

**UCHWAŁA NR LXXI/554/23
RADY MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO**

z dnia 27 listopada 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977²⁾) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kujawskiego, Uchwała Nr XVIII/86/2000 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego z dnia 20 stycznia 2000 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem, jako załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne jako załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1 jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1 w części dotyczącej terenu oznaczonego symbolem ZPI/W/NO.

2. Ilekroć w planie występuje numer ewidencyjny działki 39/1 należy przyjąć że dotyczy on działki oznaczonej po zmianie numerów ewidencyjnych działek miasta Aleksandrów Kujawski numerem 1163 w tych samych granicach i o tej samej powierzchni.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej ustawy,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego,
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny, często składający się z wielu działek budowlanych, który posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy,
- 6) liniach rozgraniczających tereny - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg nie podlega zmianie,

¹⁾Zmiany ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i 1688

²⁾Zmiany ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688 i 1890

- 7) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu, wyznaczone na określonym terenie, poza które nie mogą być sytuowane budynki budowle. Poza linią zabudowy mogą być lokalizowane:
- podziemne części budynku,
 - okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe oraz inne detale wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy maksymalnie o nie więcej niż 1,0 m,
 - balkony, daszki nad wejściami, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń oraz aktów prawa miejscowego,
- 9) podstawowym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, określone ustaleniami planu,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia i wzbogaca, jednocześnie z nim nie kolidując lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym,
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów poziomych budynków w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych tych budynków,
- 12) usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć usługi nie znajdujące się w katalogu usług uznanych wg przepisów odrębnych za znacząco oddziaływujące na środowisko, służące zaspokojeniu potrzeb wynikających z podstawowego przeznaczenia terenu tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i ściśle z tym przeznaczeniem związanych,
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć profil usług o oddziaływaniu (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącym się w granicach działki inwestycyjnej, nie wymienionych niezależnie od ich powierzchni w katalogu usług mogących znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem usług obsługi środków transportu (naprawa, zakłady lakiernicze, blacharstwo, składowanie elementów, demontaż, komis samochodów używanych), które uznaje się społecznie za niepożądane.

2. Pojęcia i określenia użyte w dalszej części uchwały niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4.1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów wyznaczonych w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przepisy niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo i w oderwaniu od obowiązujących przepisów prawa.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) numer terenu,
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - d) KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

4. Pozostałe oznaczenia zamieszczone na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony:

- 1) obowiązuje sytuowanie zabudowy z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz na kilku działkach,
- 3) obowiązuje nakaz stosowania jednolitego charakteru zabudowy w obrębie działki budowlanej w zakresie kształtu dachu, kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów sytuowanych na czas trwania budowy, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Wymaga się wyposażenia obiektów budowlanych w urządzenia niepowodujące pogorszenia standardów jakości środowiska.

2. Obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu, nowe nasadzenia w pasie dróg oraz na terenie miejsc postojowych z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew.

3. Obowiązuje ochrona walorów przyrodniczo – krajobrazowych systemu wodnego, w tym zachowanie wód w zbiorniku wodnym, umożliwiającym odbiór wód deszczowych.

4. Ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się lokalizacji działalności mogących prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby.

6. W zakresie ochrony przed hałasem należy spełnić wymagania dopuszczalnego poziomu hałasu określone w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej.

7. Zasad kształtowania krajobrazu nie ustala się.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obszarze objętym planem nie występuje strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Aleksandrowa Kujawskiego, nie znajdują się na nim obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków bądź figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne.

2. Przy projektowaniu nowej zabudowy należy zastosować zasadę kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej w zakresie skali, bryły, geometrii dachu oraz usytuowania obiektów na działce.

3. Nakaz utrzymania istniejącego ukształtowania terenu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Układ lokalnych przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem stanowią: tereny dróg publicznych oznaczone symbolem 1KD-L, 2KD-L.

2. Elementy techniczne wyposażenia terenów przestrzeni publicznych winny nawiązywać do historycznych elementów architektonicznych miasta, szczególnie w zakresie oświetlenia ulicznego, słupów, lampionów oraz innego wyposażenia takiego jak: pacholki czy tablice informacyjne.

