

23. PAŹ. 2024

Załącznik nr 1
podpis

Projekt 2

z dnia 23 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE

z dnia 29 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SREBRNICA” dla terenu położonego w Koronowie, gm. Koronowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130), 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) oraz uchwały Nr LX/515/2022 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SREBRNICA” dla terenu położonego w Koronowie, gm. Koronowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo przyjętego uchwałą Nr LXXXIII/720/23 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 września 2023 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „SREBRNICA” dla terenu położonego w Koronowie, gm. Koronowo, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 4,46 ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu,
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne do planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbol terenu;
- 6) wymiarowanie;
- 7) grunty leśne do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne;
- 8) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować budynki oraz wiaty i altany, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 2,0m;
- 2) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć sytuowanie min. 50% długości lica budynku w odległości określonej w uchwale; linia ta dotyczy budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, elementów infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak wykusze, balkony, ganki, okapy, schody, pilastry, gzymsy, podziemne części budynku, wysuniętych na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) KPP – teren komunikacji pieszej.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa oraz przebudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych:
 - a) z indywidualnych ujęć wody do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej,
 - b) docelowo z gminnej sieci wodociągowej;

- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) do szczelnych zbiorników wybieralnych do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
- 5) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) lokalizacja paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach wiat i budynków;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 10) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi: do gruntu lub do zbiorników z możliwością wykorzystania do nawadniania powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem IMNW-U:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe wolnostojące,
 - b) dopuszcza się towarzyszące wiaty i budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w formie wolnostojącej, wbudowanej lub połączonej z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym,
 - c) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) cały teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - c) w granicach terenu ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 35%,
 - c) intensywność zabudowy: 0,01-0,6,

- d) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
- e) wysokość wiat i budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 4,5 m,
- f) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,8 m powyżej poziomu terenu,
- g) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
 - dla wiat i budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych ustala się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
- h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- i) ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie:
 - minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce na 30m² powierzchni obiektu usługowego,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².
- 7) dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
 - b) dopuszcza się towarzyszące wiaty i budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w formie wolnostojącej, wbudowanej lub połączonej z budynkiem mieszkalnym,
 - c) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) w granicach terenów ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 15%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 60%,
 - c) intensywność zabudowy: 0,005-0,3,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
 - e) wysokość wiat i budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 4,5 m,
 - f) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,8 m powyżej poziomu terenu,
 - g) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
- dla wiat i budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych ustala się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

h) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

i) obowiązująca linia zabudowy dotyczy lokalizacji budynków mieszkalnych, natomiast dla budynków, wiat i altan towarzyszących linię obowiązującą należy traktować jako nieprzekraczalną;

j) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie:

- minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- teren nie wymaga zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) obsługa komunikacyjna terenów z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m².

7) dla terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: cały teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) wydziela się teren pod projektowaną drogę o szerokości 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

4) dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KR:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: cały teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) wydziela się teren pod projektowaną drogę o szerokości 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

4) dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KPP:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej.

- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: cały teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pas terenu pod projektowane przejście piesze o szerokości 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przejście o nawierzchni nieutwardzonej lub utwardzonej przepuszczalnej;
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) dla terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 0%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 13. Dla gruntów leśnych położonych w granicach obszaru objętego planem uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

- 1) decyzja znak ROŚ-gz-6112/1790/38/96 Wojewody Bydgoskiego z dnia 22 lipca 1996 r. na zmianę przeznaczenia gruntów o powierzchni 0,58 ha,
- 2) decyzja znak RW-I-O.7151.33.2024 Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25 czerwca 2024 r. na zmianę przeznaczenia gruntów o powierzchni 0,7818 ha.

§ 14. Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia zawarte w:

- 1) uchwale Nr XXXI/320/97 Rady Miejskiej W Koronowie z dnia 29 października 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej w Srebrnicy miasto Koronowo (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 11, poz. 2 z dnia 6 stycznia 1998 r.);
- 2) uchwale Nr XXXVII/514/02 Rady Miejskiej W Koronowie z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Mieście i Gminie Koronowo (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 86, poz. 1793 z dnia 19 lipca 2002 r.).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

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

§ 17. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Koronowo.

inspektor
Emilia Zielińska
Emilia Zielińska

Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
Malgorzata Zwierzyńska
Malgorzata Zwierzyńska

RADCA PRAW
Rafał Bułka
Rafał Bułka
(Bd 707)

z up. BURMISTRZA
Krzysztof Zająkała
Krzysztof Zająkała
Zastępca Burmistrza

Załącznik Nr 2 do uchwały
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 29 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SREBRNICA” dla terenu położonego w Koronowie, gm. Koronowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130), stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 29 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE

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

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„SREBRNICA” dla terenu położonego w Koronowie, gm. Koronowo.

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupów terenów prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazowej i ciepłej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem gospodarki odpadami i na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań własnych gminy będą stanowić zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Koronowo;
- 5) ustalenie terminów przystąpienia do realizacji zadań własnych gminy oraz ich zakończenia nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Koronowo.

2. Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego („PPP”) oraz właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 29 października 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„SREBRNICA” dla terenu położonego w Koronowie, gm. Koronowo.

Rada Miejska w Koronowie uchwałą Nr LX/515/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SREBRNICA” dla terenu położonego w Koronowie, gm. Koronowo.

