

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w Starym Dworze, gmina 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 ze zm.), 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 LXXXI/694/23 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Starym Dworze, gmina Koronowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo przyjętego uchwałą Nr 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 położonego w Starym Dworze, gmina Koronowo, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia część graficzna planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający część graficzną 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 części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) wymiarowanie.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. W granicach obszaru objętego planem wydzielono liniami rozgraniczającymi jeden teren oznaczony symbolem 1MNW-U z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe oraz budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m², realizowane wyłącznie jako wolnostojące;
- 2) dopuszcza się towarzyszące wiaty i budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe w formie wolnostojącej, wbudowanej lub połączonej z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 132 o nazwie zbiornik międzymorenowy Byszewo oraz w granicach Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 140 o nazwie Subzbiornik Bydgoszcz;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu w związku z sąsiedztwem drogi krajowej mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, dlatego obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami – ochrona należy do właściciela terenu, na którym realizowana jest inwestycja, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz sytuowania budynków lub części budynków o funkcji gospodarczej i garażowej przed częścią mieszkalną lub usługową;
- 2) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki elewacji i dachów budynków w ramach jednej nieruchomości;
- 3) kolorystyka elewacji:
 - a) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki tynkowanych elewacji, w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
 - b) dopuszcza się jeden dodatkowy dowolny kolor, w tym również z palety barw intensywnych, dla obiektów usługowych;

- 4) dopuszcza się stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego takich jak drewno, kamień, cegła;
- 5) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z blachy oraz tworzyw sztucznych;
- 6) stosowanie pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w odcieniach: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej :
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40%,
 - c) dla zabudowy usługowej – 25%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 40%,
 - c) dla zabudowy usługowej – 60%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 9,5 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
 - b) wysokość wiat i budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych do 5,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy, innej niż wymieniona w lit a i b, w tym m.in. słupy oświetleniowe i infrastruktura techniczna, do 12,0 m.
- 5) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - b) dla wiat i budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych ustala się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) ustala się linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 7) ustala się wymóg zapewnienia miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej w liczbie:
 - a) minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) minimum 3 miejsca postojowe dla 100 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - c) minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11. 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.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba ustalania.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny istniejących i projektowanych dróg;
- 2) ustala się dostępność komunikacyjną dla terenu 1MNW-U wyłącznie z projektowanej drogi dojazdowej i wewnętrznej znajdujących się poza granicami planu.

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

- 1) budowa oraz przebudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji zbiorczej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
- 6) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) lokalizacja paneli fotowoltaicznych wyłącznie na dachach wiat i budynków;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 11) 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;
- 12) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposób i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba ustalania.

§ 17. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1300 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dowolnej powierzchni działki celem regulacji granic, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz dla komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18. Dla terenu 1MNW-U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, 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 **Przepisy końcowe**

§ 19. Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr VIII/67/11 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Grabina” położonego w Starym Dworze i terenu położonego w Okolu, gmina Koronowo (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 187, poz. 1701 z dnia 17 sierpnia 2011 r.).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

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

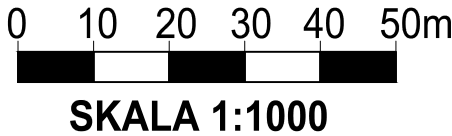
§ 22. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Koronowo.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Koronowie

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W STARYM DWORZE, GMINA KORONOWO

Załącznik nr 1
do uchwały
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 2025 r.

