

Projekt

z dnia 18 czerwca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XVII/ /25
RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE**

z dnia 24 czerwca 2025 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicą Zbożową a ulicą Przemysławą w Koronowie, gm. Koronowo – dotyczy uwagi nr rejestru 14239/25

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.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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):

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi z dnia 14 maja 2025 r. złożonej przez osobę fizyczną (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Koronowie 14.05.2025 r., Nr rej. 14239/25), wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicą Zbożową a ulicą Przemysławą w Koronowie, gm. Koronowo.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koronowie

Mirosława Maria Pietryga

Uzasadnienie

Na podstawie art. 17 ust. 11 oraz art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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), w dniu 14 maja 2025 r. osoba fizyczna (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Koronowie 14.05.2025 r., Nr rej. 14239/25), wniosła pisemną uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 30.04.2025 r. do 21.05.2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między ulicą Zbożową a ulicą Przemysłową w Koronowie, gm. Koronowo.

W piśmie zainteresowany wyraża sprzeciw wobec możliwości realizacji obiektów przemysłowych, wysokich hal do wysokości 7 kondygnacji oraz zabudowy znacząco ingerującej w charakter tej części miasta.

Wg składającego uwagę, planowane przeznaczenie terenu na działalność przemysłową budzi poważne obawy, ponieważ:

a)obszar położony jest w centrum Koronowa, w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych i zabudowy wielorodzinnej - wprowadzenie funkcji przemysłowej naruszy ład przestrzenny i komfort życia mieszkańców,

b)w bliskim otoczeniu znajdują się tereny zielone, lasy oraz Zalew Koronowski, które stanowią naturalne i rekreacyjne zaplecze miasta — rozwój przemysłu w tej lokalizacji zagraża tym walorom środowiskowym,

c)infrastruktura drogowa nie jest przystosowana do zwiększonego natężenia ruchu ciężarowego, co grozi pogorszeniem bezpieczeństwa oraz zwiększeniem hałasu i zanieczyszczeń powietrza,

d)w gminie Koronowo znajduje się już park przemysłowy poza granicami miasta, który wciąż nie został w pełni zagospodarowany i nie został wykorzystany jego potencjał.

Składający uwagę wnosi o:

1)wycofanie zapisów dopuszczających zabudowę przemysłową w omawianym obszarze,

2)przeznaczenie tego terenu na cele zgodne z dotychczasowym charakterem — usługowe, usługowo-handlowe i usługowo mieszkalne,

3)przeprowadzenie konsultacji społecznych z udziałem mieszkańców przyległych osiedli.

Rozstrzygnięciem z dnia 11 czerwca 2025 r. Burmistrz Koronowa uwagi nie uwzględnił.

Plan ustala na powierzchni zajmującej 82,8% obszaru planu przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-usługową oraz składów i magazynów (oznaczone symbolem P/U). Tereny te obejmują grunty istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej oraz niezabudowane grunty stanowiące własność funkcjonujących tam przedsiębiorców. 10,3 % powierzchni objętej planem stanowią tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe ustalono na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz na działkach, na których inwestorzy uzyskali decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, a także w terenach wnioskowanych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustalone w planie przeznaczenie terenów jest odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo oraz wynikiem przeprowadzonych analiz uwarunkowań stanu istniejącego i potrzeb przedsiębiorców i właścicieli gruntów wyrażonych w złożonych do planu wnioskach, w tym wyrażających chęć rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej oraz składów i magazynów.

W planie, dla terenów oznaczonych symbolem P/U, ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 20m oraz warunek, że obiekty powyżej 10m muszą być odsunięte od granic z terenami mieszkaniowymi na minimalną odległość równą wysokości nowej zabudowy. Dla zagospodarowania przestrzeni ważny jest również wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w planie w wysokości maksymalnie 1,2, który ogranicza możliwości inwestycyjne. To znaczy, że np. przy lokalizacji zabudowy zajmującej:

- do 60% powierzchni działki można zlokalizować obiekt do dwóch kondygnacji,
- do 30% powierzchni działki można zlokalizować obiekt do czterech kondygnacji.

W zabudowie przemysłowo-usługowej najczęściej występują parterowe hale magazynowe lub sprzedażowe oraz biurowce. Wprowadzona w planie wysokość zabudowy do 20m ma na celu umożliwienie budowy budowli towarzyszących zabudowie produkcyjno-usługowej, niezbędnych z uwagi na procesy technologiczne, np. hale wysokiego składowania, silosy, kominy.

Wszyscy zainteresowani, również mieszkańcy osiedli przyległych do obszaru objętego planem, mieli możliwość zapoznać się z projektem planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu oraz złożenia uwag do projektu.

Opisywane przez wnoszącego uwagi tj. sąsiedztwo terenów zielonych, lasów oraz Zalewu Koronowskiego, stanowiących rekreacyjne zaplecze miasta, nie dotyczy obszaru objętego planem. Najbliżej znajdujący się kompleks leśny leży w odległości ponad 300m od granic planu, natomiast Zalew Koronowski znajduje się w odległości min. 1,0 km.

Projekt planu przewiduje rozwiązania mające na celu ochronę funkcji mieszkaniowej przez nakaz wprowadzenia buforów zieleni przy granicy z terenami przemysłowymi, odsunięcie zabudowy wyższej niż 10m od granic działek z zabudową mieszkaniową, obowiązek zachowania poziomu hałasu przy granicy z terenami mieszkaniowymi jak dla terenów mieszkaniowych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także wprowadzanie osłon dla składowisk materiałów sypkich, celem ograniczenia negatywnego wpływu na tereny sąsiednie.

Uwaga zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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) została przedłożona Radzie Miejskiej w Koronowie.

Rada Miejska Koronowa uznała rozstrzygnięcie Burmistrza Koronowa za zasadne i postanowiła odrzucić złożone uwagi do projektu planu.