Opracowaniem objęto fragment obrębu Srebrnica o powierzchni 4,46 ha położony przy ulicy Jagodowej i Poziomkowej. W granicach obszaru objętego planem znalazł się teren rozwijającego się osiedla zabudowy letniskowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Plan opracowano zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo, którego ostatnią zmianę wraz z tekstem jednolitym przyjęto uchwałą LXXXIII/720/23 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 września 2023 r.

Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w uchwale:

1) Nr XXXI/320/97 Rady Miejskiej W Koronowie z dnia 29 października 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej w Srebrnicy miasto Koronowo (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 11, poz. 2 z dnia 6 stycznia 1998 r.);

2) Nr XXXVII/514/02 Rady Miejskiej W Koronowie z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Mieście i Gminie Koronowo (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 86, poz. 1793 z dnia 19 lipca 2002 r.).

Celem sporządzenia przedmiotowego planu była zmiana przeznaczenia z rekreacji indywidualnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, korekta ustaleń w zakresie komunikacji, uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla fragmentów działek planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz uaktualnienie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiadające bieżącym zapotrzebowaniom właścicieli działek.

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalone w uchwale wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty budynków zapewniają utrzymanie ładu przestrzennego. Odpowiadając na bieżące potrzeby mieszkańców, w planie miejscowym zmieniono funkcję letniskową na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zachowano funkcję usługową dla działek przy drodze powiatowej. Ustalono parametry charakterystyczne dla niskiej zabudowy jednorodzinnej. Uporządkowany został system dróg publicznych i wewnętrznych.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia planu kontynuują parametry istniejącej niskiej zabudowy z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. W granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym. Zawarte w uchwale ustalenia gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych tej części wsi Srebrnica.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych. Poza ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych w uchwale ustalono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi oraz maksymalny poziom

hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej dla działek przylegających do drogi powiatowej. W planie zawarto ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków tymczasowo do szczelnych zbiorników, a po wybudowaniu sieci do kanalizacji zbiorczej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą w granicach planu, zapewniając właściwą gospodarkę gruntowo-wodną.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów wymagających ochrony.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary górnicze, tereny osuwisk, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani ryzyka powodziowego. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i muszą być uwzględniane na etapie projektowania zabudowy i zagospodarowania działek.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni.

W uchwale ustalono przeznaczenie uwzględniające kierunki wyznaczone w studium, ustalenia obowiązujących planów miejscowych oraz uwarunkowania wynikające z zagospodarowania terenów w granicach opracowania oraz w terenach sąsiednich. Wprowadzono funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz uporządkowano system komunikacyjny, przez co podniesione zostały walory ekonomiczne przestrzeni.

7)Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli i obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy wprowadza przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, stanowiącą wyraz polityki planistycznej gminy i wolę właścicieli gruntów oraz reguluje kształt sieci komunikacyjnej.

8)Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Realizacja zamierzeń zawartych w ustaleniach planu została pozytywnie uzgodniona z organami właściwymi do spraw bezpieczeństwa i obronności państwa.

9)Potrzeba interesu publicznego.

W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznych. W uchwale uwzględniono potrzeby interesu publicznego przez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej i usługowej z dużą ilością zieleni oraz wydzielenie terenów dróg zapewniając właściwe funkcjonowanie terenu.

10)Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu we wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej w zależności od potrzeb.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu planu oraz składania uwag do planu.

Burmistrz Koronowa zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 29.11.2022 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od **13.09.2024 r.** do **4.10.2024 r.** Dnia **17.09.2024 r.** odbyła się **dyskusja publiczna** nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 21.10.2024 r.

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Burmistrz Koronowa na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

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

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony częściowo w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Dla działek które nie posiadają możliwości przyłączenia do wodociągu gminnego dopuszczono indywidualne ujęcia. Istniejąca sieć uzupełniona o indywidualne ujęcia zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Burmistrz Koronowa ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył 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.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto w związku z potrzebą regulacji systemu komunikacyjnego oraz uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia fragmentów użytków leśnych na cele nieleśne. Burmistrz przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględnił interesy właścicieli gruntów i istniejący stan zagospodarowania oraz uporządkował system komunikacyjny.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)planowane jest uzupełnienie i rozwój zabudowy w terenach zainwestowanych, w ramach uzupełnień istniejącego osiedla, wzdłuż istniejących ulic Jagodowej i Poziomkowej;

2)obszar objęty planem znajduje się w odległości 2,7 km od centrum miasta Koronowo i z uwagi na niedużą odległość nie jest obsługiwany przez komunikację zbiorczą;

3)bezpieczeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego w granicach opracowania zagwarantowane zostanie przez istniejące i projektowane drogi dojazdowe i wewnętrzne o niskiej intensywności ruchu samochodowego;

4)planowana nowa zabudowa stanowi uzupełnienie i rozwój istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej, o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Koronowo.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Koronowo za okres 2016-2023 r., stanowiąca załącznik do uchwały Nr LXXXIX/794/24 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 lutego 2024 r. nie wskazuje wieloletniego programu prac nad planami. W analizie założono przede wszystkim prace związane z dokończeniem rozpoczętych procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach obszaru objętego planem ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%. Projekt planu miejscowego obejmuje teren objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W projekcie przewiduje się zmianę funkcji zabudowy z letniskowej na mieszkaniową jednorodzinną.

Główny składnik dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu stanowić będzie podatek od gruntów i budynków oraz opłata planistyczna.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie prognozuje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

Nie prognozuje się dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

W granicach planu miejscowego przewiduje się inwestycje z dziedziny infrastruktury technicznej (budowa sieci wod-kan) obsługujących przyszłą zabudowę mieszkaniową i usługową.