

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Przy Elewatorze”  
położonego w Koronowie**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm. z 2002 r. Dz.U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Dz.U. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Dz.U. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Dz.U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/440/09 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 30 września 2009 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Przy Elewatorze” położonego w Koronowie, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 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.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15° ;
- 2) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15° i nie większym niż 30°;
- 3) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 4) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji

i pokrycia dachowego);

- 5) linii rozgraniczającej ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu;
- 6) linii wewnętrznego podziału ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię podziału na rysunku planu terenu o tej samej funkcji;
- 7) linii wewnętrznego podziału orientacyjnej – należy przez to rozumieć projektowaną linię podziału terenu o tej samej funkcji, której przebieg może być zmieniony na warunkach określonych w uchwale;
- 8) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku;
- 10) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60cm, ale mniejszych niż 300x150cm, wolno stojącą;
- 11) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 13) usługach rzemieślniczych, usługach produkcyjnych, składach i magazynach należy przez to rozumieć działania nieuciążliwe dla otoczenia;
- 14) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

**§ 3. 1.** Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ustalenia planu określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
- 2) ustaleń szczegółowych dla każdego terenu oznaczonego symbolem liczbowo-literowym.

3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

## **Rozdział 2**

### **Oznaczenia graficzne**

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;
- 3) linie wewnętrznego podziału ściśle określone;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole terenów.

## **Rozdział 3**

### **Ogólne ustalenia planu**

**§ 5. 1.** Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

**2. Przeznaczenie terenów:**

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - a) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolem U/MN,
  - b) teren usług oświaty i sportu oznaczony symbolem UO, US,
  - c) tereny dróg:

- publicznych oznaczonych symbolem KDL,
- wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) na terenach zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 3) w obrębie działki obowiązuje zharmonizowanie pod względem architektury i kolorystyki obu budynków;
- 4) dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązuje realizacja dachów średnio wysokich lub wysokich dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w kolorze określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 5) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) reklamy, szyldy i tablice informacyjne:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju elewacji,
  - b) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie reklamy wielkoformatowej w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 8) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. oczek wodnych itp.);
- 9) na działkach o powierzchni większej niż 2.000 m<sup>2</sup> dopuszcza się budowę stawu rekreacyjnego;
- 10) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych oraz blaszanych garaży.

### 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów; wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie pod budynki, miejsca postojowe, przejścia piesze i wjazdy, oczko wodne i baseny, drogi dojazdowe;
- 2) obowiązuje zasada utrzymania istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) w formie powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 4) na terenach U/MN wyklucza się możliwość lokalizowania działalności uciążliwej dla otoczenia (szkodliwej dla otoczenia);
- 5) obowiązuje przestrzeganie przepisów wynikających z położenia przedmiotowego terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego i w strefie pośredniej ochrony ujęcia

wody „Czyżkówko”.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w wypadku zaistnienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych przypuszczenia iż odkryty przedmiot jest zabytkiem, obowiązuje:

- a) wstrzymanie wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- b) zabezpieczenie, przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,
- c) niezwłoczne zawiadomienie o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 9,5m (dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie, budynków usługowych do 8,0m (dwie kondygnacje nadziemne), gospodarczych i garażowych do 5,0m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,80m;
- 4) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
- 5) obowiązująca maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: nie ustala się.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) obowiązuje podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu; dopuszcza się możliwość łączenia działek w celu utworzenia jednej działki budowlanej;
- 2) dla linii orientacyjnych obowiązuje tolerancja  $\pm 4,0m$ .

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się publiczną drogą lokalną i drogami wewnętrznymi;
- 2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według wskaźnika: minimum 1 miejsce postojowe dla domu jednorodzinnego i 3 miejsca postojowe dla 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji infrastruktury technicznej, lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe;
- 6) wzdłuż pasów drogowych dopuszcza się nasadzenia drzew jednolitego gatunku;
- 7) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci

i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) w liniach rozgraniczających dróg obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

## 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej poprzez projektowaną sieć rozdzielczą na warunkach gestora sieci,
- b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię ścieków;
- b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci;

3) odprowadzenie wód opadowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych docelowo do kanalizacji deszczowej,
- b) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w układzie rozdzielczym na warunkach gestora sieci,
- c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu z terenów działek i nieutwardzonych dróg dojazdowych;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się projektowanymi liniami kablowymi nn, które należy wybudować z projektowanej parterowej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie 5E lub z innego punktu na warunkach gestora sieci. Dla zasilania stacji należy wybudować linię kablową SN z istniejącej linii napowietrznej „Kotomierz” po skablowaniu jej odcinka przy drodze 01 KDL,
- b) realizacja uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych wymaga wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych (służebność gruntowa) dla ułożenia i eksploatacji sieci;

5) zaopatrzenie w energię ciepłą:

- a) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych,
- b) zakazuje się stosowania źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi,
- c) dopuszcza się do ogrzewania budynków ekologiczne czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, gaz, opał stały niskoemisyjny;

6) telekomunikacja:

- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
- b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych;

7) gospodarka odpadami stałymi:

- a) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych wskazana jest wstępna segregacja odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz ich na gminne wysypisko śmieci,
  - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz przewidziane w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia do sieci gazowej określone przez gestora sieci.
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.
14. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:
- 1) 0% dla terenów przeznaczonych pod publiczne drogi;
  - 2) 30% dla pozostałych terenów objętych planem.

## **Rozdział 4**

### **Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 6.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U/MN, 2 U/MN, 3 U/MN i 4 U/MN:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
  - a) przeznaczenie podstawowe: usługi, w tym usługi rzemieślnicze, składy magazyny i obiekty produkcyjne,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 2) obowiązuje:
  - a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) realizacja elewacji budynków w odcieniach pastelowych,
  - c) dachy w odcieniu ceglastym,
  - d) wzdłuż granic z sąsiednimi działkami pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 5,0m,
- 3) dopuszcza się na działkach zlokalizowanych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 01KDL lokalizowanie reklamy wielkoformatowej.

**§ 7.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 E:

- 1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyka;
- 2) parterowa stacja transformatorowa.

**§ 8.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 UO, US:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty i sportu;
- 2) teren stanowiący uzupełnienie terenu sąsiedniego, poza granicami planu.

**§ 9.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01 KDL:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
- 2) droga gminna w klasie lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m łącznie

z fragmentami drogi położonymi poza granicami planu;

3) w przekroju poprzecznym droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwustronnymi chodnikami.

**§ 10.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02 KDW:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z jedno- lub dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny;

4) dopuszcza się dostosowanie długości drogi do ilości wydzielonych działek.

**§ 11.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03 KDW:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja niepubliczna;

2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m;

3) w przekroju poprzecznym – ciąg pieszo jezdny.

**§ 12.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 04 KDW:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z placem do zawracania i jednostronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny;

4) dopuszcza się dostosowanie długości drogi do ilości wydzielonych działek lub rezygnację z drogi w przypadku jej zbędności.

**§ 13.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 05 KDW:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny.

**§ 14.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 06 KDW:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja;

2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;

3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwu lub jednostronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§ 15.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usług oświaty i sportu „ul. Kotomierska” w Koronowie uchwalony uchwałą Nr IV/24/98 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 30 grudnia 1998 r. (Dz.Urz.Woj.Kuj.Pom. z 1999 r. Nr 18, poz. 99 z 23 marca 1999 r.).

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

**§ 17.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-



Pomorskiego i na stronie internetowej Gminy Koronowo.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.



**Przewodniczący  
RADY MIEJSKIEJ**

*Grzegorz Myk*