

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 obejmującym obszar całej gminy. Określa ramy polityki przestrzennej gminy i stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz, w przypadkach określonych ustawą, do wydawania 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 przeanalizowano istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, uwarunkowania środowiskowe, komunikacyjne, infrastrukturalne, społeczne i gospodarcze, a także obowiązujące dokumenty planistyczne i inne uwarunkowania mające 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 z uwzględnieniem istniejącej i planowanej infrastruktury;
4. ograniczenie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy;
5. wykorzystanie istniejących struktur osadniczych;
6. stworzenie warunków dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych i infrastrukturalnych;
7. zachowanie odpowiednich relacji pomiędzy terenami zabudowanymi i terenami otwartymi;
8. określenie ram dla dalszego prowadzenia polityki przestrzennej miasta.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają charakter Aleksandrowa Kujawskiego jako miasta o zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej, obejmującej tereny mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i infrastrukturalne, a także 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 ostatecznej wersji pliku GML wyznaczono 109 stref planistycznych oraz 24 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	25
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	7
SU	Strefa usługowa	28
SN	Strefa produkcji	13
SI	Strefa infrastrukturalna	5
SP	Strefa gospodarcza	5
SO	Strefa otwarta	3
SC	Strefa cmentarzy	4
SK	Strefa komunikacyjna	3
Razem		109

Tak ukształtowana struktura stref planistycznych odzwierciedla zróżnicowanie funkcjonalne miasta i pozwala na określenie ram zagospodarowania dla poszczególnych części jego obszaru. Największą grupę stanowią strefy usługowe – 28 stref, następnie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 25 stref oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 16 stref. Rozkład ten wskazuje na istotną rolę funkcji mieszkaniowych i usługowych w strukturze przestrzennej miasta.

5. Strefy planistyczne

W planie ogólnym zastosowano katalog stref planistycznych określony w przepisach dotyczących planu ogólnego. Dla poszczególnych stref określono profile funkcjonalne, obejmujące profile podstawowe oraz, w zakresie przewidzianym w przepisach, profile dodatkowe. Profile te określają katalog funkcji możliwych do uwzględnienia w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przykładowo w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną przewidziano w profilu podstawowym między innymi tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym mogą występować między innymi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni naturalnej, lasów i wód.

Przyjęte profile funkcjonalne odpowiadają danym zawartym w pliku GML i pozwalają na określenie ram funkcjonalnych zagospodarowania poszczególnych stref, z uwzględnieniem ich zróżnicowanego charakteru.

6. Strefy usługowe

W planie ogólnym wyznaczono 28 stref usługowych (SU). W strefach tych jako podstawowy profil funkcjonalny wskazano teren usług, zgodnie z katalogiem profili funkcjonalnych określonym w przepisach dotyczących planu ogólnego. Wyznaczenie stref usługowych ma na celu zapewnienie odpowiednich warunków dla funkcjonowania i rozwoju istniejącej działalności usługowej oraz umożliwienie lokalizacji nowych przedsięwzięć usługowych zgodnie z przyjętymi ramami polityki przestrzennej miasta.

Należy podkreślić, że określenie strefy usługowej nie przesądza o możliwości realizacji każdego rodzaju przedsięwzięcia usługowego. Szczegółowe zasady zagospodarowania i ograniczenia mogą wynikać z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska.

7. Parametry urbanistyczne

W ramach poszczególnych stref planistycznych określono parametry i wskaźniki urbanistyczne odpowiednie do ich charakteru funkcjonalnego.

Dane przestrzenne obejmują w szczególności informacje dotyczące:

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

Zakres określonych parametrów jest zróżnicowany pomiędzy strefami, a nie wszystkie wymienione wskaźniki występują w każdym obiekcie GML. Wartości parametrów określono z uwzględnieniem charakteru poszczególnych stref i przyjętych rozwiązań przestrzennych.

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 określenie ram zagospodarowania terenów oraz zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy zabudową a powierzchniami biologicznie czynnymi.

8. Obszary uzupełnienia zabudowy

W planie ogólnym wyznaczono 24 obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), zgodnie z danymi przestrzennymi zawartymi w ostatecznej wersji pliku GML. Obszary te stanowią element polityki przestrzennej ukierunkowanej na racjonalne uzupełnianie istniejących struktur osadniczych. Ich wyznaczenie służy wskazaniu obszarów, na których uzupełnianie zabudowy może następować na zasadach określonych w ustawie. Przy wyznaczaniu OUZ uwzględniono istniejące zagospodarowanie terenu, koncentrację zabudowy oraz wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych.

Wyznaczenie OUZ ma znaczenie dla prowadzenia postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy w zakresie określonym w ustawie. Samo położenie nieruchomości w granicach OUZ nie przesądza jednak o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ spełnienie pozostałych wymagań ustawowych podlega odrębnej ocenie.

9. Relacja planu ogólnego do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Uchwalenie planu ogólnego nie powoduje automatycznego uchylecia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te zachowują moc na zasadach określonych w ustawie. Plan ogólny określa ramy polityki przestrzennej gminy i stanowi podstawę do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planów obowiązujących, z uwzględnieniem wymagań ustawowych.

