

Projekt

z dnia 28 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR VIII/ /24
RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE**

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Romanowo III” 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 ze zm.), 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 XLIX/430/2021 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Romanowo III” w Koronowie, gm. Koronowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo przyjętego uchwałą 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 dla terenu „Romanowo III” w Koronowie, gm. Koronowo, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 4,45 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol terenu oraz powierzchnia terenu;
- 5) wymiarowanie;
- 6) przeznaczenie terenu.

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) maksymalnej 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) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.
- 5) 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) UT/ZP – teren usług turystyki z zielenią urządzoną;
- 2) ZN – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) E – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
- 4) KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów według ustaleń szczegółowych dla terenów.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. 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.

§ 8. 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.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) projektuje się drogę publiczną dojazdową;
- 2) obsługa terenów z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz z projektowanej drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu na działce nr 1250/6.

§ 10. 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.

§ 11. Dla terenów w granicach planu 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 3

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1UT/ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki z zielenią urządzoną, w tym:
- a) usługi turystyki i rekreacji,
 - b) hotele, ośrodki wypoczynkowe, pola namiotowe i kempingowe,
 - c) usługi gastronomii,
 - d) obiekty sportowe,
 - e) zielen parkowa,
 - f) towarzysząca infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna i parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki – 15%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - c) intensywność zabudowy:
 - nie ma potrzeby ustalenia minimalnej intensywności zabudowy,
 - maksymalna intensywność zabudowy do 0,6,
 - d) wysokość budynków do 12,0 m,
 - e) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,5 m powyżej poziomu terenu,

- f) geometria dachów: dachy budynków płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- g) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną na działce nr 1250/6,
- h) ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie:
- minimum 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - minimum 1 miejsce na 4 miejsca w obiektach gastronomicznych,
 - minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1ZN i 2ZN:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny utrzymywać w postaci zieleni nieurządzonej – naturalnej zieleni przybrzeżnej stanowiącej pas zieleni izolacyjnej od zalewu Koronowskiego;
 - b) dopuszcza się lokalizację przejść pieszych oraz sieci infrastruktury technicznej;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu – 100%,

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1E:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa SN/nn.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy do 3m,
 - b) geometria dachu: dach płaski jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 20°,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) intensywność zabudowy: 0,0-1,0,
 - e) nie ustala się linii zabudowy,
 - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – dojazdowej.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pas terenu pod projektowaną drogę o szerokości 10,0 m, zakończony zatoką do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 16. Dla lasów położonych w granicach obszaru objętego planem o powierzchni 2,0617 ha uzyskano zgodę Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – decyzja znak RW-I-O.7151.30.2024 z dnia 3 czerwca 2024 r.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

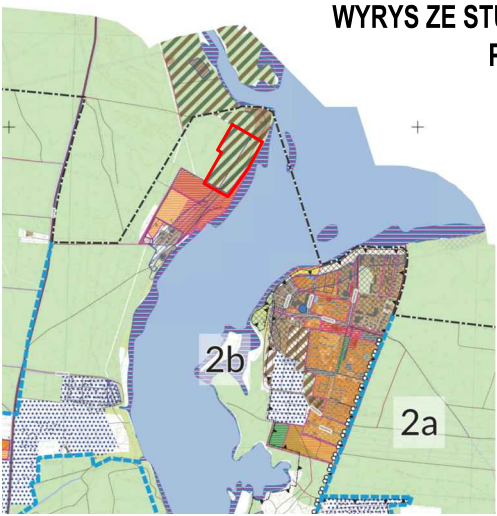
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koronowie

Mirosława Maria Pietryga

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KORONOWO



OZNACZENIA OGÓLNE

- granice miasta Koronowo
- granice działek ewidencyjnych
- tereny zalesione i zadrzewione
- Strefy i podstrefy polityki przestrzennej miasta:
- 2 - strefa turystyczno-leśna
- Podstrefa 2a - rekreacyjno-leśna
- Podstrefa 2b - turystyczno-rekreacyjna
- Podstrefa 2c - leśna i rolna
- granice podstref funkcjonalno-przestrzennych
- potencjalne tereny rozwojowe
- objęte zamierzaniem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- w celu ochrony linii brzegowej wód śródlądowych i walorów krajobrazowych oraz ustalenia zasad zagospodarowania

- wyłączenie zakazów par. 5 p.317 uchwały Nr IX/182/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2.09.2019 r.
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)

TERENY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- granice terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o wiódącej funkcji:
- mieszkaniowej
- terenów, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU "ROMANOWO III" W KORONOWIE, GM. KORONOWO

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 2024 r.

0 10 20 30 40 50m

SKALA 1:1000

Organ sporządzający:

Burmistrz Koronowa

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
SKALA 1: 1000

woj.: kujawsko-pomorskie [04]
powiat: bydgoski [0403]
gmina: Koronowo - M [040304_4]
obręb: M.Koronowo [040304_4.0001]
działka: 1250/4, 1250/5
PUWG 2000/6 ark. mapy: m. num.
Ukt. wys. EVRF2007
Id. zgt.: 6640.2769.2022
L.k.s.rob.: 218_22
Zaktualizowano pomiarem z dnia 24.05.2022r.
Opracowano dnia 27.05.2022r.

Mapa opracowana na podstawie baz danych:

- BDOT500 z dnia 27.05.2022r.
- EGIB z dnia 27.05.2022r.
- GESUT z dnia 27.05.2022r.

