G M I N A K O R O N O W O

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU „LIPKUSZ 6” POŁOŻONEGO W KORONOWIE

PROJEKT PLANU DO UZGODNIEŃ

BIURO URBANISTYCZNE spółka z o.o.
UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
TEL./FAX (48)(58) 554-84-40

NIP 584-020-36-47 REGON 008049023
KRS 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22
Mail: urbppp@ppp.gda.pl www.ppp.gda.pl
ROK ZAŁOŻENIA 1989

P A Ź D Z I E R N I K 2 0 2 6 R .

UCHWAŁA NR ……
RADY MIEJSKIEJ W KORONOWIE
z dnia ……

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Lipkusz 6" położonego w Koronowie, gmina Koronowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 62, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr XII/126/25 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Lipkusz 6" położonego w Koronowie, gmina Koronowo,

uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lipkusz 6" położonego w Koronowie, gmina Koronowo, po sprawdzeniu, że jest zgodny z ustalaniami Planu ogólnego gminy i miasta Koronowo przyjętego uchwałą XXXII/321/26 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 sierpnia 2026 roku.
2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XII/126/25 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, o powierzchni ok. 3,8 ha.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest:
1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający załącznik graficzny planu miejscowego;
2) załącznik nr 2 do uchwały 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;
3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) zbiór danych, opisany meta danymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

2. Załącznik graficzny planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:
1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
3) przeznaczenie terenu:
   a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   b) L – teren lasu;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu: obszary stanowiące płaty ekologiczne;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
6) ustalenia dla systemu komunikacji: KR – teren drogi wewnętrznej.

§ 3.

1. Plan obejmuje tereny wyróżnione na załączniku graficznym planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Wyróżnione tereny są oznaczone w tekście i na załączniku graficznym planu symbolem, określającym ich przeznaczenie oraz numer.

§ 4. Przeznaczenie terenów

Ustala się przeznaczenie terenów w planie:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1MNW, 2MNW, 3MNW;
2) teren lasu – 1L;
3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR, 2KR.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się w zakresie kształtowania terenów zieleni:
1) przy realizacji parkingów naziemnych wymaga się:
   a) usytuowania zadrzewień na terenie parkingu ogólnodostępnego lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie w sposób zapewniający ochronę nawierzchni parkingu przed nadmiernym promieniowaniem słonecznym, przy zapewnieniu wskaźnika jedno drzewo na trzy miejsca postojowe,
   b) zastosowania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych;
2) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
3) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe.

2. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
1) wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, ustalenie nie dotyczy dachów pokrytych roślinnością, tzw. „zielonych dachów".

3. Ustalenia dotyczące dachów:
1) na całym obszarze planu:
   a) wyklucza się dachy o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych,
   b) wymaga się, aby główne połacie dachu posiadały wspólną kalenicę, a także by okap znajdował się na tej samej wysokości - inne cechy dotyczące formy dachu dopuszcza się w dowolnym kształcie, o ile ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów nie stanowią inaczej;
2) wymaga się, aby główne połacie dachu posiadały wspólną kalenicę, a także by okap znajdował się na tej samej wysokości - inne cechy dotyczące formy dachu dopuszcza się w dowolnym kształcie, o ile ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów nie stanowią inaczej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony przyrody, powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności ustala się:
1) ochronie podlegają powiązania przyrodnicze w obrębie osnowy ekologicznej gminy:
   a) płaty ekologiczne oznaczone na załączniku graficznym planu odpowiednim symbolem,
   b) tereny naturalnej zieleni oznaczone na załączniku graficznym planu jako lasy – L;
2) dla zagospodarowania na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się cele ochronne:
   a) zakaz zabudowy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
   b) kształtowanie użytkowania i zagospodarowania w sposób zapewniający możliwie wysoki potencjał biologiczny środowiska,
   c) ochrona bioróżnorodności i zachowanie przestrzeni przyrodniczej w formie zbliżonej do naturalnej,
   d) zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów i wzmocnienie osnowy ekologicznej, należy tworzyć ciągłe systemy terenów biologicznie czynnych pozbawione barier (zabudowa i infrastruktura),
   e) ochrona i pielęgnacja naturalnego pokrycia terenu, w szczególności istniejących drzew i krzewów przy uwzględnieniu prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej na terenach lasów.