RYSUNEK PLANU



Organ sporządzający:
Burmistrz Koronowa

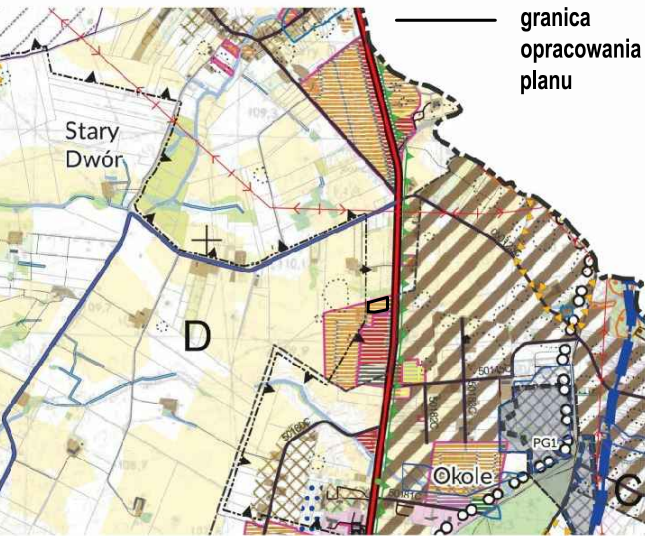
OZNACZENIA:
USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub o różnych zasadach zagospodarowania
- 1MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- DROGA WEWNĘTRZNA oznaczenia dróg
- ustalenia mpzp "Grabina" - uchwała RM w Koronowie nr VIII/67/11 z dnia 27.04.2011 r.
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
lub o różnych zasadach zagospodarowania
- symbol terenu

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



- granica gminy Koronowo - stanowi granicę obszaru objętego Studium
- granice obrębów ewidencyjnych
- Strefy i podstrefy polityki przestrzennej miasta:
- 6 – strefa mieszkaniowa
 - granice podstref funkcjonalno-przestrzennych
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej
 - tereny dróg
 - tereny rolne o różnej przydatności dla rolnictwa
 - tereny ogrodów działkowych
 - tereny zalesione i zadrzewione
 - laki i pastwiska
 - wody powierzchniowe
 - ciekł wodne
 - drogi krajowe
 - drogi powiatowe
 - ścieżki rowerowe
- Strefy funkcjonalno-przestrzenne:
- granica stref funkcjonalno-przestrzennych
 - C – rolniczo-osadnicza i ekologiczna
 - D – rolniczo-osadnicza
 - tereny o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, do adaptacji i uzupełnień w ramach nowej i istniejącej zabudowy, z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- granice terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego o wiążącej funkcji:
- mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej
 - usługowej
 - produkcyjnej, magazynowej i składowej
 - rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - komunikacji
 - wyłączenie zakazów par. 5 p. 1, 4, 5 uchwały Nr IX/182/19 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2.09.2019 r.
 - granice strefy ochrony archeologicznej "W"
 - obszary chronionego krajobrazu
 - strefa ochrony pośredniej ujęcia wody "Czyżkówko"
 - granica terenu należącego do aglomeracji Koronowo (KPOŚK)
 - grunty III i III klasy bonitacyjnej
 - tereny o spadkach powyżej 10 stopni
 - granice obszarów górniczych
 - złoża kopalin pospolitych
 - tereny górnicze
 - potencjalne tereny rozwojowe objęte zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

13/1

Mapa zasadnicza w skali 1:1000
Licencja nr 6642.1623.2024_0403_P z 15.05.2024 r.
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Bydgoszczy
układ współrzędnych PL-2000 strefa 6

ETAP PRAC:	konsultacje społeczne	15.12.2025 r.
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	A-PLAN Usługi urbanistyczne Agnieszka Wydra ul. Grudziądzka 45, 86-302 Nowa Wieś	

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Starym Dworze, gmina Koronowo.

Rada Miejska w Koronowie uchwałą Nr LXXXI/694/23 z dnia 30 sierpnia 2023 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Starym Dworze, gmina Koronowo.

Opracowaniem objęto fragment wsi Stary Dwór o powierzchni ok. 0,61 ha, niezabudowany, użytkowany jako teren upraw rolnych.

Plan opracowano zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).

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 obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr VIII/67/11 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Grabina” położonego w Starym Dworze i terenu położonego w Okolu, gmina Koronowo (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 187, poz. 1701 z dnia 17 sierpnia 2011 r.).

Celem sporządzenia miejscowego planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym kształtowania zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań oraz aktualnych potrzeb inwestorów.

Plan spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ustalono parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, stanowiące kontynuację niskiej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, które zapewniają utrzymanie ładu przestrzennego.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Ustalono wskaźniki zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, wyposażenie w zbiorcze sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego dróg publicznych gwarantuje zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

3. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Teren objęty planem stanowi obszar upraw rolnych we wsi Stary Dwór. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz

zagospodarowania terenu, nawiązujących do niskiej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej występującej w sąsiedztwie. Ograniczono zakres stosowanej kolorystyki dla elewacji i dachów budynków.

