UZASADNIENIE

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

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały Nr XII/126/25 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Lipkusz 6" położonego w Koronowie, gmina Koronowo.

2. Położenie

Obszar objęty planem położony jest w Koronowie, w rejonie Lipkusza, w dolinie Brdy, i obejmuje powierzchnię ok. 3,8 ha. Od północy sąsiaduje z Rodzinnym Ogrodem Działkowym „Pegaz", od wschodu i południa – z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od zachodu – z terenami leśnymi. Zalew Koronowski położony jest ok. 470 m na północny zachód, a jezioro Lipkusz ok. 550 m na wschód od granicy planu.

3. Cel sporządzenia planu

Celem sporządzenia planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z układem dróg wewnętrznych zapewniającym obsługę komunikacyjną poszczególnych działek, zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w planie ogólnym gminy i miasta Koronowo. Plan ma również zapewnić ochronę walorów Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, sąsiadujących terenów leśnych i zasobów wód podziemnych.

4. Plany obowiązujące

Dla obszaru objętego planem nie obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar objęty planem stanowi niezabudowany grunt rolny klasy VI, w przeważającej części porośnięty drzewami i krzewami – tereny zadrzewione zajmują ok. 3,72 ha, tj. ok. 97% powierzchni obszaru. W południowo-zachodniej części występuje ok. 0,12 ha roślinności trawiastej, a w części północnej – niezadrzewiona przestrzeń. Przez obszar przebiegają pasy pozbawione zwartej roślinności, wykorzystywane jako dojazdy. Teren jest płaski, wysokości bezwzględne wynoszą od 87,9 do 91,4 m n.p.m. Na obszarze nie występują zabytki.

Obszar nie jest obsługiwany przez istniejącą drogę – w pobliżu jego granicy znajdują się drogi wewnętrzne zapewniające dostęp do ul. Borowikowej i dalej do układu dróg gminnych. Przez południowy fragment obszaru przebiega sieć wodociągowa. Obszar nie posiada dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej – najbliższa sieć przebiega wzdłuż Al. Jana Pawła II oraz ul. Borowikowej. Brak jest również kanalizacji deszczowej; wody opadowe odprowadzane są bezpośrednio do gruntu.

Grunty objęte planem stanowią własność prywatną.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w planie ogólnym gminy i miasta Koronowo oraz w strategii rozwoju ponadlokalnego

Plan ogólny gminy i miasta Koronowo przyjęto uchwałą Nr XXXII/321/26 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 sierpnia 2026 r.

Obszar objęty planem położony jest w ok. 98% w strefie planistycznej 44SJ – strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a w ok. 2% w strefie SO – strefie otwartej. W strefie SJ plan ogólny dopuszcza w profilu podstawowym m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej i tereny komunikacji, a w strefie SO – m.in. tereny lasu, tereny zieleni naturalnej i tereny komunikacji. Dla strefy SJ plan ogólny ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 1,2, maksymalny udział powierzchni zabudowy 60% oraz maksymalną wysokość zabudowy 11 m.

Przeznaczenie terenów ustalone w planie (MNW, L, KR) mieści się w profilach funkcjonalnych stref planistycznych – tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczono w strefie SJ, a teren lasu w strefie SO, a ustalone wskaźniki – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%, maksymalny udział powierzchni

zabudowy 35%, maksymalna intensywność zabudowy 0,55 oraz wysokość budynków do 10 m – nie przekraczają parametrów określonych w planie ogólnym. Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami planu ogólnego gminy i miasta Koronowo.

Plan uwzględnia również politykę przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego 2035+, przyjętej uchwałą Nr XXIII/229/25 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 listopada 2025 r. Plan wpisuje się w cele strategiczne: I. „Wysoka jakość życia mieszkańców" oraz III. „Zrównoważony rozwój i ochrona zasobów naturalnych" – umożliwia rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach miasta Koronowa, na terenach wskazanych w planie ogólnym, przy zachowaniu terenów leśnych i płatów ekologicznych. Odpowiada tym samym na wskazany w diagnozie strategii problem niekontrolowanej suburbanizacji, kierując rozwój zabudowy na tereny objęte planem miejscowym.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2)

