

**Uchwała Nr XII/150/03
Rady Miejskiej w Koronowie
z dnia 24 września 2003 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Gościeradzu w gminie Koronowo obejmującego działki: nr 69/2 i nr 220.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym [tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214, poz. 1806; oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717] oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112], w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717)

**Rada Miejska
uchwała, co następuje.**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Gościeradzu w gminie Koronowo, obejmujący działki: nr 69/2 i nr 220, w postaci rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oraz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale w §§ 2 ÷ 4.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu, o którym mowa w § 1, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ściśle obowiązujące,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - zalecanę – obowiązują według zasad określonych dalej w uchwale,
- 4) linie podziału na działki budowlane – zalecane – obowiązują według zasad określonych dalej w uchwale,
- 5) miejsca włączeń komunikacji wewnętrznej do drogi publicznej – podstawowy i awaryjny,
- 6) linie nieprzekraczalne dla zabudowy od granic terenu i od elementów ustalonych planem,
- 7) symbole terenów – identyfikacyjne,
- 8) wymiary obowiązujące.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce - rozumie się przez to działkę gruntu z jej numerem według rejestru ewidencji gruntów;
- 2) działce budowlanej - rozumie się przez to działkę z prawem zabudowy wydzielaną w oparciu o niniejszy plan;
- 3) symbolu terenu - rozumie się przez to pomocnicze, identyfikacyjne, oznaczenie terenów na rysunku planu i w tekście niniejszej uchwały w postaci, kolejno: numeru będącego łącznikiem z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Koronowo, o którym mowa w § 7, ust. 1 niniejszej uchwały, symbolu literowego funkcji wiodącej, oraz znacznika „^x” odnoszącego się do terenu przeznaczonego na cel publiczny;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to wyznaczoną przez tę linię pionową płaszczyznę, której nie może przekraczać żaden element budynku do wysokości 4,5 m n.p.t.;
- 5) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wysokość mierzoną od najniższego punktu pierwotnego poziomu terenu, na linii zabudowy od strony drogi publicznej, do najwyższego punktu kalenicy dachu.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów - ustalenia dla wszystkich terenów

§ 3.1. Na wszystkich terenach objętych planem, o których mowa w § 1 ust. 2, obowiązują:

- 1) wymóg wstrzymania prac ziemnych o ile w ich trakcie zostanie odkryty obiekt archeologiczny i uzgodnienia dalszych działań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Archeologicznych;
- 2) ograniczenia wynikające z położenia całego terenu objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego ustanowionego Rozporządzeniem nr 9/91 Wojewody Bydgoskiego z dnia 14.06.1991 r. w sprawie utworzenia 22 obszarów chronionego krajobrazu w woj. Bydgoskim [Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 10 poz. 102 z późn. zm.];

- 3) zakaz wprowadzania wszelkich zanieczyszczeń do gruntu w tym ścieków i wód zawierających zanieczyszczenia bez ich pełnego oczyszczenia, ze względu na położenie w obszarze objętym ścisłą ochroną mającą na celu ochronę wody w rzece Brdzie i jej dopływach, powyżej ujęcia wody na Czyżkówku w mieście Bydgoszczy;
- 4) w przypadku potrzeby wydzielenia terenów w oparciu o plany, o których mowa w § 1 ust. 2, w pierwszej kolejności należy wydzielić tereny przeznaczone na cel publiczny, pod drogi, dojścia piesze, a następnie pozostałe tereny, w tym działki budowlane;
- 5) obowiązek zachowania możliwości dostosowania oświetlenia zewnętrznego terenu do potrzeb obrony cywilnej;
- 6) dostosowanie fundamentowania i izolacji do warunków gruntowo - wodnych po ich zbadaniu;
- 7) wszelkie projekty zagospodarowania i budowlane należy uzgodnić z jednostkami zarządzającymi urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego znajdującymi się na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego projektowaniem, oraz planowanym uzbrojeniem terenu.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 4.1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „**O62/1 KG^x**” ustala się przeznaczenie pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej o funkcji dojazdowej do szerokości 10,0 m od przeciwległej granicy drogi, według wymiaru podanego na rysunku planu.