Nie wyklucza się istnienia w terenie również urządzeń podziemnych ułożonych a nie zgłoszonych do inwentaryzacji geodezyjnej. Mapa została wykonana bez ustalenia obciążeń służebnościami gruntowymi ujawnionymi w księgach wieczystych. Zgodnie z §32 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych ... (Dz.U. 2020 poz. 1429 z późn. zm.) treść mapy została dostosowana do rodzaju i wielkości zamierzenia budowlanego, określonego przez zamawiającego, a polegającego na sporządzeniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Mapa nie może być wykorzystana do innego celu niż określono w zamówieniu L.k.s.rob.: 218_22

"GEO-AR"

mgr inż. Sławomir Wnuk
uprawnienia zawodowe nr 19335
85-130 Bydgoszcz, ul. Grudziądzka 26/12a
Tel./Fax (052) 379 55 81, 604 612 737
NIP 554-213-61-41 geor@wp.pl www.geor.com.pl

Oświadczam, że operat techniczny zawierający rezultaty prac geodezyjnych, w wyniku których powstał niniejszy dokument, uzyskał pozytywny wynik weryfikacji. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych oświadczeń.

Identyfikator zgłoszenia pracy geodezyjnej: 6640.2769.2022

Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie: Starosta Bydgoski

Wykonawca prac geodezyjnych: mgr inż. Sławomir Wnuk

Nr oraz data sporządzenia dokumentu zawierającego wyniki pozytywnej weryfikacji: Protokół 6640.2769.2022_65127 z dnia 03.06.2022r.

Imię, nazwisko i oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac: mgr inż. Sławomir Wnuk, uprawnienia zawodowe nr 19335

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/ /24

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 dla terenu
„Romanowo III” 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.

**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
dla terenu „Romanowo III” 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 projektowanej drogi publicznej przewidzianej w planie 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 Nr VIII/ /24
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
dla terenu „Romanowo III” w Koronowie, gm. Koronowo.

Rada Miejska w Koronowie uchwałą Nr XLIX/430/2021 z dnia 8 grudnia 2021 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Romanowo III” w Koronowie, gm. Koronowo.

Opracowaniem objęto działki nr 1250/4 i 1250/5, obręb Romanowo o łącznej powierzchni 4,45 ha położone nad Zalewem Koronowskim. Działka nr 1250/4 jest działką leśną, natomiast działka nr 1250/5 stanowi niezabudowany, nieużytek, częściowo porośnięty drzewami i krzewami.

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 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003, Nr 164, poz. 1587).

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 nie ma obowiązującego planu miejscowego.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz zmiana przeznaczenia terenu na tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji.

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. Projektowana zabudowa zostanie wkomponowana w istniejący drzewostan, a projektowana droga dojazdowa zaplanowana jest po śladzie istniejącej drogi polnej. Zabiegi te mają na celu ochronę wartości przyrodniczych, utrzymanie dużego udziału zieleni, której towarzyszyć będzie zabudowa usługowa.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Utrzymanie 100-metrowego pasa zieleni naturalnej wzdłuż linii brzegowej Zalewu oraz ograniczenie wysokości zabudowy do 12,0m, tak, aby nie przewyższała istniejących zadrzewień, zapewnia zachowanie dotychczasowego naturalnego krajobrazu.

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. W uchwale ustalono maksymalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. W planie zawarto ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej. 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 oraz uwarunkowania wynikające z ochrony przyrody i zagospodarowania terenów sąsiednich. Wprowadzono funkcję usług turystycznych z dużą ilością zieleni, co podnosi walory ekonomiczne przestrzeni w granicach planu.

7)Prawo własności.

Ustalenia planu określono w związku z potrzebami gminy i obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy wprowadza przeznaczenie pod zabudowę usług turystyki z zielenią, stanowiące wyraz polityki planistycznej gminy oraz zapotrzebowanie na zwiększenie bazy turystycznej na terenie gminy.

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 utrzymanie dużych powierzchni zieleni objętej ochroną w pasie 100 metrów od linii brzegowej Zalewu Koronowskiego oraz wydzielenie drogi publicznej zapewniając właściwą obsługę komunikacyjną 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. Dla planowanej zabudowy projektuje się rozbudowę wodociągu komunalnego, zapewniającego 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 zwiększenia bazy turystycznej w sąsiedztwie Zalewu Koronowskiego, na terenie gminy Koronowo. Burmistrz

przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględnił interesy gminy (właściciela gruntów) oraz wpływ na sposób użytkowania terenów sąsiednich i ochronę przyrody.

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

1) planowane jest wprowadzenie zabudowy usług turystyki w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych i lasów, w obszarze występowania dawniej zabudowy turystyki i rekreacji;

2) z uwagi na charakter wypoczynkowy planowanej zabudowy nie ma potrzeby sytuowania jej w sąsiedztwie przystanków komunikacji zbiorowej;

3) ruch piesz i rowerowy zagwarantowane zostanie przez istniejące i projektowane drogi dojazdowe i wewnętrzne o niskiej intensywności ruchu samochodowego;

4) planowana nowa zabudowa wprowadzona została jako uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy rekreacyjnej.

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 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 0 %, ponieważ są to grunty stanowiące własność gminy Koronowi. Zatem nie prognozuje się dochodów z tytułu opłaty planistycznej.

W granicach planu brak jest gruntów wymagających wykupu celem realizacji dróg publicznych.

Główny składnik dochodów gminy z tytułu uchwalenia planu stanowić będzie podatek od gruntów oraz dochód ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje spadku wartości nieruchomości.

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