3. Nakaz kształtowania zabudowy publicznej i terenów publicznych w dostosowaniu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone dla poszczególnych terenów w rozdziale 3 uchwały.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny ani obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych,
- 4) obiekty wpisane do Rejestru Zabytków ani Gminnej Ewidencji Zabytków, ujawnione stanowiska archeologiczne,
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów i granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 planu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. System komunikacji w obszarze objętym planem tworzą tereny drogi publicznej - droga klasy lokalnej oznaczona symbolem - 1KD-L i 2KD-L.

2. Obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w tym jezdni oraz chodników z zewnętrznym układem komunikacyjnym ul. Kościelnej.

3. System infrastruktury technicznej tworzą sieci i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe, telekomunikacyjne.

4. Obowiązuje powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym.

5. Nowe i rozbudowywane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi, a w sytuacjach szczególnych w granicach innych terenów.

6. Nowe, rozbudowywane i wymieniane sieci infrastruktury technicznej należy projektować i realizować jako podziemne.

7. Obowiązuje wykonanie niezbędnych urządzeń zabezpieczających wody podziemne i powierzchniowe przed zanieczyszczeniem.

8. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

9. Odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacji sanitarnej.

10. Wody opadowe należy odprowadzać po podczyszczeniu do gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiornika wodnego na terenie oznaczonym symbolem 1ZP z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z odwodnienia dachów i tarasów w celu ich wykorzystania do drugorzędnych potrzeb gospodarczych w granicach działki budowlanej.

11. Zaopatrzenie w gaz poprzez istniejący i projektowany system sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia.

12. Zaopatrzenie w energię ciepłą - z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej oraz poprzez źródła indywidualne wykorzystujące źródła niskoemisyjne i bezemisyjne.

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz sieci i złączy kablowych. Dla zasilania poszczególnych podmiotów dopuszcza się budowę abonenckich sieci kablowych i stacji transformatorowych.

14. Dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN 15kV w tym skablowanie na zasadach określonych w ust. 5.

15. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji - poprzez istniejącą lub projektowaną sieć teletechniczną w tym cyfrową.

16. Infrastrukturę techniczną i układ komunikacyjny dostosować do potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach.

§ 15. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN i 3MW ustala się stawkę w wysokości 30,0%, dla pozostałych terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.

Szczegółowe ustalenia obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1ZP ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportowe.
3. Zakaz zabudowy kubaturowej.
4. Obowiązuje ochrona walorów przyrodniczo – krajobrazowych systemu wodnego, w tym stabilizacja lustra wody, ukształtowanie brzegów.
5. Obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem cięć sanitarnych i regulujących, związanych ze stabilizacją brzegu zbiornika wodnego, dopuszcza się wprowadzenie nowych nasadzeń z zastosowaniem rodzimych gatunków roślin.
6. Dopuszcza się odprowadzenie do zbiornika wodnego wód deszczowych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
7. Dopuszcza się lokalizację urządzeń stanowiących uzupełnienie zagospodarowania niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów zielonych tj. komunikacji wewnętrznej, przepustów, mostków, ścieżek spacerowych, urządzeń oświetleniowych, urządzeń wypoczynkowych, rekreacyjnych i sportowych.
8. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie w miejscach niezagrażających swobodnemu przepływowi wody.
9. Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez publicznych oraz budowy, w tym także sezonowych ogródków gastronomicznych.
10. Obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg klasy lokalnej 1KD-L i 2KD-L.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza, garaże, komunikacja wewnętrzna wraz z miejscami postojowymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zabudowę mieszkaniową realizować jako zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową.
4. Linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dopuszcza się realizację usług towarzyszących nieuciążliwych rozumianych jako element zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zdefiniowanej w przepisach prawa budowlanego.
6. Zakazuje się zmiany użytkowania garaży wolnostojących na usługi.

7. Dopuszcza się realizację nowych budynków gospodarczych i garażowych stałych, zblokowanych w kompleksy o jednakowej wysokości górnej krawędzi gzymsu, zakaz budowy garaży tymczasowych (blaszanych).

