

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/2026 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego z dnia
2026 r. w sprawie Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski

1. Przedmiot i podstawa prawna uchwały

Przedmiotem uchwały jest uchwalenie Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski, zwanego dalej „planem ogólnym”.

Podstawę prawną podjęcia uchwały stanowią art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Zgodnie z ustawą plan ogólny jest aktem prawa miejscowego sporządzanym dla obszaru całej gminy, z uwzględnieniem określonych w ustawie uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Plan ogólny określa ramy polityki przestrzennej gminy i stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz, w przypadkach określonych ustawą, stanowi podstawę dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego

Rada Miejska Aleksandrowa Kujawskiego Uchwałą Nr LXXV/603/24 z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski postanowiła o rozpoczęciu procedury sporządzania planu ogólnego.

Plan ogólny sporządzono dla obszaru miasta w jego granicach administracyjnych.

W toku prac planistycznych dokonano analizy istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, uwarunkowań środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych, społecznych i gospodarczych, a także obowiązujących dokumentów planistycznych i innych uwarunkowań mających wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej miasta.

3. Cel sporządzenia planu ogólnego

Celem sporządzenia planu ogólnego jest określenie podstawowych ram rozwoju przestrzennego Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski oraz uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Plan ogólny ma w szczególności zapewnić:

1. racjonalne gospodarowanie przestrzenią;
2. ochronę wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych;
3. możliwość rozwoju zabudowy w sposób skoordynowany z istniejącą i planowaną infrastrukturą;
4. ograniczenie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy;
5. wykorzystanie istniejących struktur osadniczych;

6. zapewnienie warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i infrastrukturalnych;
7. zachowanie odpowiednich relacji pomiędzy terenami zabudowanymi i terenami otwartymi;
8. stworzenie jednolitych ram dla dalszego prowadzenia polityki przestrzennej miasta.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają charakter Aleksandrowa Kujawskiego jako miasta o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej, w którym występują zarówno tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i infrastrukturalne, jak również tereny zieleni, rolnicze i inne tereny niezabudowane.

4. Struktura planu ogólnego wynikająca z danych przestrzennych

Integralnym elementem planu ogólnego są dane przestrzenne sporządzone w formacie GML.

Analiza danych przestrzennych stanowiących załącznik do planu ogólnego wykazała, że w projekcie planu wyznaczono **102 strefy planistyczne** oraz **23 obszary uzupełnienia zabudowy**.

Struktura stref planistycznych przedstawia się następująco:

Symbol strefy	Rodzaj strefy	Liczba
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	16
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	23
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	7
SU	strefa usługowa	24
SN	strefa produkcji	13
SI	strefa infrastrukturalna	5
SP	strefa gospodarcza	5
SO	strefa rolnicza z zakazem zabudowy	3
SC	strefa cmentarzy	3
SK	strefa komunikacyjna	3
Razem		102

Tak ukształtowana struktura stref planistycznych odzwierciedla zróżnicowanie funkcjonalne miasta oraz pozwala na ustalenie odpowiednich ram zagospodarowania dla poszczególnych części jego obszaru.

Największą grupę stanowią strefy usługowe – 24 stref, następnie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 23 strefy oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 16 stref.

Taki rozkład stref odpowiada istniejącej strukturze miasta, w której istotną rolę odgrywa zabudowa mieszkaniowa oraz działalność usługowa.

5. Strefy planistyczne

W planie ogólnym zastosowano katalog stref planistycznych określony w przepisach dotyczących planu ogólnego.

W ramach poszczególnych stref określono profile funkcjonalne, w tym profile podstawowe oraz, w przypadkach przewidzianych w planie, profile dodatkowe.

Przykładowo w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną przewidziano możliwość występowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej.

Jednocześnie w ramach odpowiednich stref przewidziano możliwość występowania funkcji dodatkowych, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni naturalnej, lasów i wód.

Takie rozwiązanie pozwala na zachowanie wielofunkcyjnego charakteru struktur miejskich i ogranicza konieczność sztywnego rozdzielania funkcji, które w praktyce występują w bezpośrednim sąsiedztwie.

6. Strefy usługowe

W planie ogólnym wyznaczono **24 strefy usługowe (SU)**.