2. Na terenie pozostałym po wydzieleniu terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1) podział terenu z wydzieleniem indywidualnych działek budowlanych mieszkaniowych może nastąpić wyłącznie po spełnieniu następujących warunków:
 - a) w pierwszej kolejności należy wydzielić tereny rozgraniczone na rysunku planu obowiązującymi liniami rozgraniczającymi – dotyczy terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem „**9.14/2 KX**”, oraz placu zabaw dla dzieci oznaczonego symbolem „**9.14/5 ZP**”;
 - b) następnie należy wydzielić ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem „**9.14/1 KDX**” - projekt podziału należy wykonać zgodnie z wymiarowaniem na rysunku planu lub inaczej: poprzedzając opracowaniem (przez uprawnionego projektanta) projektu zagospodarowania terenu, uwzględniającego powiązanie przedmiotowego ciągu z ciągiem pieszym oznaczonym symbolem „**9.14/2 KX**”, rozmieszczenie i właściwe skomunikowanie terenów przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wod.-kan. (oznaczony symbolem „**9.14/3 IT**”), oraz pod centralnie położoną stacją transformatorową (oznaczony symbolem „**9.14/4 EE**”), przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej uchwały;
 - c) projekt, o którym mowa w pkt. 1 lit. „b”, powinien zawierać wydzielenie terenu - wspólnego lub z ustaleniem pełnej służebności - pod układ ciągów pieszo - jezdnych, o szerokości minimum 6,0 m (zalecane, według rysunku planu, minimum 8,0 m), obejmujących zarówno teren niezbędny pod dojazdy i dojścia do działek budowlanych (zalecany układ według rysunku planu liniami rozgraniczającymi zalecanymi), teren usług elementarnych świadczonych wyłącznie dla mieszkańców osiedla (oznaczony symbolem „**9.14/6 UE**”);
 - d) projekt, o którym mowa w pkt. 1 lit. „b”, powinien zawierać wydzielenie terenu o wymiarach minimalnych 6,0 m x 8,0 m (8,0 m wzdłuż granicy przyległej do ciągu pieszo-jezdnego), centralnie wobec całego układu ciągów pieszo-jezdnych, niezbędnego pod lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej – zalecany teren oznaczony symbolem „**9.14/4 EE**”;
 - e) projekt, o którym mowa w pkt. 1 lit. „b”, powinien zawierać wydzielenie terenu niezbędnego pod lokalizację urządzeń zbiorczych przesyłu wody i ścieków wraz z planowaną przepompownią - zalecany teren oznaczony symbolem „**9.14/3 IT**”;
 - f) tereny oznaczone symbolami „**9.14/3 IT**” i „**9.14/4 EE**” powinny posiadać bezpośrednie połączenie komunikacyjne z drogą publiczną poprzez wewnętrzny ciąg pieszo - jezdny, umożliwiające dojazd pojazdom obsługi technicznej w każdym momencie, np. na zasadzie służebności dla odpowiednich gestorów lokalizowanych na nim urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „**9.14/10 MN**”, dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych mieszkaniowych według rysunku planu lub w inny sposób, z tym że ich wielkość nie może być mniejsza od: 250 m² w zabudowie szeregowej, 550 m² w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - h) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami „**9.14/7 MN**”, „**9.14/8 MN**”, „**9.14/9 MN**”, „**9.14/11 MN**”, „**9.14/12 MN**” dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych mieszkaniowych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą lub bliźniaczą według rysunku planu lub w inny sposób, z tym że ich wielkość nie może być mniejsza od 550 m²;