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i 300 m² dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- 2) intensywność zabudowy - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2 - minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 40%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 10,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 7,0 m,
- 6) geometria dachu – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20^o-45^o.
- 7) szerokość elewacji frontowej - dla budynków mieszkalnych – od 6,0 m do 18,0 m - dla budynków gospodarczych i garaży – od 3,0 m do 10,0 m,
- 8) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - dla budynków mieszkalnych – od 2,5 m do 9,0 m, dla budynków gospodarczych i garaży – od 2,0 m do 6,0 m,

9. Nie ustala się minimalnej ilości miejsc postojowych. Sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne, podziemne wbudowane w pierwszą kondygnację budynku mieszkalnego lub w garażach.

10. W zakresie ochrony przed hałasem dla terenu MN obowiązują standardy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

11. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej.

12. Dojazd i obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej ul. Wyspiańskiego (poza planem) i ul. Kościelnej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi towarzyszące nieuciążliwe zabudowie mieszkaniowej, zieleni, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Linie zabudowy – nie ustala się.
4. Lokalizacja obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania plenerowych imprez publicznych i budowy.
5. Usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizować jako wbudowane w pierwsze kondygnacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
6. Dopuszcza się realizację nowych budynków garażowych stałych, zblokowanych w kompleksy o jednakowej wysokości górnej krawędzi gzymsu, zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wprowadza się zakaz budowy garaży tymczasowych (blaszanych).
7. Zakazuje się zmiany użytkowania garaży na usługi.
8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²,
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,5,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej – 15,0 m,
 - garażowej – 6,0 m,
- 7) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o symetrycznych spadkach połaci dachowych i kącie nachylenia 20° – 45°, dopuszcza się nieregularne kształty połaci dachowych,
 - garaże – dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°.
9. Minimalna liczba miejsc do parkowania 1,0 miejsce na lokal.
10. Liczba miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 5% wszystkich miejsc postojowych.
11. Sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne, podziemne, wbudowane w pierwszą kondygnację budynku mieszkalnego lub w garażach oraz w pasie drogowym drogi publicznej klasy lokalnej 2KD-L.
12. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dla terenu MW standardy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
13. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek wyłącznie przy realizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz na powiększenie działki sąsiedniej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1KD-L i 2KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach objętych zmianą planu:
 - 1) dla 1KD-L - od 12,0 m do 13,0 m,
 - 2) dla 2KD-L - od 10,0 m do 12,0 m.
3. W pasie drogi dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z funkcją drogi, ścieżki rowerowej.
4. W pasie drogowym dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Aleksandrów Kujawski.

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

§ 22. W zakresie objętym uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1, uchwalonego dnia 15 kwietnia 2004 r. Uchwałą Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego Nr XIX/145/04 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko – Pomorskiego z dnia 25 maja 2004 r. Nr 63 poz. 1114).

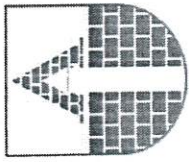
Przewodnicząca Rady
Miejskiej Aleksandrowa
Kujawskiego



Lidia Kulpa

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wypiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1

Skala 1:1000



Załącznik Nr 1
Uchwała Nr
Rady Miejskiej Aleksandra Kujawskiego
z dnia r.

KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ
1:1000

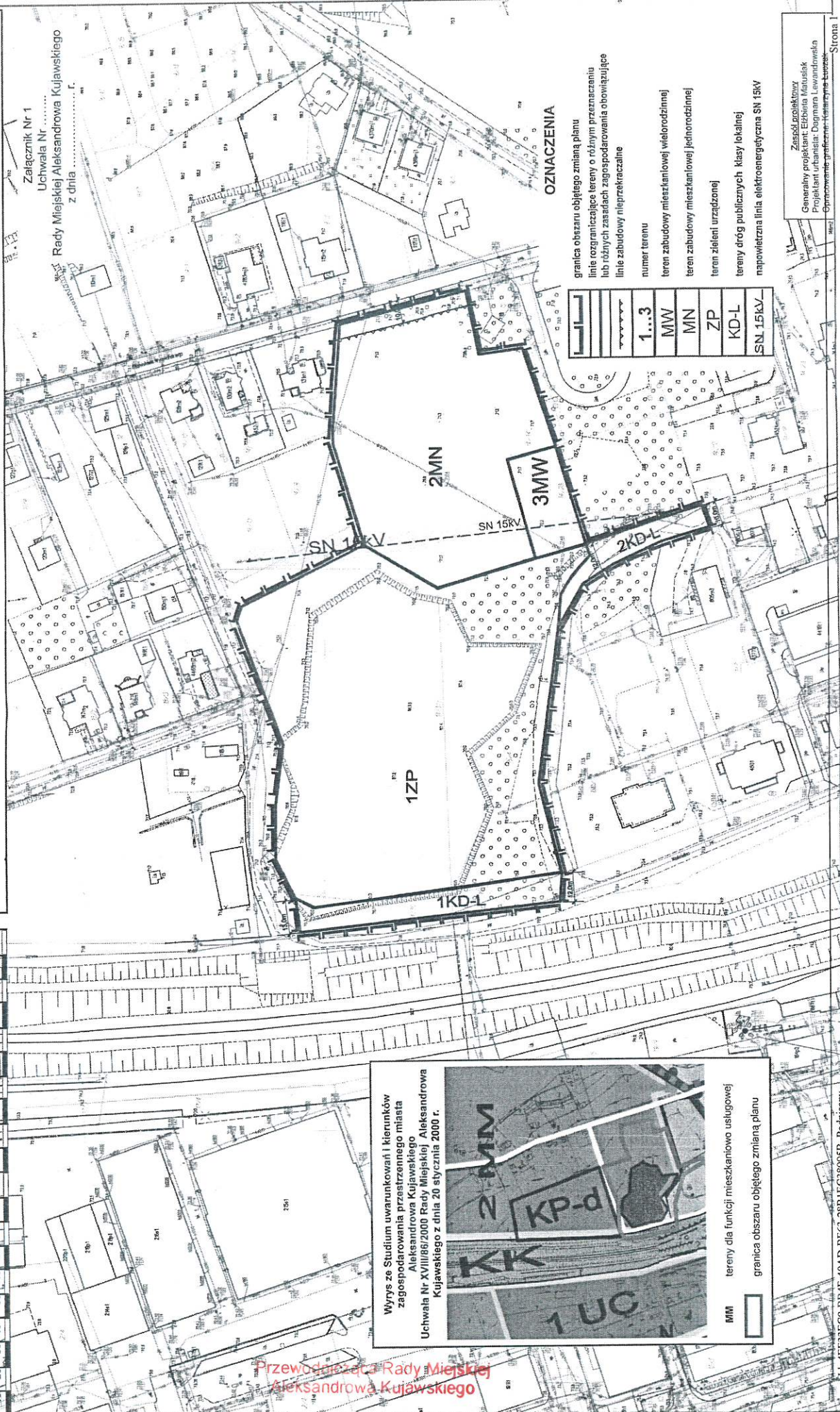
Województwo: KULAWSKO-POMORSKIE
Powiat: ALEKSANDROWSKI
Gmina/Miasto: ALEKSANDRÓW KUJAWSKI
Obręb: ALEKSANDRÓW KUJAWSKI
Ulica: WŁ. ZAŁĄCZNIKA
Rajon: GN.Gn.6642.532.2021

Przebiegająca via z terenów innych kopii z funkcją mapy numerycznej (zob. zapisy w załączniku nr 1 do uchwały Nr 1/2018 Rady Miejskiej Aleksandra Kujawskiego z dnia 20 stycznia 2018 r.)

STAROSTA ALEKSANDROWSKI
MAPA ZASADNICZA
GN.Gn.6642.532.2021
28.04.2021
Z UP. STAROSTY



Mapa nie służy do celów projektowych



	1...3
	MW
	MN
	ZP
	KD-L
	SN 15KV

OZNACZENIA

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania obowiązujące
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- numer terenu
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zieleni urządzonej
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15KV

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandra Kujawskiego
Uchwała Nr XVIII/86/2000 Rady Miejskiej Aleksandra Kujawskiego z dnia 20 stycznia 2000 r.

- MM tereny dnia funkcji mieszkaniowo usługowej
- granica obszaru objętego zmianą planu

Przewodnicząca Rady Miejskiej Aleksandra Kujawskiego

mgr Lidia Kulpa

Zespół projektowy
Generał projektant: Elżbieta Maślak
Projektant urbanista: Dąbman Lewandowski
Opracowanie graficzne: Karolina Łuczkiewicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/554/23
Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego
z dnia 27 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1

Projekt miejscowego planu został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 8 lutego 2023 r. do 10 marca 2023 r., dyskusja publiczna w dniu 1 marca 2023 r. W dyskusji publicznej nikt nie wziął udziału. Do projektu zmiany miejscowego planu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki wynikające z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w zakresie rozpatrzenia uwag przez Burmistrza Miasta Aleksandrów Kujawski.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Aleksandrowa Kujawskiego

mgr Lidia Kulpa

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, i komunikacji, które zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Informacje poniższe przyjęto z operatu opracowanego do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1 pn.: „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1”** opracowanej przez Rzeczoznawcę Majątkowego mgr inż. Sławomira Przekwas.

