

**Uchwała Nr XLIV/513/06
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 28 czerwca 2006 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego we wsi Tryszczyn cz. dz. nr 406 gmina Koronowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 oraz z 2005 r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441z 2006r Nr 17 poz. 128) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492 z 2005r. Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087).

**Rada Miejska
uchwala co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koronowo uchwalonego uchwałą nr XXXV/404/05 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28 września 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego we wsi Tryszczyn cz. dz. nr 406 gmina Koronowo.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany),
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany).

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) wymiary obowiązujące.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan określony w §1.1. niniejszej uchwały,
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, wydzielonego za pomocą linii rozgraniczających o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, składające się z liter zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,
- 4) numerze działki – należy przez to rozumieć numer według rejestru ewidencji gruntów;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunkach planów liniami rozgraniczającymi,
- 6) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym w odniesieniu do jednej działki, przeznaczony do stałego zamieszkania i pobytu ludzi, spełniający warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 6. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN** (pow. ok. 0,90 ha); obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu – MN,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), hodowli zwierząt, obiektów warsztatowych, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość budynków od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 10,5 m., budynki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°,
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji na poszczególnych działkach budynków garażowych i gospodarczych, funkcje gospodarcze i garażowe należy rozwiązać łącznie z budynkiem mieszkalnym,
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
- 4) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,
- 5) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 6) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia ogrodzenia żywopłotem.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
- 2) usuwanie drzew i krzewów, wymaga stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz pokrycia dachu, z zastosowaniem zasad określonych na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren objęty niniejszym planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego. Aktualnym przepisem w zakresie gospodarowania w obszarach chronionego krajobrazu jest Rozporządzenie nr 11/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 9 czerwca 2005 roku – zmiany w planie wprowadzane są na mocy przepisów § 3, ust. 3 ww. Rozporządzenia. Ponadto teren leży w zasięgu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko” w Bydgoszczy na mocy decyzji administracyjnej nr OŚ-X-6210/104/98 Wojewody Bydgoskiego z dnia 14 grudnia 1998r. z późn. zm.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podział na działki budowlane zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o takim samym przeznaczeniu

i sposobie zagospodarowania wskazanymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązuje zakaz wprowadzania wtórnych podziałów.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KXD,
- 2) należy przewidzieć dla każdego budynku mieszkalnego co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników stałych,
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na koszt i staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
- 4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z komunalnej sieci wodociągowej poprzez rozbudowę tej sieci, uzbrojoną w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi, z zachowaniem warunków gestora sieci, do czasu rozbudowy tej sieci dopuszcza się lokalizację ujęcia własnego (studnia głębinowa) z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci, do czasu realizacji tego systemu tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego, czasowo opróżnianego zbiornika na nieczystości płynne, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 10 m³ na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do niego odpływu ze zbiornika przebudowanego na zbiornik pośredni w terminie 6 miesięcy od daty otrzymania warunków przyłączenia.
- 6) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, po uprzednim oczyszczeniu do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa, docelowo wskazane wykonanie kanalizacji deszczowej,
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wykonanej jako przedłużenie istniejącego kabla wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Tryszczyn 2 TOPL” dla zasilania terenu zabudowy jednorodzinnej, zlokalizowanego poza północną granicą opracowania planu.
 - b) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- 9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
 - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
 - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
 - c) w zakresie telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 10) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
 - a) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do liczby mieszkańców, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu - wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi,

- b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

11. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych – nie dotyczy.

12. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 25 %.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem **KXD** (pow. ok. 0,05 ha) obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego – o symbolu – KXD, stanowiący dojazd do projektowanych działek budowlanych z drogi publicznej.
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
- 2) wymóg zakończenia ciągu placem manewrowym o wym. 10,0 m x 14,0 m

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym zachowanie istniejących form ukształtowania terenu.
- 2) usuwanie drzew i krzewów, wymaga stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: - nie dotyczy

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: teren objęty niniejszym planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego. Aktualnym przepisem w zakresie gospodarowania w obszarach chronionego krajobrazu jest Rozporządzenie nr 11/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 9 czerwca 2005 roku – zmiany w planie wprowadzane są na mocy przepisów § 3, ust. 3 ww. Rozporządzenia. Ponadto teren leży w zasięgu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko”

w Bydgoszczy na mocy decyzji administracyjnej nr OŚ-X-6210/104/98 Wojewody Bydgoskiego z dnia 14 grudnia 1998r. z późn. zm.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

obowiązuje zakaz podziału nieruchomości,

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej (poza obszarem planu),
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci,
- 3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę – nie dotyczy,
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej – nie dotyczy,
- 5) odprowadzanie wód opadowych - nie dotyczy,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – nie dotyczy,
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - nie dotyczy,
- 8) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: nie dotyczy,
- 9) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych – nie dotyczy,

10.Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

11.Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych – nie dotyczy.

12.Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0 %.

Rozdział 3

Zmiany w obowiązujących przepisach

§ 8. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego we wsi Tryszczyn dz. nr 406 gmina Koronowo” – uchwalony uchwałą nr XXII/219/96 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 28.10.1996 r. [ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Bydg.Nr 63, poz. 249 z 19.12.1996r.] traci moc w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koronowie.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Uzasadnienie

Na podstawie uchwały Nr XXXVII/426/05 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 23.11.2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego we wsi Tryszczyn dz. nr 406 gm. Koronowo i ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) przeprowadzono procedurę planistyczną na wniosek własny Gminy.

Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z w/w uchwałą. W trakcie dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w w/w projekcie złożono jedną uwagę, która została uwzględniona.

Zatem nie ma przeszkód, aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wymienionej działki został uchwalony.