

UZASADNIENIE

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Koronowie przy ulicy Przemysłowej, gmina Koronowo.

Rada Miejska w Koronowie uchwałą Nr LXXXIV/740/23 z dnia 25 października 2023 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Koronowie przy ulicy Przemysłowej, gmina Koronowo.

Opracowaniem objęto fragment miasta Koronowa o powierzchni ok. 0,77 ha położony przy ulicy Przemysłowej. W granicach obszaru objętego planem znalazł się grunt leśny w sąsiedztwie terenów zabudowy usługowo-przemysłowej i cmentarza.

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 mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem 64SW oraz w stresie usługowej oznaczonej symbolem 89SU. Przyjęte w planie funkcje terenów i wskaźniki zabudowy są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Dla obszaru objętego planem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest zmiana w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich, w tym planowanej zabudowy wielorodzinnej oraz umożliwienie budowy parkingu. W granicach planu znalazły się grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

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.

Plan wprowadza przeznaczenie komunikacyjne, zieleni urządzonej i drobnych usług handlu uzupełniających obsługę terenu cmentarza oraz umożliwiających dostępność komunikacyjną dla projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszczono zabudowę usługową w postaci parterowych pawilonów handlowych o wysokości do 4,0m zajmujących maksymalnie 10% powierzchni terenu 1KOP-UHD. Ustalenia planu zapewnią właściwie kształtowanie ładu przestrzennego dla nowych funkcji realizowanych na niezabudowanych terenach.

2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Ustalone przeznaczenie i wskaźniki zabudowy, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, wyposażenie w zbiorcze sieci infrastruktury technicznej, uwzględnienie zasad ochrony obszaru chronionego krajobrazu oraz lokalizacja 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 uzupełniają istniejące i planowane funkcje zabudowy na terenach sąsiednich. Dla nowej zabudowy usługowej ograniczono możliwość stosowania materiałów elewacyjnych i kolorystykę dachów, uwzględniając rekomendacje wynikające z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego. W granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym. Zawarte w uchwale ustalenia gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych tej części miasta Koronowa.

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 Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego oraz w granicach Obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 140 o nazwie Subzbiornik Bydgoszcz. Poza ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych 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. W planie zawarto ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu w granicach planu lub do sieci z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych. Do przekształcenia przeznaczono grunt leśny niezadrzewiony oraz grunt rolny klasy VI o niskiej przydatności rolniczej. W granicach planu nie występują 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 ustalono przeznaczenie zgodne z ustaleniami planu ogólnego oraz uwarunkowania wynikające z zagospodarowania terenów w granicach opracowania oraz w terenach sąsiednich. Uporządkowano obsługę komunikacyjną i umożliwiono lokalizację drobnych usług handlu w sąsiedztwie cmentarza, przez co podniesiono walory ekonomiczne przestrzeni.

8. Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli i obowiązującymi przepisami. Plan miejscowy porządkuje zasady obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich oraz wprowadza zabudowę usługową.

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 uporządkowanie układu komunikacyjnego oraz wprowadzenie funkcji usług handlu, umożliwiając korzystniejsze funkcjonowanie terenów cmentarza i planowanej zabudowy mieszkaniowej.

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

W granicach planu we wszystkich terenach 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 nie ustalono przeznaczenia pod tereny rolnicze. Do przekształcenia pod tereny usług i komunikacji przeznaczono grunty o niskiej przydatności rolniczej.

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 obsługi komunikacyjnej oraz funkcji zabudowy do bieżących potrzeb. Burmistrz przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, uwzględnił interesy właścicieli gruntów w granicach planu oraz na terenach sąsiednich i istniejący stan zagospodarowania.

Plan nie wprowadza nowej zabudowy mieszkaniowej, a jedynie dopuszcza rozwój usług w sąsiedztwie istniejącego cmentarza, położonego przy drodze gminnej (ul. Przemysłowa). Bezpieczeństwo dla ruchu pieszego i rowerowego gwarantuje istniejąca ścieżka pieszo-rowerowa wzdłuż ul. Przemysłowej. Planowana funkcja komunikacyjna i usługowa uzupełnia istniejącą zabudowę cmentarza oraz planowaną zabudowę mieszkaniową w centrum miasta Koronowa.

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 parkingu lub usług handlu detalicznego 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 1%, dla terenu obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej w wysokości 0%. Prognozuje się dochody dla gminy z tytułu opłaty planistycznej.

Wzrost wpływów podatkowych z podatku od nieruchomości nastąpi po zainwestowaniu poszczególnych działek i wyłączeniu gruntów z użytkowania rolniczego i leśnego.

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.