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców w szczególności należą:

- 1) **Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, przewidziane na podstawie planu miejscowego, które stanowią:**

Przewidywane wydatki koszty związane z realizacją ustaleń zmiany planu miejscowego.

- a) wykup i wywłaszczenie nieruchomości dla realizacji celów publicznych – poszerzenie pasa drogowego 1KD-L i 2KD-L – 51.000 zł,
- b) obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury (przebudowa drogi 1KD-L i 2KD-L i budowa chodników) – 626 000,00 zł,
- c) obciążenia finansowe związane z kosztami budowy kanalizacji deszczowej – 248.000,00 zł.

Obciążenia finansowe związane z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej łącznie 925 000,00 zł.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w następujących dokumentach:

- a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Kujawski, przyjęte uchwałą Nr XVIII/86/2000 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego z dnia 20 stycznia 2000 r.,
- b) wieloletnie plany inwestycyjne miasta.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym: ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 25) oraz poprzez partnerstwo publiczno – prywatne zainteresowanych podmiotów.

Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno - technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu miasta Aleksandrowa Kujawskiego z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 412) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688).

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Aleksandrowa Kujawskiego
mgr Lidia Kulpa

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego Nr XIV/123/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r. Burmistrz Miasta Aleksandrowa Kujawskiego sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 Burmistrz Miasta stwierdził zasadność sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu, z której wynika że ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kujawskiego – uchwała Nr XVIII/86/2000 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego z dnia 20 stycznia 2000 r. dla obszaru objętego planem są zgodne.

Rada Miejska Aleksandrowa Kujawskiego w zakresie wynikającym z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przyjęła ocenę aktualności studium i planów miejscowych - Uchwała Nr/23 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego z dnia2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Kujawski w latach 2011-2022.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 9. ust. 4 określa, że ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, co oznacza, że przy ich sporządzaniu obowiązuje zasada zgodności planu ze studium.

Dokonanie oceny tej zgodności jest obowiązkowym elementem uchwalenia planu miejscowego przez Radę Miejską.

W obowiązującym Studium teren wskazany do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod funkcję:

MM tj. tereny dla funkcji mieszkaniowo usługowej

Ustalenia studium są zgodne z przedłożoną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1.

Uchwała w sprawie miejscowego planu uwzględnia wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Zgodnie z przesłankami wynikającymi z art. 1 ust. 2 ustawy jw.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

W projekcie planu wprowadzono ustalenia ogólne § 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dla prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych wyodrębnionych terenów. W ustaleniach zawarte są nakazy w zakresie zasad sytuowania budynków oraz stosowania jednolitego charakteru zabudowy w obrębie działki budowlanej w zakresie stosowania jednolitego charakteru zabudowy w obrębie działki budowlanej w zakresie kształtu dachu, kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego. Dla zachowania ładu w przestrzeni zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia szczegółowe dla każdego wyodrębnionego terenu określają wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną

liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy w odniesieniu do dróg publicznych oraz gabaryty obiektów budowlanych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W ustaleniach ogólnych planu w § 6. wprowadzono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono standardy dochowania ochrony akustycznej. W terenach zabudowy mieszkaniowej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające dotrzymania standardów akustycznych, wynikających z przepisów odrębnych.

Dla ochrony krajobrazu zakazano lokalizacji działalności mogących prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby lub mogących w znaczący sposób wpłynąć na jakość i zasoby wód.