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, kształtujących układ urbanistyczny zabudowy, wskaźników zagospodarowania i gabarytów obiektów oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wysokość budynków mieszkalnych ograniczono do 10 m i dwóch kondygnacji nadziemnych, a pozostałych budynków do 5 m. Na każdej działce dopuszczono jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy. Wprowadzono ustalenia w zakresie geometrii i kolorystyki dachów oraz kolorystyki obiektów, wykluczono kolory jaskrawe, a także ustalono zasady kształtowania zieleni, w tym zadrzewień i nawierzchni przepuszczalnych na parkingach.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3)

Cały obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, ustanowionego uchwałą Nr IX/182/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2 września 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2019 r. poz. 4757, z 2021 r. poz. 1513 i 6310). W planie wykluczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego. W odległości do 10 km od obszaru planu nie występują obszary Natura 2000; najbliższe formy ochrony przyrody to rezerwat przyrody „Różanna Dęby im. Nadleśniczego Jana Rychlickiego" (ok. 5,1 km na północ) oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Rynny Jezior Byszewskich (ok. 6,0 km na północny zachód). Obszar planu położony jest w znacznej odległości od brzegów Zalewu Koronowskiego i jezior, w związku z czym nie obowiązuje na nim zakaz zabudowy w pasie przybrzeżnym wynikający z uchwały w sprawie obszaru chronionego krajobrazu.

Obszar stanowi element lokalnego układu terenów zadrzewionych, powiązany z kompleksami leśnymi w sąsiedztwie, doliną Brdy i rejonem jeziora Lipkusz. W planie ochronie podlegają powiązania przyrodnicze w obrębie osnowy ekologicznej gminy – płaty ekologiczne wyznaczone w pasach wzdłuż północnej i wschodniej granicy obszaru oraz teren lasu, na których obowiązuje zakaz zabudowy. Dla tych terenów ustalono cele ochronne, w tym zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronę bioróżnorodności oraz ochronę istniejących drzew i krzewów. Do kształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 „Subzbiornik Bydgoszcz",
- zachowanie istniejącej struktury obiegu wody i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki lub terenu inwestycji,
- zakaz zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
- zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu.

Ponadto w planie ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

Na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy VI, niewymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia. Porastające je zadrzewienia nie stanowią lasu zgodnie z ewidemcją gruntów, w związku z czym

plan nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Teren 1L wyznaczono wzdłuż granicy z sąsiednim kompleksem leśnym na użytku Ls.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4)

W granicach terenu objętego planem nie występują obszary ani obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej. W planie ustalono, że w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5)

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem – na terenach MNW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oraz wykluczenie lokalizacji źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza. Ustalono obowiązek zapewnienia wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych. W granicach planu nie występują tereny osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar położony jest w znaczniej odległości od źródeł hałasu, co wyklucza przekroczenie standardów akustycznych na terenach mieszkaniowych. Ze względu na charakter zabudowy – jednorodzinne budynki mieszkalne z miejscami do parkowania realizowanymi na działkach – nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6)

Plan tworzy warunki do racjonalnego zagospodarowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyznaczając układ dróg wewnętrznych i minimalne powierzchnie działek, które umożliwią wydzielanie działek budowlanych z zapewnionym dostępem do drogi. Obszar powiązany jest z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, co ogranicza koszty jego obsługi.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7)

Plan nie wpływa na ograniczenie prawa własności w zakresie wykraczającym poza ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustanowienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki nie dotyczą regulacji stanów prawnych nieruchomości. W planie nie przeznacza się gruntów prywatnych na cele publiczne – obsługę komunikacyjną zapewniają drogi wewnętrzne.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8)

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

W planie nie wyznacza się terenów przeznaczonych na cele publiczne. Interes publiczny realizowany jest poprzez ochronę walorów Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, zachowanie terenu lasu i płatów ekologicznych, ochronę zasobów GZWP nr 140 oraz ustalenie zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego i odprowadzania ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13)

Zgodnie z ustaleniami planu na całym obszarze dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej. Plan ustala zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego oraz odprowadzenie ścieków do projektowanej gminnej kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji – dopuszcza rozwiązania indywidualne. Ochronę jakości wód zapewniają ustalenia dotyczące GZWP nr 140.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Burmistrz Koronowa zrealizował procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Koronowa ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Koronowie, w prasie lokalnej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i wyznaczył termin składania wniosków.