W ramach stref usługowych jako podstawowy profil funkcjonalny wskazano teren usług, z możliwością występowania innych funkcji przewidzianych przepisami oraz ustaleniami planu.

Przyjęcie stref usługowych ma na celu zapewnienie odpowiednich warunków dla funkcjonowania i rozwoju istniejącej działalności usługowej oraz umożliwienie lokalizacji nowych przedsięwzięć usługowych w sposób zgodny z polityką przestrzenną miasta.

Należy podkreślić, że plan ogólny posługuje się kategorią „**teren usług**”, wynikającą z katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych. Ewentualne ograniczenia dotyczące rodzaju, charakteru lub oddziaływania konkretnych przedsięwzięć mogą być określane na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji administracyjnych oraz na podstawie przepisów odrębnych.

7. Parametry urbanistyczne

W ramach poszczególnych stref planistycznych określono parametry i wskaźniki urbanistyczne, odpowiednie dla charakteru funkcjonalnego poszczególnych terenów.

W szczególności dane przestrzenne zawierają informacje dotyczące:

1. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
2. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
3. maksymalnej wysokości zabudowy;
4. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Parametry te zostały zróżnicowane w zależności od rodzaju i charakteru strefy oraz istniejącego zagospodarowania.

Przykładowo dla strefy 1SW przyjęto:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – **1,5**;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – **50%**;

- maksymalną wysokość zabudowy – **15 m**;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – **30%**.

Przyjęte parametry mają na celu zapewnienie możliwości rozwoju zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej jakości przestrzeni oraz proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi i terenami biologicznie czynnymi.

8. Obszary uzupełnienia zabudowy

W planie ogólnym wyznaczono **23 obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)**.

Obszary te stanowią element polityki przestrzennej ukierunkowanej na racjonalne uzupełnianie istniejących struktur osadniczych.

Ich wyznaczenie ma na celu w szczególności umożliwienie uzupełniania istniejącej zabudowy oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny położone poza istniejącymi strukturami osadniczymi.

Przy wyznaczaniu OUZ uwzględniono istniejące zagospodarowanie terenu, koncentrację zabudowy oraz wymagania wynikające z przepisów ustawy i przepisów wykonawczych.

Wyznaczenie OUZ ma również znaczenie dla prowadzenia postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy, w zakresie określonym w ustawie.

9. Relacja planu ogólnego do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Uchwalenie planu ogólnego nie powoduje automatycznego uchylecia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na zasadach określonych w ustawie.

Plan ogólny określa natomiast ramy polityki przestrzennej gminy i stanowi podstawę do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planów obowiązujących, zgodnie z wymaganiami ustawowymi.

Przy sporządzaniu planu ogólnego przeanalizowano istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie terenów, tak aby przyjęte rozwiązania zapewniały możliwie największą ciągłość polityki przestrzennej miasta.

10. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego

Przy opracowaniu planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz walorów środowiskowych i krajobrazowych.

Analizie poddano również rozmieszczenie istniejącej zabudowy, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej.

Rozwiązania planistyczne zostały dostosowane do istniejącej struktury miasta, w taki sposób, aby umożliwić rozwój poszczególnych funkcji przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

11. Ochrona środowiska i krajobrazu

Przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględniono wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasobów naturalnych.

W szczególności w strukturze planu przewidziano strefy o funkcjach związanych z ochroną terenów otwartych, zieleni oraz obszarów, na których ograniczona jest możliwość lokalizacji zabudowy.

Wyodrębnienie między innymi **3 stref otwartych z zakazem zabudowy (SO)** stanowi element kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem potrzeby zachowania terenów otwartych i ograniczenia niekontrolowanego rozwoju zabudowy.

Uwzględniono również tereny cmentarzy, komunikacji oraz infrastruktury, które ze względu na swój charakter wymagają odrębnego podejścia w zakresie zagospodarowania.

12. Udział społeczeństwa w procedurze planistycznej

Procedura sporządzania planu ogólnego została przeprowadzona z zapewnieniem udziału społeczeństwa, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych jako konsultacje społeczne.

