UCHWAŁA NR X/22/95
RADY GMINY W GOLUBIU-DOBRZYNIU

z dnia 10 czerwca 1995 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu Domków Letniskowych w Paliwodziźnie.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89, poz. 415/

Rada Gminy
uchwala, co następuje

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zespołu Domków Letniskowych we wsi Paliwodzizna, składający się z:

1) ustaleń planu stanowiących załącznik nr 1 do uchwały,

2) rysunku planu w skali 1:500 stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały.

2. Obszar objęty planem, o którym mowa w ustępie 1 określa rysunek planu.

3. Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w § 1, jest uszczegółowieniem zapisu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Golub - Dobrzyń, stanowiącego załącznik do uchwały Nr V/20/94 Rady Gminy w Golubiu - Dobrzyniu z dnia 29 listopada 1994 roku /Dz. Urz. Województwa Toruńskiego Nr 33. poz.235/.

2. Regulacje zawarte w miejscowym planie ogólnym wymienionym w ust.1 zachowują moc obowiązującą.

§ 3. W czasie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /budowa obiektów, użytkowanie terenu/ należy stosować się do zasad określonych w rozporządzeniu Nr 21/92 Wojewody Toruńskiego z dnia 10 grudnia 1992 roku w sprawie wyznaczania obszarów chronionego krajobrazu w województwie toruńskim oraz reorganizacji zarządzania parkami krajobrazowymi i obszarami chronionego krajobrazu /Dz. Urz. Województwa Toruńskiego Nr 27, poz.178/ w szczególności zasad gospodarowania na obszarach chronionego krajobrazu.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu zwiększenia wartości nieruchomości na 20%.

§ 5. Zobowiązuje się Wójta Gminy do:

1) ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Toruńskiego,

2) wpisania planu do rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy,

3) udostępniania zainteresowanym i sporządzania - na ich wniosek - odrysów za zwrotem kosztów sporządzania tych dokumentów,

4) przygotowania odpowiedniej dokumentacji do dokonania geodezyjnych rozgraniczeń działek i terenów publicznych,

5) przygotowania niezbędnej dokumentacji technicznej dla infrastruktury technicznej i dróg, zabezpieczającej funkcjonowanie Zespołu Domków Letniskowych, w szczególności dotyczy to sieci elektrycznej, zapewniającej zasilanie zewnętrzne /od stacji 15 kV we wsi Paliwodzizna/.

§ 6. Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Gminy Golub - Dobrzyń.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Toruńskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Śpiewak

Ustalenia planu

W celu zabezpieczenia pożądanego ładu przestrzennego, odpowiednich warunków przebywania i zamieszkania na tym terenie oraz skutecznej ochrony wartości krajobrazowych i przyrodniczych wprowadza się następujące ustalenia planu :

A. Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru

- ustalone linie zabudowy wskazane na rysunku planu prowadza się jako obowiązujące w celu utrzymania kompozycji zespołu zabudowy oraz pożądanych odległości od terenów publicznych /dopuszcza się rozbudowę obiektu wgłąb działki/.
- zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym budynki kryte dachami stromymi, w których poszczególne połacie pochylone są pod kątem co najmniej 35^{o} układ kalenic obowiązujący wg rysunku planu.
- zakaz podpiwniczenia budynku wprowadza się na terenach 2ZR i 5ZR
- udział powierzchni ekopozytywnej działki, tzn. części niezabudowanej i nieutwardzonej terenu działki, pokrytej roślinnością naturalną lub urządzoną, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną, nie może być mniejszy niż 75 proc:
- kompozycja obiektu wyrażająca się układem eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością 1 proporcjami otworów. elementami programu architektoniczno-estetycznego /detale, faktury materiałów, zasady kolorystyki/ stolarką i urządzeniami "łączącymi obiekt z otaczającym terenem powinna oddawać charakter domu rekreacyjnego.
- dopuszcza się garaże jako przybudowę do obiektu pod warunkiem, że będzie on wspierał kompozycyjnie obiekt główny, np. poprzez wkomponowanie połaci dachowej. Lokalizacja garażu od strony bardziej zacienionej.
- rzędne posadowienia budynku zgodne z rysunkiem planu.
- maksymalne zachowanie istniejącej konfiguracji terenu działki.
- ogrodzenia od terenów publicznych ażurowe, dekoracyjne, nawiązujące do charakteru zabudowy letniskowej.
- zakaz budowy obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych poprzez wprowadzenie działalności gospodarczej lub wymagających dojazdów transportu ciężarowego.
- zakaz budowy obiektów innych /gospodarczych/ na działce oprócz obiektu głównego.
- zaleca się wprowadzenie bogatego programu zieleni /drzewa, krzewy, trawniki, pnącza, żywopłoty itp./ na wszystkich terenach z wyjątkiem terenu 8 ZN.
- zakaz stosowania ogrzewania piecowego z paleniskami na węgiel lub pochodne rodzaje paliwa. Zaleca się ogrzewanie elektryczne lub gazowe
- wyposażenie techniczne domków: w wodę z wodociągu wiejskiego /istniejącego/ w energię elektryczną z ogólnodostępnej sieci /zalecana kablowa/ odprowadzenie ścieków poprzez indywidualne oczyszczalnie zlokalizowane na własnej działce /lub sąsiedniej/ - wskazana oczyszczalnia bez tlenowa, biologiczna, bezobsługowa, np. typ DUO FILTER. Odprowadzenie ścieków wymaga na etapie projektu zagospodarowania terenu uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego.

