 500m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 1.200m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zabudowy usługowej – 700m<sup>2</sup>;

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) tereny lub obiekty podlegające ochronie, teren górniczy oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią: nie występuje potrzeba ustalenia, w obszarze planu nie występują takie tereny;
- 2) audytu krajobrazowego nie sporządzono;
- 3) obowiązują strefy ochrony stanowisk archeologicznych na obszarze AZP 43-44/102, 106, 107, 108 określone na rysunku planu; na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu uwzględnić wymagania przepisów odrębnych odnośnie ochrony zabytków.

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

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się pas technologiczny szerokości 6,5m obustronnie od osi linii elektroenergetycznej 15 kV, dla których obowiązuje zakaz sytuowania obiektów na stały pobyt ludzi i nasadzenia zieleni wysokiej; w przypadku przebudowy (skablowania) linii elektroenergetycznych pasy technologiczne nie obowiązują.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna obszaru objętego planem miejscowym z dróg publicznych kategorii lokalnej, dróg dojazdowych i drogi wewnętrznej;
- 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;

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do kanalizacji sanitarnej; czasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników.
- 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 słupowych stacji transformatorowych,
  - b) dla zasilania projektowanych stacji dopuszcza się budowę linii średniego napięcia jako odgałęzienia od przebiegającej przez teren linii napowietrznej średniego napięcia,
  - c) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna przewidziana do zachowania do czasu jej zużycia technicznego lub budowy docelowego układu zasilania;
  - d) dopuszcza się przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 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; budowa, rozbudowa, przebudowa, modernizacja sieci z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) gospodarka odpadami stałymi: zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie wymaga ustalenia.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicach działek wyłącznie w narożnikach przylegających do siebie działek budowlanych,
  - b) garaż w bryle budynku i wolno stojący,
  - c) wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 30m<sup>2</sup>,
  - d) zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub odbudowy na warunkach określonych w uchwale.

**§ 6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN/U, 2MN/U:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) obowiązuje:
  - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 03KDD i 01KDL,
  - b) realizacja wzdłuż granic działki budowlanej pasa zieleni szerokości minimum 4,0m,
  - c) dla terenu 1MN/U pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
- 5) dopuszcza się:

- a) realizację lokali użytkowych w postaci wbudowanych w budynki mieszkalne lub wolno stojących budynków usługowych,
- b) zachowanie istniejących obiektów budowlanych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub odbudowy na warunkach określonych w uchwale.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;;
- 2) obowiązuje:
  - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej o symbolu 03KDD,
  - b) realizacja wzdłuż granic działki budowlanej pasa zieleni szerokości minimum 4,0m,
  - c) pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
- 3) dopuszcza się realizację wbudowanego mieszkania lub wolno stojącego budynku mieszkalnego.

**§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R, 2R, 3R:**

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) obowiązuje:
  - a) użytkowanie wyłącznie rolnicze z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i wewnętrznej;
  - c) pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
- 3) dopuszcza się realizację budowli rolniczych oraz urządzeń związanych z gospodarką rolną.

**§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) obowiązuje:
  - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i drogi wewnętrznej;
  - b) dla terenu 1RM, 10RM i 11RM pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli rolniczych, a także urządzeń budowlanych z nimi związanych niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego – z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U, 2U, 3U:**

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) obowiązuje:
  - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych;
  - b) dla terenu 1U pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV.
- 3) dopuszcza się jedno wbudowane mieszkanie w budynek usługowy;

**§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W:**

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – stacja pomp;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego obiektu z możliwością jego rozbudowy lub wymiany.

**§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDL:**

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji – droga publiczna w klasie lokalnej;
- 2) istniejąca droga o ustalonych szerokościach w liniach rozgraniczających:
- 3) w przekroju poprzecznym droga jednojezdniowa, dwupasowa z jedno lub dwustronnym chodnikiem albo ciąg pieszo-jezdny.
- 4) obowiązuje pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
- 5) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się ścieżkę rowerową, sieci uzbrojenia, a przyłącza wyłącznie w zakresie włączeń do sieci.

**§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 02KDD:**

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji – droga publiczna w klasie dojazdowej;
- 2) fragment drogi, której zasadnicza część zlokalizowana jest poza granicami planu miejscowego;

**§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 03KDD, 04KDD:**

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji – drogi publiczne w klasie dojazdowej;
- 2) istniejące drogi o ustalonych szerokościach w liniach rozgraniczających:
- 3) w przekroju poprzecznym droga jednojezdniowa, dwupasowa z jedno lub dwustronnym chodnikiem albo ciąg pieszo-jezdny;
- 4) dla drogi 03KDD obowiązuje pas technologiczny elektroenergetycznej linii 15 kV;
- 5) obowiązuje zachowanie przydrożnego krzyża w drodze 04KDD;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się sieci uzbrojenia, a przyłącza wyłącznie w zakresie włączeń do sieci.

**§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 05KDW:**

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji – droga wewnętrzna;
- 2) istniejąca droga o ustalonej szerokości w liniach rozgraniczających:
- 3) w przekroju poprzecznym ciąg pieszo-jezdny;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się sieci uzbrojenia, a przyłącza wyłącznie w zakresie włączeń do sieci.

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe**

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





## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Ośno Drugie, Plebanka, gmina Aleksandrów Kujawski został opracowany zgodnie z uchwałą nr IX/83/19 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 28 maja 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Ośno Drugie, Plebanka, gmina Aleksandrów Kujawski.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503).

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) wymagania:
  - a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Tereny wód nie występują.
  - b) ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) tereny uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Terenów leśnych brak.
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalono ochronę konserwatorską krzyża przydrożnego na działce nr 76/6 we wsi Plebanka oraz wprowadzono strefy ochrony archeologicznej.
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii 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 2022r. poz. 503) 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. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz. 503) 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 2021r. poz. 247 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.1 i ust.2 przywołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie, zamieszcza się informacje o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń wymienionego planu oraz ekofizjografii.

- c) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedurę planu przeprowadza się zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz. 503) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisk (Dz.U. z 2021r. poz. 2373 ze zm.);

- d) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan poddany został zaopiniowaniu przez gestora sieci.

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

W toku projektowania planu wzięto pod uwagę interes publiczny. Zgodnie z uchwałą w sprawie sporządzenia miejscowego planu jego celem jest ustalenie zasad zagospodarowania dla zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kształtującej zwarty obszar zainwestowania wsi oraz zasad zagospodarowania dla pojedynczej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, współtworzącej strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi.

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-przestrzenną, 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.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz. 503) 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 2022r. poz. 503) 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 2021r. poz. 2373 ze zm..) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.