Wprowadzone ustalenia Planu nie skutkowały wystąpieniem do Ministra Ochrony Środowiska oraz do Marszałka Województwa Kujawsko Pomorskiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.). Plan spełnia podstawowe uwarunkowania ekofizjograficzne, z racji zaistniałych już przekształceń środowiska i ustalonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kujawskiego standardowych funkcji mieszkaniowej z usługami.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występuje strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Aleksandrowa Kujawskiego, nie znajdują się na nim obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Zabytków bądź figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W ustaleniach planu nie znajdują się tereny przeznaczone bezpośrednio pod funkcje związane z ochroną zdrowia. W szczególności podkreślono ważność osób niepełnosprawnych w przestrzeni publicznej w § 8. określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w tym nakaz przystosowania obiektów i terenów komunikacji publicznej dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Miarą wartości ekonomicznej krajobrazu jest wartość zachowanego (zakonserwowanego i zrestaurowanego) środowiska naturalnego i kulturowego, połączona z możliwością użytecznego i efektywnego wykorzystania wybranej przestrzeni. Na wartość przestrzeni wpływ ma szereg czynników, w szczególności jej położenie, ukształtowanie, sposób zabudowy i zagospodarowania, w tym dostępność do infrastruktury technicznej i transportowej, zasoby mineralne, także sąsiedztwo, w szczególności uciążliwe, ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu. Obszar planu cechuje wysoka wartość ekonomiczna przestrzeni ze względu na takie czynniki jak: położenie bezpośrednio przy terenach już zainwestowanych w pobliżu centrum, dostępność do drogi publicznej gminnej klasy zbiorczej ul. Wyspiańskiego (poza planem), dostępności istniejącego uzbrojenia w sieć energetyczną, wodociagową, kanalizacji sanitarnej i gazową.

7) prawo własności;

Działki objęte planem stanowią własność Powiatu Aleksandrowskiego i Spółki Stara Cegielnia oraz w przypadku terenów komunikacji Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan został w tym zakresie zaopiniowany przez organy administracji państwowej.

9) potrzeby interesu publicznego;

1. Ustalenia planu wyznaczają układ lokalnych przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem:
 - teren dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KD-L i 2KD-L.

Wymienione tereny publiczne służą komunikacji indywidualnej, zbiorowej, pieszej i rowerowej, rekreacji i wypoczynkowi, prowadzeniu infrastruktury technicznej – nadziemnej i podziemnej. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określa § 8 Planu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji zostały określone w ustaleniach ogólnych w § 13. W obszarze objętym planem ustalono ogólne zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowa i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Przeprowadzona procedura w pełni zapewniła udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 8 lutego 2023 r. do 10 marca 2023 r., dyskusja publiczna w dniu 1 marca 2023 r. W dyskusji publicznej nikt nie wziął udziału.

Do projektu miejscowego planu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1 jego sporządzania są zamieszczone na stronach Biuletynu Informacji Publicznej i Ekoportalu, ponadto na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Aleksandrów Kujawski i w prasie (Monitor Urzędowy z dnia 30 stycznia 2023 r.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.;

W obszarze objętym planem znajdują się sieci wodociągowe. W §13 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji zostały określone zasady zaopatrzenia w wodę. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne zapewnione poprzez hydranty naziemne.

Zgodnie z przesłankami wynikającymi z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Dla oceny zmian środowiska przyrodniczego została opracowana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), prognoza oddziaływania na środowisko projektowanych ustaleń planu, jako część dokumentacji formalno prawnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z wniosków zawartych w prognozie wynika że przeznaczenie terenów pod planowane funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług będzie nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. Niektóre oddziaływania będą oddziaływać bezpośrednio w sposób trwały. Przy zastosowaniu uwag i działań ograniczających negatywny wpływ projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze nie prognozuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych prawem. Najbardziej widocznym, trwałym i długoterminowym oddziaływaniem jest ubytek terenów biologicznie czynnych na rzecz terenów zainwestowanych o nawierzchni biologicznie nie aktywnej. Wprowadzone ustalenia Planu nie skutkowały wystąpieniem do Ministra Ochrony Środowiska oraz do Marszałka Województwa Kujawsko Pomorskiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.). Projekt planu spełnia podstawowe uwarunkowania

ekofizjograficzne. Z racji zaistniałych już przekształceń środowiska i ustalonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kujawskiego standardowych funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej o utrwalonej strukturze (MU), obszar pretenduje do zainwestowania o charakterze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Dla oceny efektów ekonomicznych została opracowana prognoza skutków finansowych.

Zgodnie z przesłankami wynikającymi z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

1) kształtowanie struktur przestrzennych uwzględnienia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Obszar planu położony jest w centralnej części miasta Aleksandrowa Kujawskiego, po wschodniej stronie istniejącej traktacji PKP.