Przy sporządzaniu planu ogólnego przeanalizowano obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie terenów, tak aby przyjęte rozwiązania uwzględniały dotychczasową strukturę przestrzenną miasta i jego potrzeby rozwojowe.

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 rozmieszczenie istniejącej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej, a także relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami występującymi na obszarze miasta.

Rozwiązania planistyczne dostosowano do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, mając na celu umożliwienie rozwoju poszczególnych funkcji przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i racjonalnym wykorzystaniu istniejącej infrastruktury.

11. Ochrona środowiska i krajobrazu

Przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględniono wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasobów naturalnych. W strukturze planu przewidziano strefy uwzględniające potrzebę ochrony terenów otwartych i zieleni oraz ograniczenia niekontrolowanego rozwoju zabudowy.

Wyznaczenie 3 stref otwartych (SO) stanowi element kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem potrzeby zachowania terenów otwartych. Uwzględniono również strefy cmentarzy, komunikacyjne oraz infrastrukturalne, odpowiadające specyfice poszczególnych obszarów miasta. Szczegółowa ocena oddziaływania poszczególnych przedsięwzięć na środowisko, jeżeli będzie wymagana, następuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

12. Udział społeczeństwa w procedurze planistycznej

Procedura sporządzania planu ogólnego została przeprowadzona z zapewnieniem udziału społeczeństwa, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach konsultacji społecznych zapewniono możliwość zapoznania się z projektem planu i dokumentacją planistyczną oraz składania uwag. Odbyło się zebranie otwarte w dniu oraz dwa dyżury projektantów planu w dniach i

Zgłoszone wnioski i uwagi przeanalizowano w toku prac nad projektem planu. Sposób ich rozpatrzenia i wprowadzone zmiany wynikały z przeprowadzonej analizy, obowiązujących przepisów oraz uwarunkowań przestrzennych miasta. Szczegółowe informacje w tym zakresie wynikają z dokumentacji prac planistycznych.

13. Uzgodnienia i opiniowanie projektu planu

Projekt planu ogólnego został poddany wymaganym prawem uzgodnieniom i opiniowaniu. W toku procedury analizowano stanowiska właściwych organów i instytucji oraz wprowadzano zmiany wynikające z uzgodnień i opinii w zakresie wymaganym przepisami prawa. Końcowa wersja projektu planu stanowi wynik przeprowadzonych analiz, uzgodnień, opiniowania oraz konsultacji społecznych.

14. Dane przestrzenne i zgodność części tekstowej z częścią graficzną

Dane przestrzenne planu ogólnego zostały sporządzone w formacie GML i obejmują obiekty odpowiadające strefom planistycznym oraz obszarom uzupełnienia zabudowy, a także informacje dotyczące profili funkcjonalnych i parametrów urbanistycznych. W ostatecznej wersji pliku GML zidentyfikowano:

- 109 obiektów stref planistycznych;
- 24 obiekty obszarów uzupełnienia zabudowy;
- dane dotyczące profili funkcjonalnych poszczególnych stref;
- dane dotyczące parametrów urbanistycznych, w zakresie przewidzianym dla poszczególnych obiektów.

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

15. Skutki finansowe uchwalenia planu

Uchwalenie planu ogólnego może mieć pośrednie skutki finansowe dla Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski, związane w szczególności z dalszym planowaniem i realizacją inwestycji celu publicznego, rozwojem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wykonywaniem innych zadań własnych gminy.

Sam plan ogólny nie przesądza o realizacji konkretnych inwestycji ani o terminie ich wykonania. Ewentualne wydatki będą zależały od dalszych decyzji planistycznych i inwestycyjnych, możliwości finansowych gminy oraz ustaleń przyjmowanych w budżecie i wieloletniej prognozie finansowej.

16. Wpływ planu na dalsze prowadzenie polityki przestrzennej

Plan ogólny będzie podstawowym dokumentem określającym ramy polityki przestrzennej Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski. Ustalenia planu umożliwią bardziej uporządkowane prowadzenie polityki przestrzennej poprzez określenie stref planistycznych, ich profili funkcjonalnych, 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 opracowanych danych planistycznych wykazała zasadność przyjęcia planu ogólnego. Projekt planu obejmuje cały obszar Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski i porządkuje jego strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez wyznaczenie 109 stref planistycznych obejmujących funkcje mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, gospodarcze, infrastrukturalne, rolnicze, otwarte, komunikacyjne i inne, a także 24 obszarów uzupełnienia zabudowy.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejące zagospodarowanie miasta, jego potrzeby rozwojowe oraz konieczność zachowania ładu przestrzennego i ochrony wartości środowiskowych. Szczególne znaczenie ma stworzenie ram dla rozwoju zabudowy z uwzględnieniem istniejących struktur miejskich, przy jednoczesnym ograniczeniu niekontrolowanego rozpraszania zabudowy i racjonalnym wykorzystaniu infrastruktury. Plan ogólny tworzy podstawę do dalszego prowadzenia polityki przestrzennej miasta oraz sporządzania i 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.