2. W zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
1) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Subzbiornik Bydgoszcz" (GZWP nr 140);
2) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki;
3) projektowane zagospodarowanie nie może powodować zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich;
4) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
1) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza;
2) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 1. oraz w ustaleniach dla wyróżnionych w planie terenów.

4. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się: na terenach oznaczonych w planie symbolem MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo jednorodzinnej.

5. W zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

6. obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej.

2. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

§ 9. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

W ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
1) wskaźniki zagospodarowania terenów:
   a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy)

- w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek,

   c) maksymalną wysokość zabudowy, w tym maksymalną wysokość budynków i maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych,
   d) linie zabudowy,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz na cele infrastruktury technicznej;
2) nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenów dla terenów gdzie ustalono zakazu zabudowy, rozumiany, jako zakaz lokalizacji budynków.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 140 – Subzbiornik Bydgoszcz.

3. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych oraz obszary krajobrazów priorytetowych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi: dowolne przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Zakaz zabudowy (to jest zakaz sytuowania budynków), obowiązuje na terenie o przeznaczeniu L – teren lasu oraz na obszarze płatów ekologicznych oznaczonych na załączniku graficznym odpowiednim symbolem.
2. Obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Obszaru planu jest powiązany z układem komunikacyjnym poprzez teren drogi 1KR, ul. Borowikową (poza planem).
2. Ustalenia dla drogi wewnętrznej 1KR:
1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 9 m - jak na załączniku graficznym planu,
3) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa,
4) wyposażenie: dowolny, dostosowany do potrzeb ruchu.
3. Ustalenia dla drogi wewnętrznej 2KR:
5) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
6) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 6 m - jak na załączniku graficznym planu,
7) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa,
8) wyposażenie: dowolny, dostosowany do potrzeb ruchu.
4. Teren objęty planem nie wymaga rozbudowy układu dróg publicznych.

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

1. Ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:
1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do projektowanej gminnej kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
   a) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki lub terenu inwestycji,
   b) dopuszcza się odprowadzenie zredukowanej ilości wód opadowych i roztopowych do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) w przypadku zagospodarowania wymagającego wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych lub roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł;
5) zaopatrzenie w ciepło z sieci albo ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska;
6) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnym;
7) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną.

§ 15. Ustalenia dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW:

1. Przeznaczenie terenu:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się wiaty, garaże, budynki gospodarcze budynki gospodarczo – garażowe wolnostojące, wbudowane lub połączone z budynkiem mieszkalnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) w zakresie linii zabudowy ustala się:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) wyklucza się poza wyznaczone linie zabudowy lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także kondygnacji podziemnych,
c) wyklucza się lokalizację tymczasowych lub sezonowych obiektów budowlanych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy;

2) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
3) zasady podziału na działki:
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenach: 1MNW i 2MNW: 950 m^2,
b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie 3MNW: 800 m^2,
c) ustalenia minimalnej powierzchni działki budowlane nie dotyczą:
– regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz granic nieruchomości,
– powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
– działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, a także terenów układu komunikacyjnego.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalny 0,35;
2) intensywność zabudowy: minimalna 0,07 maksymalna 0,55;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalny 0,5.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków mieszkalnych maksymalna 10 m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z możliwością podpiwniczenia i realizacji poddasza użytkowego;
2) wysokość innych budynków maksymalnie 5 m;
3) wysokość innych obiektów budowlanych maksymalna 11 m;
4) ustalenia dotyczące dachów: kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 1° do 45°, pozostałe ustalenia zgodnie z § 5 ust 2 i 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren:
a) 1MNW i 2MNW z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie jako 1KR,
b) 3MNW z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie jako 1KR lub 2KR;
2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
a) dla zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny,
b) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja,
c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować, jako naziemne lub w garażu,
d) rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami, przy czym w przypadku zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień,
e) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom,
f) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy.

§ 16. Ustalenia dla terenu 1L:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje ochrona przestrzeni przyrodniczej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 1.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy rozumiany, jako zakaz lokalizacji budynków.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: wjazd na teren z dróg publicznych poprzez tereny sąsiednie.

§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

§ 18. Stawka procentowa:

Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19. Ustalenia końcowe:

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

…….
Przewodniczący Rady Miejskiej w Koronowie