4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 132 o nazwie zbiornik międzymorenowy Byszewo oraz w granicach Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 140 o nazwie Subzbiornik Bydgoszcz. W uchwale ustalono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego zgodnych z przepisami odrębnymi oraz maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie zawarto ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzania ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą w granicach planu, zapewniając właściwą gospodarkę gruntowo-wodną. Pod zabudowę przeznaczono grunt rolny klasy III, dla którego uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele rolne. W granicach planu nie występują lasy oraz złoża kopalin.

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach planu nie ma obiektów i terenów wymagających ochrony.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 ze zm.).

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary górnicze, tereny osuwisk, tereny zagrożone osuwaniem mas ziemi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani ryzyka powodziowego. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych wynikają ponadto z przepisów odrębnych i muszą być uwzględniane na etapie projektowania zabudowy i zagospodarowania działek.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

W uchwale zachowano przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe uwzględniające kierunki wyznaczone w studium oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, zachowując walory ekonomiczne przestrzeni. Zaktualizowane zostały parametry zabudowy według bieżących potrzeb właścicieli gruntów.

8. Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli i obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy utrzymuje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, stanowiącą wyraz polityki planistycznej gminy oraz potrzeby właścicieli wynikające ze złożonych wniosków.

9. Potrzeby 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.

10. Potrzeby interesu publicznego.

W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznych. W uchwale

zachowano funkcję mieszkaniowo-usługową, która nie koliduje z funkcją mieszkaniową zaplanowaną na terenach sąsiednich.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i teletechnicznej w zależności od potrzeb.

12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Koronowa zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- 1) w obwieszczeniu z dnia 11 lipca 2024 r. poinformował o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz wyznaczył 21-dniowy termin składania wniosków,
- 2) w obwieszczeniu z dnia 7 stycznia 2026 r. zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, które odbyły się w dniach od 7.01.2026 r. do 6.02.2026 r., w formie zbierania uwag, spotkania otwartego połączonego z prezentacją projektu planu w dniu oraz dyżurów projektanta w dniach 20 i 22 stycznia 2026 r.

Ogłoszenia zamieszczane były w gazecie lokalnej, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz biuletynie informacji publicznej. Wnioski i uwagi zbierane były w formie papierowej oraz elektronicznej zapewniając możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad planem.

13. 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.

14. 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. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu komunalnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

15. Potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. W granicy opracowania wprowadzono m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego. W granicach planu nie planuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W planie nie występują tereny rolnicze.

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 rozwoju osiedla mieszkaniowego oraz ustalenia parametrów zabudowy. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględnił interesy właścicieli gruntów i istniejący stan zagospodarowania.

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

- 1) pod projektowaną zabudowę przeznaczono tereny zlokalizowane w sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej oraz projektowanych dróg gminnych;
- 2) projektowana zabudowa zlokalizowana została w sąsiedztwie drogi gminnej i powiatowej, w odległości 600m od przystanku miejskiej komunikacji zbiorczej łączącej Koronowo z terenem miasta Bydgoszcz, gdzie czas dojazdu do centrum Bydgoszczy wynosi ok. 30min, a do Koronowa ok. 5 min.;
- 3) bezpieczeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego w sąsiedztwie planu, w tym szczególnie wzdłuż drogi krajowej, wymaga budowy ścieżki pieszo-rowerowej;
- 4) zabudowa planowana jest w sąsiedztwie dróg, w których znajdują się sieci infrastruktury technicznej niezbędne dla realizacji zabudowy mieszkaniowej: sieć elektroenergetyczna, wodociąg i sieć telekomunikacyjna. Miejscowość Stary Dwór z uwagi na położenie przy drodze krajowej łączącej Koronowo z Bydgoszczą, wykazuje rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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 terenu 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 30 %. Jednak z uwagi na utrzymanie przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym, nie prognozuje się wpływów z opłaty planistycznej.

Tereny w granicach opracowania objęte są obowiązkiem podatkowym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Wzrostu wpływów podatkowych w postaci podatków od nieruchomości można spodziewać się po zainwestowaniu poszczególnych działek i wyłączeniu gruntów z użytkowania rolniczego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje spadku wartości nieruchomości. W związku z powyższym nie prognozuje się kosztów związanych z odszkodowaniami.

Nie prognozuje się dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się inwestycji z dziedziny infrastruktury technicznej.