Uchwała Nr ……
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia …….. roku
w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gogolin, gmina Koronowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XII/122/25 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gogolin, gmina Koronowo,

uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gogolin, po stwierdzeniu, że jest zgodny z ustaleniami Planu ogólnego gminy Koronowo przyjętego uchwałą Nr XXXII/321/26 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 sierpnia 2026 roku.
2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XII/122/25 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gogolin, o powierzchni ok. 3,1 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:
1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający część graficzną planu;
2) Załącznik nr 2 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

2. Część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenie terenu: MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: symbol szpaleru drzew;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jezior Byszewskich;
7) ustalenia dla systemu komunikacji: KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 3. 1. Plan obejmuje dwa tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Wyróżniony teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem zawierającym:
1) numer terenu elementarnego;
2) przeznaczenie terenu elementarnego.
3. Liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania wyróżnia się tereny elementarne, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania.

§ 4. Ustalenia dla terenu 1MNW

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
   1) dopuszcza się garaże wolnostojące lub wbudowane oraz budynki gospodarcze;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
   1) ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:
      a) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych,
      b) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy,
      c) obowiązuje utrzymanie zieleni w formie szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu;
   2) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe;
   3) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
      a) wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych,
      b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni, ustalenie nie dotyczy dachów pokrytych roślinnością, tzw. „zielonych dachów”;
   4) miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
      a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki; ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych (tzw. „zielone ściany”),
      b) dopuszcza się stosowanie blachy jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów wyłącznie w przypadku zastosowania nasadzeń zieleni, o których mowa powyżej, w lit. a).

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się, że na granicy terenu obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
      a) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
      b) obowiązuje kształtowanie zasobu zieleni w zakresie nie mniejszym niż ustalony w planie, zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 2;
   3) w zakresie ochrony zasobów wody obowiązuje:
      a) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie,
      b) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu;
   4) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej;
   2) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych wymagające odrębnych ustaleń.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, poza którymi wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz wiat i altan, 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 0,8 m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 2,0 m;
2) ustala się wskaźniki zagospodarowania:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3,
   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w wysokości 50%,
   c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,0, maksymalna 0,6;
3) ustala się parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
   a) wysokość zabudowy do 9 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
   b) wysokość budowli do 9 m,
   c) geometria dachu:
      - kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni,
      - dla zabudowy o wysokości do 5 m oraz dla elementów bryły budynku, takich jak ganek, weranda, dopuszcza się kształt dachu dowolny;
4) zasady i wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania:
   a) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania: minimum 1 stanowisko na jeden lokal,
   b) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej lub działek budowlanych będących przedmiotem inwestycji,
   c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnia się w granicach dróg publicznych w sąsiedztwie lub w miarę potrzeb na terenie działki.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Rynny Jezior Byszewskich, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
2) na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności: tereny górnicze, tereny osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobraz priorytetowy;
3) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 132 „Zbiornik międzymorenowy Byszewo".

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;
2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m²,
   b) szerokość frontu działki: minimum 32 m,
   c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70º do 110º;
3) w zakresie ustalonej szerokości frontu działki oraz ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające z przebiegu istniejących dróg.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
2) obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych ustala się:
   a) wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,

b) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z pozostałych źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW dopuszcza się na wszystkich terenach przeznaczonych na cele zabudowy.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

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

1. obszar planu jest powiązany z układem komunikacyjnym poprzez teren drogi 1KR i biegnącą wzdłuż południowej granicy obszaru drogę powiatową nr 1519C;
   1) dla terenu 1KR – publicznie dostępnego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – ustala się:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
      b) przekrój drogi: dopuszcza się urządzenie drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników.

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

1. ustala się zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego;
   2) odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej lub, w przypadku jej braku, z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań;
   3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
      a) w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
      b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
   4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł;
   5) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych spełniających obowiązujące wymogi w zakresie ochrony środowiska;
   6) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych lub z sieci po jej realizacji;
   7) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną;
   8) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.
2. na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. Stawka procentowa

Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 8. Przepisy końcowe

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr …….. Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia ……2026 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gogolin.

1. Budowa dróg: w zakresie należącym do zadań własnych gminy nie przewiduje się wydatków związanych z budową dróg.

2. Uzbrojenie terenu: nie przewiduje się wydatków związanych z uzbrojeniem terenu.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:
   1) inwestycje należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu Gminy:
      a) wydatki z budżetu Gminy Koronowo,
      b) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy,
      c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
   2) linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

……..
Przewodniczący Rady Miejskiej w Koronowie

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY
Rady Miejskiej w Koronowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gogolin