Wyodrębniony teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dobrze skomunikowany z terenami zewnętrznymi w tym poza granicami miasta (zewnętrznymi) poprzez drogę publiczną gminną klasy zbiorcze ul. Wyspiańskiego. Plan nie wyznacza nowego układu komunikacyjnego, sankcjonuje istniejący układ komunikacyjny dróg lokalnych gminnych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:
Miasto Aleksandrów Kujawski nie posiada publicznego transportu zbiorowego.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:
Ustalenia planu jako przestrzenie publiczne wyznacza tereny komunikacji pieszo – jezdnej w tym dla realizacji ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

W ujęciu administracyjnym miasto Aleksandrów Kujawski stanowi samodzielną jednostkę samorządu terytorialnego, położoną w Powiecie Aleksandrowskim, województwie kujawsko - pomorskim. Planowane zagospodarowanie przestrzeni stanowi kontynuację zagospodarowania terenów o wykształconej strukturze przestrzenno – funkcjonalnej, związanej z istniejącym zagospodarowaniem pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie i kontynuację zabudowy już istniejącej przy ul. Wyspiańskiego. Tereny dotychczas niezagospodarowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową stanowią własność osób prywatnych natomiast tereny komunikacji stanowią własność Gminy Miejskiej Aleksandrów Kujawski.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Planowana zabudowa stanowi kontynuację zarówno w zakresie przestrzennym jak funkcjonalnym zabudowy już istniejącej i historycznie utrwalonej szeroko rozumianej mieszkaniowej, a obszar planu posiada dostęp do pełnej sieci infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne.

Sporządzona do niniejszego planu „prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1 ma na celu przedstawienie bilansu dochodów własnych i wydatków gminy, w tym

wpływy z podatków od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomości (renta planistyczna) oraz opłaty, ewentualne odszkodowania itp.

Do bilansu dochodów wzięto pod uwagę przewidywane opłaty planistyczne (renty planistycznej określonej w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla terenów 2MN i 3MW ustalono stawkę w wysokości 30,0%, dla pozostałych terenów objętych planem 1ZP, 1KD-L, 2KD-L ustalono stawkę w wysokości 0,1%.

Możliwe źródła dochodów gminy przy realizacji ustaleń planu miejscowego:

- 1) opłata planistyczna – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość – naliczona w wysokości maksymalnie 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia mpzp. – prognozowana wartość 75.000 zł,
- 2) wartość rynkowa nieruchomości gminnych przeznaczonych do sprzedaży – nie prognozuje się,
- 3) opłaty adiacenckie – nie prognozuje się,
- 4) podatki od nieruchomości i opłaty lokalne – prognozowana wartość 3.000 zł.

Przewidywane koszty związane z realizacją ustaleń planu miejscowego.

- 1) obciążenia finansowe związane z kosztami budowy dróg (1KD-L i 2KD-L) i infrastruktury – kanalizacja deszczowa łącznie – 925.000 zł,
- 2) obciążenia związane z obsługą procesu planistycznego – 25 000,00 zł.

Szacunkowy bilans dochodów i wydatków gminy wynikający z realizacji ustaleń zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego dla rozpatrywanego obszaru wykazał przewagę kosztów nad dochodami. Głównym wydatkiem jest budowa dróg 1KD-L i 2KD-L. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego należy do zadań własnych gminy i nie wynika wprost z ustaleń planu. Ustalenia planu stanowią jedynie podstawę prawną realizacji takiego zadania. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wpłynie na atrakcyjność centrum miastą oraz przyniesie pośrednie korzyści związanych z rentą planistyczną (opłata jednorazowa) i podatkiem od nieruchomości (opłata przez kolejne lata).

Rysunek planu przedstawiający graficzne ustalenia planu stanowiący załącznik Nr 1 został sporządzony na kopi mapy zasadniczej w skali 1:1000 zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy jw.

Burmistrz Miasta Aleksandrów Kujawski wykonał powierzone zadanie zgodnie z uchwałą **Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego Nr XIV/123/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wypiańskiego, a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1 oraz z procedurę formalno prawną określoną przepisami w art. 17. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

W związku z powyższym proszę Wysoką Radę o przyjęcie przedłożonej uchwały.