W toku procedury konsultacji społecznych zapewniono możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu ogólnego oraz możliwość zapoznania się z dokumentacją sporządzaną w ramach procedury planistycznej. Odbyło się zebranie otwarte w dniu..... oraz dwa dyżury projektantów planu w dniu..... i w dniu.....

Zgłoszone wnioski i uwagi zostały przeanalizowane w toku prac nad projektem planu.

W zakresie, w jakim uwzględnienie zgłoszonych postulatów było zgodne z przepisami prawa, przyjętymi założeniami polityki przestrzennej miasta oraz uwarunkowaniami przestrzennymi, zostały one uwzględnione w projekcie.

13. Uzgodnienia i opiniowanie projektu planu

Projekt planu ogólnego został poddany wymagany prawem uzgodnieniom i opiniowaniu.

W toku procedury analizowano stanowiska właściwych organów i instytucji oraz wprowadzano odpowiednie zmiany wynikające z uzgodnień i opinii, w zakresie zgodnym z przepisami prawa.

Końcowa wersja projektu planu stanowi wynik przeprowadzonych analiz, uzgodnień, opiniowania oraz udziału społeczeństwa.

14. Dane przestrzenne i zgodność części tekstowej z częścią graficzną

Dane przestrzenne planu ogólnego zostały sporządzone w formacie GML i obejmują w szczególności obiekty odpowiadające strefom planistycznym oraz obszarom uzupełnienia zabudowy.

Analiza danych wykazuje występowanie:

- **102 obiekty stref planistycznych,**
- **23 obiekty obszarów uzupełnienia zabudowy,**
- danych dotyczących parametrów urbanistycznych i profili funkcjonalnych poszczególnych stref.

Dane przestrzenne stanowią cyfrowe odwzorowanie ustaleń planu i umożliwiają ich wykorzystanie w systemach informacji przestrzennej.

Przedmiotowe dane powinny pozostawać zgodne z treścią uchwały oraz pozostałymi elementami dokumentacji planistycznej.

15. Skutki finansowe uchwalenia planu

Uchwalenie planu ogólnego może powodować skutki finansowe dla Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski, związane w szczególności z realizacją inwestycji celu publicznego, rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz innymi zadaniami własnymi gminy.

Sam plan ogólny nie przesądza jednak o realizacji konkretnych inwestycji ani o terminie ich wykonania.

Ewentualne skutki finansowe konkretnych przedsięwzięć będą podlegały analizie na etapie ich planowania i realizacji, z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy oraz uchwalanych corocznie budżetów.

16. Wpływ planu na dalsze prowadzenie polityki przestrzennej

Plan ogólny będzie stanowił podstawowy dokument określający ramy polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski.

Ustalenia planu umożliwią bardziej uporządkowane prowadzenie polityki przestrzennej poprzez określenie funkcjonalnego przeznaczenia poszczególnych części miasta, parametrów urbanistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny nie zastępuje miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowi natomiast dokument wyznaczający ramy dla ich sporządzania i zmiany oraz dla dalszego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

17. Podsumowanie i zasadność podjęcia uchwały

Przeprowadzona analiza uwarunkowań przestrzennych miasta oraz sporządzonych danych planistycznych wykazała zasadność przyjęcia planu ogólnego.

Projekt planu obejmuje cały obszar Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski i porządkuje jego strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez wyznaczenie **102 stref planistycznych**, obejmujących funkcje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, gospodarcze, infrastrukturalne, rolnicze, komunikacyjne i inne, oraz **23 obszary uzupełnienia zabudowy**.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejące zagospodarowanie miasta, jego potrzeby rozwojowe oraz konieczność zachowania ładu przestrzennego i ochrony wartości środowiskowych.

Szczególne znaczenie ma stworzenie warunków do rozwoju zabudowy w ramach istniejących struktur miejskich, przy jednoczesnym ograniczeniu niekontrolowanego rozpraszania zabudowy oraz racjonalnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury.

Plan ogólny tworzy również podstawę do dalszego prowadzenia polityki przestrzennej miasta i sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze, a także uwzględniając przeprowadzoną procedurę planistyczną, uzgodnienia, opinie oraz udział społeczeństwa, podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski jest uzasadnione.