

projekt
UCHWAŁA NR
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w
obrębie ewidencyjnym Otłoczyn, gmina Aleksandrów Kujawski

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/239/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 marca 2021r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1 Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Otłoczyn, gmina Aleksandrów Kujawski- zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, jest część graficzna planu, wykonana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik Nr 3.

5. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml stanowi załącznik Nr 4.

6. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na części graficznej planu.

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

- 1) symbolu– należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię , której nie mogą przekroczyć ściany części naziemnych budynku za wyjątkiem elementów architektonicznych takich jak okap, gzyms, taras, balkon, zadaszenie nad wejściem do budynku, schody zewnętrzne, pochylnia, ocieplenie budynku, które mogą być wysunięte poza linię o 1,5m, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie będące uzupełnieniem przeznaczenia terenu, przeznaczenie uzupełniające nie może kolidować z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 4) zieleni izolacyjnej- należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni średnio i wysokopiennej, zimozielonej, pełniący funkcję ochronną o szerokości min. 3,0m;
- 5) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi- należy przez to rozumieć wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub stosowanie w zagospodarowaniu powierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej.

2. Pojęcia występujące w uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbol przeznaczenia terenu,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5) wymiarowanie (w metrach),
 - 6) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem technicznym,
 - 7) przeznaczenie terenu.
2. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – U-PP-PS.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenu: teren usług lub teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: zielenią urządzone, obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładów przestrzennego:
 - a) nakaz sytuowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków i wiat w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - c) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu;
 - d) dla istniejącej zabudowy zgodnej lub dostosowanej do przeznaczenia terenu zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się odbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont;
 - e) nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) na obszarze planu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii,
 - d) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej przy wschodniej granicy terenu od strony terenów zabudowy usług oświaty,
 - e) dopuszcza się uzupełnienie roślinności o składzie gatunkowym zgodnym z warunkami siedliskowymi,
 - f) nakaz realizacji nawierzchni dojazdów, parkingów i placów składowych jako utwardzonych;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,8,
 - minimalna – 0,01,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych: 20,0 m,
 - budynków produkcyjnych, składów i magazynów: 20,0m,
 - budowli: 25,0 m,
 - wiat: 10,0m,
 - g) geometria dachu:
 - budynków: dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25° lub dach płaski,
 - wiat: jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 25° lub dach płaski,
 - obiektów infrastruktury technicznej: dach płaski;
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia:
 - min. 1 stanowisko postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży,
 - miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) 1200m²,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w pkt 5 lit a, w celu:
 - regulacji granic między sąsiednimi działkami budowlanymi, uregulowania stanów prawnych,
 - lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - wydzielenia dojazdu lub dojścia do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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:
- a) nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Niziny Ciechocińskiej”, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nie występuje potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz uwzględnienia przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z

- pasem technicznym o szerokości 14,0m (po 7,0m w obie strony od osi linii), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) nakaz §6 pkt 8 lit. b obowiązuje do czasu likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
 - d) nakaz zachowania odległości przeciwpożarowych od terenu lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową (ul. Ciechocińską) lub drogę gminną (ul. Piaskową),
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - f) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) nakaz zapewnienia wody lub środków gaśniczych do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
 - j) odprowadzanie ścieków: do zakładowej oczyszczalni ścieków,
 - k) zaopatrzenie w energię ciepłą: z sieci ciepłowniczej lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - l) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
 - m) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§33. W granicach obszaru objętego planem traci moc Nr XXI/216/13 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 12 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Otłoczyn, gmina Aleksandrów Kujawski.

§34. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Aleksandrów Kujawski

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Otłoczyn, gmina Aleksandrów Kujawski

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

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

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

- 1.
- 2.
- 3.

Uwagi do projektu planu były przyjmowane do dnia r.

W ustawowym terminie wpłynęła

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Otłoczyn, gmina Aleksandrów Kujawski inwestycji z
zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

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

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych Gminy Aleksandrów Kujawski.

W związku z powyższym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

projekt
UZASADNIENIE

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

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.).

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Aleksandrów Kujawski projekt zmiany planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.), rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

Obszar opracowania obejmuje teren w granicach administracyjnych Gminy Aleksandrów Kujawski. Podjęta procedura oraz wprowadzone rozwiązania wynikały z uwzględnienia wniosku właściciela nieruchomości. Wnioskowano o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego, które ograniczały w sposób istotny realizację przedsięwzięć inwestorskich.

Teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Otłoczyn, gmina Aleksandrów Kujawski, przyjętym Uchwałą Nr XXI/216/13 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 12 lutego 2013 r. Procedurę sporządzenia zmiany planu Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski rozpoczął na podstawie Uchwały Nr III/45/24 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 21 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Otłoczyn, gmina Aleksandrów Kujawski.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalna linia zabudowy. W ustaleniach określono niezbędne wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju- ustalona w planie funkcja terenu pozwala wykorzystać potencjał terenów produkcyjno-usługowych zgodnie z wyznaczonym w Studium kierunkiem rozwoju oraz obecnym zagospodarowaniem, przy poszanowaniu ochrony środowiska. Rozwiązania umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy. Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej związanej z wykorzystaniem energii i ciepła z odnawialnych źródeł energii wpisujących się w działania na rzecz zrównoważonego rozwoju.
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe- plan wprowadza nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych. Ze względu na brak istotnych walorów krajobrazowych nie wystąpiła potrzeba określania dodatkowych zasad ochrony krajobrazu.
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – określono sposób zaopatrzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi: w wodę z sieci wodociągowej, w energię

elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi lubz urządzeń elektroenergetycznych lub z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych. Ustala się sposób odprowadzania ścieków do zakładowej oczyszczalni ścieków, wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej lub do gruntu z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów. Plan wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii. Plan ustala nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy terenu od strony terenów usług oświaty. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, co również zostało uwzględnione w ustaleniach planu. Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej.

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak obiektów stanowiących dziedzictwo kulturowe, zabytki lub dobra kultury współczesnej wymagającej objęcia ochroną nie ustala się wymagań i zasad ochrony w tym zakresie. Ustalenia projektu planu uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami- ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego. Ze względu na położenie poza terenami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania. Wpływ ustaleń planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób komunikacji dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
- 8) prawo własności- plan miejscowy został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz uwzględniając wniosek inwestora dotyczący działek objętych planem.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa- uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie ustaleń planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby interesu publicznego- plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych- w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. System infrastruktury tworzą sieci i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury szerokopasmowej.
- 12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej- plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem. O rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu i oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, w BIP Urzędu Gminy oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Konsultacje społeczne prowadzono w dniach oddo.... z wykorzystaniem form..... Projekt zmiany planu został zamieszczony w BIP Urzędu Gminy, co umożliwiło osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.

- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania wniosków i uwag, każdorazowo publikowano w BIP Urzędu Gminy, zgodnie z przepisami. Ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury.
- 14) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności- plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody.
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska- na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej- tereny objęte opracowaniem zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznacza się pod zabudowę usługowo-produkcyjną. Teren jest zabudowany i nie stanowi elementu rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych zmianą planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Zmiana planu ma na celu zapewnienie możliwości rozwoju istniejącego zakładu produkcyjnego poprzez zmianę przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na usługowo-produkcyjną, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na działkach objętych planem. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan opiera się o istniejący system transportowy i nie zakłada budowy nowych dróg. Przyjęte rozwiązania pozwalają na właściwe i oszczędne prowadzenie transportu przy zagwarantowaniu możliwości korzystania z dostępu do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. Ruch pieszych i rowerzystów jest możliwy z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury poza granicami planu. Projektowane tereny stanowią część istniejącego zakładu, stanowią zatem uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności infrastruktury technicznej.

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

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych. Ułatwienia dostępu do udziału w procedurze planistycznej poprzez publikację projektu w BIP Urzędu Gminy oraz możliwość składania wniosków i uwag drogą elektroniczną są wyrazem respektowania zasad uniwersalnego projektowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w odniesieniu do skutków bezpośrednich i pośrednich będących następstwem uchwalenia zmiany planu, związanych ze wzrostem wartości gruntów, wynikających z podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych, a także możliwych obciążeń i wydatków związanych z wykupem, odszkodowaniem i realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze objętym planem nie zachodzi konieczność realizowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Nie występuje również sytuacja związana z wykupem gruntów, koniecznością wypłaty odszkodowań

lub zamiany na inną nieruchomość w związku z poniesioną rzeczywistą szkodą lub zmniejszeniem wartości nieruchomości.

Wpływy budżetowe z tytułu podatku od nieruchomości mogą ulec zmianie w wysokości trudnej do oszacowania z uwagi na fakt, iż podstawą do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości są dane ewidencji gruntów i budynków, które są efektem konkretnych działań w ramach realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wymagana jest w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik nieruchomości zbywa tę nieruchomość w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Stawka procentowa opłaty, będącej dochodem własnym gminy, została ustalona na 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości zostaje określona na dzień sprzedaży, z związku z czym w ramach analizy nie można jednoznacznie i niezmiennie oszacować wartości wpływu do budżetu gminy.