Do planu zostały złożone wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów sieci, natomiast nie wypłynęły wnioski od osób fizycznych.

Konsultacje społeczne projektu planu, o których mowa w art. 8h ust. 1 ustawy, zostaną przeprowadzone na dalszym etapie procedury planistycznej. (uzupełniane na następnych etapach prac: termin konsultacji, spotkanie otwarte, liczba i sposób rozpatrzenia uwag)

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Ustalając przeznaczenie i możliwe zagospodarowanie terenów Burmistrz Koronowa wziął pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny. Plan umożliwia właścicielom nieruchomości realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wskazanych w planie ogólnym, wraz z drogami wewnętrznymi zapewniającymi dostęp do działek. Interes publiczny realizowany jest poprzez ochronę terenu lasu i płatów ekologicznych, ochronę zasobów wodnych oraz ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Przy sporządzaniu planu uwzględniono analizy środowiskowe zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym i prognozie oddziaływania na środowisko.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Obszar planu powiązany jest z istniejącym układem komunikacyjnym miasta poprzez drogę wewnętrzną 1KR i ul. Borowikową. Plan nie wymaga rozbudowy układu dróg publicznych. Położenie w granicach miasta Koronowa zapewnia dostęp do usług i komunikacji zbiorowej. Najbliższy przystanek komunikacji zbiorowej znajduje się ok.600 m od obszaru planu.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

W planie nie wprowadza się ograniczeń dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Drogi wewnętrzne o niewielkim natężeniu ruchu, obsługujące wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, umożliwiają bezpieczne poruszanie się pieszych i rowerzystów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt 4)

Obszar objęty planem położony jest w granicach miasta Koronowa, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczonej w planie ogólnym, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od wschodu i południa oraz istniejącego układu drogowego. Plan stanowi uzupełnienie struktury osadniczej miasta, a tereny o walorach przyrodniczych – teren lasu i płaty ekologiczne – zostały wyłączone spod zabudowy.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy, w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Plan ogólny gminy i miasta Koronowo został przyjęty uchwałą Nr XXXII/321/26 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 sierpnia 2026 r., w związku z czym Burmistrz Koronowa nie przeprowadził jeszcze analizy w sprawie oceny aktualności, wobec braku przesłanek do jej przeprowadzenia.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w planie poprzez niewprowadzanie ograniczeń w kształtowaniu dostępnych rozwiązań komunikacyjnych i obsługę każdej działki z drogi wewnętrznej, co umożliwia realizację dojść i dojazdów dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3)

Realizacja ustaleń planu wiąże się z wydatkami z budżetu gminy na zadania własne z zakresu infrastruktury technicznej, określone w rozstrzygnięciu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, w szczególności na rozbudowę sieci wodociągowej oraz budowę sieci kanalizacji sanitarnej. Plan nie wyznacza dróg publicznych,

w związku z czym nie przewiduje się wydatków gminy na budowę dróg ani na wykup gruntów. Wydatki te będą realizowane sukcesywnie, w zależności od możliwości finansowych gminy, z udziałem środków zewnętrznych.

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych wynikających z art. 36 ust. 1, 2 i 3 ustawy.

Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%. Ponieważ plan po raz pierwszy przeznacza niezabudowane grunty rolne pod zabudowę mieszkaniową, można spodziewać się wzrostu wartości nieruchomości, a w konsekwencji wpływów z tytułu opłaty planistycznej w przypadku ich zbycia. Prognozowany jest także wzrost wpływów z podatku od nieruchomości, uzależniony od tempa powstawania zabudowy oraz stawek podatku na dany rok.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Burmistrz Koronowa ogłosił, zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miejską w Koronowie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i wyznaczył termin składania wniosków do projektu planu.

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko uzgodnił Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy pismem znak WOO.411.93.2026.MD1 z dnia 03.09.2026 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Bydgoszczy pismem znak NNZ.9022.1.44.2026 z dnia 08.09.2026 r. Dla projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu zostanie zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Konsultacje społeczne projektu planu, o których mowa w art. 8h ust. 1 ustawy, zostaną przeprowadzone na dalszym etapie procedury planistycznej. (uzupełniane na następnych etapach prac)

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).