- i) każda z działek budowlanych powinna być połączona z przyległym ciągiem pieszo-jezdnym na odcinku nie węższym niż 4,5 m pełniącym funkcję dostępu komunikacyjnego (każdym rodzajem pojazdu kołowego – drogowego) i mieszczącym wszystkie planowane przyłącza do sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) teren ciągu pieszo – jezdni oznaczony symbolem „9.14/1 KDX” wymaga projektu zagospodarowania terenu w branży drogowej, ustalającego przede wszystkim rzędne wysokościowe zapewniające odprowadzenie wód opadowych – docelowo do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu z podłączeniem do odpowiedniego odbiornika, tymczasowo do gruntu poprzez przepuszczalną nawierzchnię ciągu, uwzględniając całkowity zakaz spływu wód powierzchniowych w kierunku projektowanych działek budowlanych;
- 3) do zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu ciągu pieszo – jezdni, o którym mowa w pkt. 2, należy dostosować projekty osiedlowych sieci uzbrojenia technicznego, o których mowa w pkt. 7÷11;
- 4) projekt drogowy, o którym mowa w pkt. 2, powinien być zatwierdzony przez odpowiedni organ administracji przed wydaniem warunków zabudowy pierwszego budynku na działce budowlanej na obszarze objętym planem;
- 5) na działkach budowlanych wydzielonych z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „9.14/7 MN”, „9.14/8 MN”, „9.14/9 MN”, „9.14/10 MN”, „9.14/11 MN” i „9.14/12 MN” dopuszcza się zabudowę mieszkalną i gospodarczą (służącą funkcji mieszkalnej) z zachowaniem:
 - a) wskaźnika intensywności zabudowy nie większego od 0,4, tj. stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu nie może być większy niż 0,4;
 - b) ograniczeń zewnętrznych liniami nieprzekraczalnymi dla zabudowy według rysunku planu,
 - c) odległość zabudowy od ciągów pieszo – jezdni nie może być mniejsza od odległości określonych na rysunku planu,
 - d) poziomu wejścia do budynku i poziomu przyziemia mieszczącego się w granicach od 0,20 m do 0,60 m ponad poziom zaprojektowany w najbliższym punkcie przyległego ciągu pieszo - jezdni,
 - e) wymogu dostosowania architektury zabudowy do obiektów położonych w sąsiedztwie (dotyczy drugiego i następnych projektowanych budynków na terenie objętym planem), w tym jednolitej kolorystyki pokrycia dachów, skoordynowanej kolorystyki ścian zewnętrznych i detali – barwy o jednakowym nasileniu,
 - f) wymogu jednolitego nachylenia połaci dachu na całym obszarze objętym planem z dopuszczeniem naczółków (o tym samym nachyleniu), oraz lukarn, tarasów, pergoli i trejaży mogących stanowić powiązania przestrzenne zabudowy z zagospodarowaniem ogrodów przydomowych, przy czym ww. kąt nachylenia połaci powinien się mieścić w granicach od 30° do 45°,
 - g) architektura zabudowy gospodarczej powinna być zharmonizowana z budynkiem mieszkalnym,
 - h) zapewnienia co najmniej dwóch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie każdej działki, w tym garaż lub wiatą garażową, oraz zakaz budowy więcej miejsc parkingowych niż 3 na jednej działce budowlanej,
 - i) ogrodzeń wewnątrz terenu objętego planem nie wyższych niż 1,2 m;
- 6) rozwiązania komunikacyjne na terenach oznaczonych symbolami „9.14/1 KDX” i „9.14/2 KX” powinny dać możliwość połączenia komunikacyjnego każdej wydzielonej działki budowlanej dwoma niezależnymi wjazdami z drogi gminnej dojazdowej, o której mowa w ust. 1, w odległości osiowo od siebie nie mniejszej niż 150 m (zaleca się w miejscach wskazanych na rysunku planu) – jeden podstawowy, a drugi awaryjny;
- 7) obowiązuje zakaz bezpośrednich wjazdów na działki z drogi gminnej;
- 8) zaopatrzenie w wodę rurociągiem wyprowadzonym poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem „9.14/3 IT” z wodociągu komunalnego na warunkach gestora sieci;
- 9) odprowadzenie ścieków z każdej działki budowlanej do zbiorczej kanalizacji sanitarnej po udostępnieniu jej włączenia do sieci gminnej, a tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników na ścieki, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 2 m³ na dobę, a w przypadku zaprojektowania przekroczenia tej wielkości nakaz uzgodnienia warunków z odpowiednim organem ds. ochrony sanitarnej i epidemiologicznej oraz instytucją nadzorującą odbiór ścieków komunalnych, a po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do niego odpływu ze zbiorników na ścieki (przebudowanych na zbiorniki pośrednie) w terminie 1 roku od daty otrzymania warunków przyłączenia od służb samorządowych poprzez kolektor osiedlowy, wyprowadzony poza teren objęty planem poprzez teren oznaczony na rysunku symbolem „9.14/3 IT”;
- 10) odprowadzenie ścieków poza teren objęty planem zbiorczą kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Koronowie lub we Wtelnie po jej przebudowie;

- 11) zasilanie w energię elektryczną niskiego napięcia każdej wydzielonej działki budowlanej liniami kablowymi wyprowadzonymi ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem „9.14/4 EE” w układzie pierścieniowym;
- 12) na terenie każdej działki budowlanej należy zaprojektować śmietnik na odpadki gospodarcze umożliwiające ich segregację;
- 13) zagospodarowanie zielenią użytkową lub ozdobną terenu pozostawionego bez zabudowy i utwardzenia.

Rozdział 4 Skutki prawne

§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały w wysokości: 25%.

Rozdział 5 Ustalenia porządkowe i końcowe

§ 6.1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Koronowo uchwalonego uchwałą Nr VI/27/94 Rady Miejskiej w Koronowie z dnia 09 listopada 1994 r. [ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Bydg. z 5.12.1994 r. Nr 17, poz. 252; z 1996 r. Nr 1, poz. 3, Nr 25, poz. 108, Nr 63, poz. 248 i 249; z 1997 r. Nr 17, poz. 87; z 1998 r. Nr 1, poz. 1 i Nr 11, poz. 49 i 50; Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 1999 r. Nr 73, poz. 870; z 2000 r. Nr 47, poz. 413, Nr 48, poz. 416, Nr 64, poz. 515 i 516 oraz Nr 96, poz. 841; z 2001 r. Nr 8, poz. 61, Nr 14, poz. 259, Nr 31, poz. 518, Nr 51, poz. 1095, Nr 66, poz. 1280, Nr 85, poz. 1656 i 1657 oraz Nr 86, poz. 1677; z 2002 r. Nr 8, poz. 161, Nr 14, poz. 259, Nr 21, poz. 428, Nr 42, poz. 809, Nr 43, poz. 816, Nr 49, poz. 938 i 939, Nr 63, poz. 1273 i Nr 86, poz. 1793] w zakresie ustaleń odnoszących się do terenu objętego planem, o którym mowa w § 1.

2. Na rysunku i w tekście planu, o którym mowa w ust. 1, należy wprowadzić porządkowe zapisy zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Koronowa.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

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



**Przewodniczący
RADY MIEJSKIEJ**

Grzegorz Myk