- punkty gromadzenia odpadów stałych wyznacza się w zespole 6 ZP oraz na placyku przy drodze 14 K.

- w zakresie zasad parcelacji zaleca się tereny 6 ZP, 7 ZP i 8 ZN i ewentualnie 15 W jako tereny publiczne o współwłasności właścicieli działek. Ceny tych gruntów powinny wyraźnie promować zachętę do kupna przez właścicieli działek i odpowiedniego zagospodarowania.

B. <u>Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów elementarnych.</u>

- Teren 1 ZR / 0.09 ha / - działka letniskowa nr 1 dla pojedynczego obiektu. Warunkiem wprowadzenia do realizacji działki jest przesunięcie istniejącej granicy w jej południowej części ok. 2.0 m dla uzyskania minimum szerokości pasa drogowego - 6.0.m.

- Teren 2 ZR / 0.10 ha / - działka letniskowa nr 2 dla pojedynczego obiektu. Dojazd od drogi 10 K. Obowiązujące linie zabudowy /dwie/ ustalają dokładną lokalizację obiektu. Utrzymanie wskazanej szerokości pasów od strumienia oraz lasu /3.0 m/.Zalecane wprowadzenie zieleni izolacyjnej od drogi ogólnodostępnej.

- Teren 3 ZR / 0.59 ha / - zespół sześciu działek przeznaczonych pod zabudowę domkami letniskowymi /nr działek: 3,4,5,6,7 i 8/. Układ przestrzenny działek /granice/ i obiektów zgodny z rysunkiem planu. Dojazd do działek nr 4, 5 i 6 od drogi 14 K, dla działki nr 7 od 12 K, dla działek nr 3 i 8 od 10 K. Dopuszcza się przejście piesze z działek bezpośrednio na teren 7 ZP. Zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od drogi 10 K i 12 K oraz istniejącego gospodarstwa. Powierzchnia działek w granicach 700-1200 m^2.

- Teren 4 ZR / 0.85 ha / - zespół ośmiu działek przeznaczonych pod zabudowę domkami letniskowymi / nr 9-16/. Obowiązująca linia zabudowy od strony dojazdowej 12 K. Układ przestrzenny budynków i zachowanie geometrii podziału działek zgodny z rysunkiem planu. Powierzchnia działek w granicach 850-1000 m^2. Dojazd i dojście do działek od drogi 12 K; dopuszcza się przejście piesze z terenu działek na teren 7 ZP. Przykładowe zagospodarowanie pokazano na działce nr 13.

- Teren 5 ZR / 0.25 ha / - zespół 3 działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową /nr 17,18,19/. Linia zabudowy obowiązująca. Możliwość przesunięcia granic wewnętrznych między działkami. Powierzchnia działek 600-850 m^2. Dojazd do budynków od drogi 13 K. W przypadku braku. urządzenia drogi 11 K od osiedla „KOS" alternatywnie, nie należy wytyczyć dojazd od istniejącej drogi 10 K wzdłuż linii lasu i terenu 8 ZN. Dopuszcza się przejście piesze na teren 8 ZN. Obsługa zespołu w wodę i energię elektryczną z nowozbudowanych linii, przebiegających od drogi 10 K wzdłuż ciągu pieszego/na skraju lasu/.

- Teren 6 ZP / 0.11 ha / - teren przeznaczony pod zieleń urządzoną z możliwością lokalizacji urządzeń obsługujących mieszkańców, takich jak: punkt gromadzenia odpadów stałych, parkingu, miejsca na skrzynki pocztowe, telefon ogólnodostępny, posiedziska, tereny zabaw i małych form sportowych itp. Teren zazieleniony o bogatym zasobie zieleni. Zabrania się zabudowy obiektami kubaturowymi.

