

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia października 2026 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Obwodnica II” dla terenu położonego w Tryszczynie, gmina Koronowo.**

Rada Miejska w Koronowie uchwałą Nr LXXXI/693/23 z dnia 30 sierpnia 2023 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obwodnica II” dla terenu położonego w Tryszczynie, gmina Koronowo.

Opracowaniem objęto teren o powierzchni ok. 2,25 ha położony przy ulicy Parkowej w Tryszczynie. W granicach obszaru objętego planem znalazła się zabudowa zagrodowa ze stawem i zielenią towarzyszącą.

Plan opracowano zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), art. 67 ust. 3, 4 i 5 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 ze zm.) 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 są zgodne z ustaleniami planu ogólny gminy i miasta Koronowo, przyjętego uchwałą Nr XXXII/321/26 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 sierpnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z 2026 r. poz. 4006). Obszar objęty planem znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem 124SZ. Przyjęte w planie wskaźniki zabudowy nie przekraczają wielkości dopuszczonych w planie ogólnym.

Dla obszaru objętego planem obowiązują ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5MN/U zawarte w uchwale Nr XXXIV/283/16 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 26 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Obwodnica I” dla terenów położonych w Tryszczynie, gmina Koronowo (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom., poz. 3891 z dnia 9 listopada 2016 r.). Obowiązujący plan miejscowy ustala dla terenu objętego niniejszym planem przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.

Z uwagi na zmianę planów inwestycyjnych właściciela gruntów podjęto decyzję o przystąpieniu do zmiany ustaleń planu. Właściciel zabudowy zagrodowej wniósł o zachowanie istniejącej funkcji zabudowy oraz dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków i budowli.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest zatem zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zagrodową oraz dostosowanie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania do planowanej funkcji zabudowy.

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

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

Ustalono zostały parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględniające możliwość rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu wysokości budynków i geometrii dachów charakterystycznych dla zabudowy siedliskowej.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Ustalono wskaźniki zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenia wynikające z ochrony środowiska oraz wyposażenie w zbiorcze sieci infrastruktury technicznej

oraz rozwój zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie 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.

Ustalenia planu kontynuują parametry istniejącej zabudowy zagrodowej. Z uwagi na planowaną w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalono w planie obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu zabudowy zagrodowej, która ma na celu oddzielenie w przestrzeni funkcji mieszkaniowej i zagrodowej. W granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym. Zawarte w uchwale ustalenia gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach obszarów chronionych. Z uwagi na istniejącą w granicach planu i planowaną na terenach sąsiednich zabudowę o funkcji mieszkalnej, 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. Plan ustala maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej oraz zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą w granicach planu, zapewniając właściwą gospodarkę gruntowo-wodną. Planem objęto grunty rolne klasy IIIB i IVa oraz nieużytki, zachowując rolnicze przeznaczenie gruntów. W granicach planu nie występują lasy oraz złoża kopalin.

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

W granicach planu brak jest obszarów i obiektów 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 istniejącą funkcję terenu, zatem walory ekonomiczne przestrzeni pozostają bez zmian.

8. Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli i obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy zmienia przeznaczenie ustalone w obowiązującym planie, zachowując istniejącą funkcję zabudowy zagrodowej.

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 uwzględniono potrzeby interesu publicznego przez ustalenie obowiązku wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami planowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz ograniczenie typu zbiorników na nawozy naturalne płynne i zbiorniki na produkty pofermentacyjne w postaci płynnej wyłącznie do formy zamkniętej.

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 20 października 2026 r. zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, podając terminy i formy konsultacji.

Ogłoszenia zamieszczono w gazecie lokalnej, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz biuletynie informacji publicznej. Wnioski i uwagi zbierane w formie papierowej oraz elektronicznej zapewniają 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 zachowano przeznaczenie rolnicze gruntów rolnych. Plan utrzymuje funkcję zabudowy zagrodowej oraz dopuszcza jej przebudowę i rozwój.

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 dostosowania funkcji zabudowy do bieżących potrzeb. Burmistrz przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględnił interesy właścicieli gruntów i istniejący stan zagospodarowania.

Plan nie wprowadza nowej zabudowy, a jedynie dopuszcza rozwój już istniejącej, położonej przy drodze powiatowej (ul. Parkowa).

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 terenów 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%. Projekt planu zachowuje istniejącą funkcję zabudowy zagrodowej, zatem nie prognozuje się dochodów dla gminy z tytułu opłaty planistycznej.

Wzrost wpływów podatkowych z podatku od nieruchomości może nastąpić po wybudowaniu nowych obiektów budowlanych.

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 ani kosztów związanych z wykupem nieruchomości przeznaczonych pod drogi.

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się inwestycji z dziedziny infrastruktury technicznej, ponieważ teren jest już wyposażony w odpowiednie sieci.