- Teren 7 ZP / 0.30 ha / - teren przeznaczony pod zieleń urządzoną, spełniający funkcję publiczną dla mieszkańców zespołu i ich gości. Teren dzieli poszczególne zespoły budynków letniskowych spełniając jednocześnie funkcję integracyjną wspólnego użytkowania w zakresie wypoczynku i rekreacji. Dla ukształtowania terenu wykorzystano naturalną jego konfigurację. Wprowadza się bezwzględny zakaz ruchu samochodowego, zmian w ukształtowaniu terenu, eksploatacji surowców oraz prowadzenia urządzeń podziemnych. Zakaz budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych. Pożądanym jest wprowadzenie bogatego zasobu zieleni pod warunkiem, aby wysokość jej nie przekraczała wysokości budynków. Wyższe gatunki należy lokalizować w małych grupach lub pojedynczo dla niezakłócenia ciągu widokowego. Pożądanym jest urządzenie terenu wg specjalistycznego projektu uwzględniającego zapisane w rysunku planu ciągi piesze i inne elementy wypoczynku jak posiedziska, place zabaw, urządzone miejsc spotkań towarzyskich z miejscem do palenia ogniska, przyrządzania potraw itp. Teren ten posiada kontakt z przepływającym strumieniem i terenami 15 W oraz 8 ZN. Dla pełnej integracji terenów zielonych i zespołu letniskowego należy wykonać przejście piesze nad strumieniem /mostek lub po zaporze spiętrzającej/.

- Teren 8 ZN / 0.27 ha / - teren zieleni nieurządzonej, umożliwiającej swobodne spacery, uprawianie sportów wielkogabarytowych i głośnych. Niewskazane jest wprowadzanie zadrzewień i zakrzaczeń. Zakaz budowy obiektów kubaturowych. W południowej części /przy lesie/ wprowadzone są urządzenia podziemne - wodociąg i kabel elektryczny w pasie ciągu pieszego. Dopuszcza się wyjątkowo przejazd samochodami osobowymi do zespołu 5 ZR ciągiem pieszym w przypadka nieurządzania drogi 11 K.

- Teren 9 MR / 0.12 ha / - istniejąca zabudowa zagrodowa. Zakaz dalszej rozbudowy kubaturowej, uporządkowanie terenu pod względem sanitarnym i estetycznym. Nakaz posadzenia zieleni izolacyjnej od strony działek nr 3 i 4.

- Teren 10 K / 0.09 ha / - rezerwacja terenu pod główną drogę dojazdową do Zespołu od drogi Golub-Ciechocin. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m. Dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny z możliwością utwardzenia nawierzchni. Spadek podłużny w kierunku strumienia. W liniach rozgraniczających prowadzona będzie sieć rozdzielcza wodociągu i elektryczna /kablowa/. Konieczność uporządkowania spraw własnościowych.
- Teren 11K / 0.08 ha / - rezerwacja terenu pod drogę dojazdową do Zespołu od szosy Golub- Ciechocin przy osiedlu "KOS". Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 4 m, pożądana 6 m. Konieczność wykonania mostku nad strumieniem, ze względów funkcjonalnych możliwe wykonanie w dalszym etapie. W drodze nie prowadzi się urządzeń infrastruktury technicznej.
- Teren 12K / 0.22 ha / - rezerwacja terenu pod drogę dojazdową do największego zespołu domków. Szerokość w liniach rozgraniczających 6 m. Dopuszcza się ciąg pieszo-jezdny o naturalnej ziemnej nawierzchni. Pożądane ukształtowanie podłużnego profilu. W liniach rozgraniczających prowadzony jest przewód wodociągowy i kabel elektryczny zasilający teren 4 ZR i 3 ZR /działka nr 7/. W rejonie terenu 6 ZP lokalizacja parkingu "zielonego". Wykonanie drogi konieczne w pierwszym etapie do wysokości wjazdu na działkę nr 16.
- Teren 13 K / 0.10 ha / - rezerwacja terenu pod dojazd dla zespołu na terenie 5 ZR. Szerokość w liniach rozgraniczających 5 m. W przypadku wykonania drogi dojazdowej od szosy Golub-Ciechocin /przedłużenie 11 K/ droga 13 K stanowi dojazd do działek /„sięgacz” bez dalszego przejazdu/ W przypadku braku drogi 11 K należy dopuścić połączenie 13 K s drogą 10 K wzdłuż linii lasu.
- Teren 14 K / 0.04 ha / - rezerwacja terenu pod dojazd do zespołu działek w terenie 3 ZR / 4,5,6/. Szerokość w liniach rozgraniczających 6 m z placem nawrotowym. Funkcja pieszo-jezdna o naturalnej, ziemnej nawierzchni. W liniach, rozgraniczających prowadzony jest przewód wodociągowy i kabel elektryczny oraz lokalizacja miejsca na odpady stałe /śmietnik przy terenie 9 MR/.
- Teren 15 W / 0.16 ha / - rezerwacja terenów pod ewentualny zbiornik retencyjny o funkcji rekreacyjnej podnoszący wartość i atrakcyjność terenu 7 ZP. Teren ten wprowadza się w formie postulatywnej, ponieważ brak materiałów upoważniających do stwierdzenia, że istnieje możliwość budowy zbiornika /geologia oraz możliwość spiętrzenia/. W przypadku realności budowy zbiornika konieczność wykonania specjalistycznego opracowania z nawiązaniem do terenu 7 ZP.