UCHWAŁA NR XVII/2/96
RADY GMINY GOLUB-DOBRZYŃ

z dnia 21 lutego 1996 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Golub -Dobrzyń na obszarze wsi Nowogród - wieś letniskowa „Grodno".

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr. 16, poz. 95 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr. 89, poz. 415) Rada Gminy Golub-Dobrzyń uchwala co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Golub - Dobrzyń – stanowiącego załącznik do uchwały nr V/20/94 z dnia 29 listopada 1994 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego nr 33, poz. 235) w zakresie dotyczącym obszaru wsi Nowogród – wieś letniskowa „Grodno".

2. Obszar objęty w/w zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza się:

1) tereny usług turystyki – oznaczone na rysunku symbolem **UT 1 - 3,**
2) tereny usług gastronomii – oznaczone na rysunku symbolem **UG,**
3) tereny zabudowy letniskowej – oznaczone na rysunku symbolem **ML 1-5,**
4) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na rysunku symbolem **MR,**
5) tereny zieleni parkowej – oznaczone na rysunku symbolem **ZP,**
6) teren zieleni izolacyjnej – oznaczony na rysunku symbolem **ZI,**
7) tereny ośrodka gospodarki rybackiej – oznaczone na rysunku symbolem **RRO,**
8) tereny oczyszczalni ścieków – oznaczone na rysunku symbolem **NO,**
9) tereny upraw polowych – oznaczone na rysunku symbolem **RP,**
10) tereny komunikacji drogowej – oznaczone na rysunku symbolem **K 1-7,**
11) tereny parkingów wydzielonych – oznaczone na rysunku symbolem **KP 1 - 2,**
12) tereny wydzielonych ciągów pieszych – oznaczone na rysunku symbolem **Kx.**

§ 3. Dla wyznaczonych terenów wprowadza się następujące ograniczenia zabudowy i zagospodarowania:

1) na terenie zieleni parkowej (ZP), zieleni izolacyjnej (ZI), usług turystyki (UT 1 i UT 3) i upraw polowych (RP) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
2) na terenach zabudowy zagrodowej nie dopuszcza się lokalizacji nowych obiektów hodowlanych oraz innych obiektów uciążliwych, pogarszających warunki sanitarne,
3) w maksymalnym stopniu należy zachować naturalne ukształtowanie rzeźby terenu,
4) na terenach zabudowy letniskowej ogranicza się możliwość realizacji inwestycji do jednego obiektu kubaturowego na działce,
5) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – określone na rysunku planu,
6) ustala się obowiązujące usytuowanie kalenicy dachów – określone na rysunku planu,
7) rzędne poziomu parteru projektowanych obiektów powinny być przyjęte zgodnie z rysunkiem planu,
8) zakazuje się budowy obiektów lub prowadzenia działalności gospodarczej obniżających standard warunków wypoczynku,
9) przyjęte na rysunku planu obrysy projektowanych obiektów mają charakter orientacyjny, jako zasada ogólna.

§ 4. Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczeń wymienionych w § 3:

1) **na terenie oznaczonym symbolem UT 1** realizacja wymaganej funkcji określonej dla tego terenu nastąpi poprzez:
   a) urządzenie kąpieliska wyznaczonego obrysem pomostu na jez. Grodno,
   b) urządzenie plaży piaszczystej i trawiastej w strefie przybrzeżnej,
   c) wprowadzenie elementów małej architektury,
   d) urządzenie ciągów pieszych wewnętrznych łączących w/wym. elementy z obszarami sąsiednimi,
   e) zachowanie istniejącego, zdrowego drzewostanu oraz wprowadzenie grup zieleni średnio-wysokiej od strony północnej (na granicy z MR) oraz w miejscach poza plażą piaszczystą,
   f) zlikwidowanie linii napowietrznych nn po wykonaniu zasilania kablowego istniejących i projektowanych obiektów.
2) **na terenie oznaczonym symbolem UT 2** realizacja funkcji określonej dla tego terenu nastąpi poprzez:
   a) budowę przystani wodnej,
   b) budowę hangaru do przechowywania sprzętu wodnego, który powinien być wyposażony w ogólnodostępne sanitariaty, umywalnie, szatnie i przebieralnie oraz ewentualnie w pomieszczenia dla ratowników i policji wodnej. Forma architektoniczna obiektu hangaru obiekt parterowy, wolnostojący z dachem dwuspadowym o nachyleniu min. 15^0,
   c) zlokalizowanie innej nieuciążliwej usługi np handlu i gastronomii,
   d) wprowadzenie od strony istniejącej zabudowy (MR) zieleni średnio-wysokiej,
   e) wykorzystanie dojazdów gospodarczych ciągiem pieszym Kx,
   f) zlokalizowanie urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
   g) wykonanie odpowiedniego uzdatnienia gruntu na obniżonej części terenu, w celu projektowanego wykorzystania terenu.
3) **na terenie oznaczonym symbolem UT 3** przeznaczonym pod realizację urządzeń rekreacyjno-sportowych (boisko, korty, tory sprawnościowe, mini golf itp.) oraz pola namiotowego koniecznym jest:
   a) wykonanie odpowiedniego uzdatnienia gruntu na obniżonej części terenu,
   b) opracowanie projektu zagospodarowania terenu, ze szczególnym uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej (realizacja wyprzedzająca) obejmującego niezbędny pas zieleni izolacyjnej od terenu RRO oraz wprowadzenie elementów małej architektury wkomponowanych w zieleń i urządzenia sportowe.
4) **na terenie oznaczonym symbolem UG** przewiduje się:
   a) realizację pawilonu gastronomiczno-rozrywkowego. Forma zabudowy: obiekt parterowy, wolnostojący, z dachem stromym o nachyleniu połaci min. 30°, z tarasem widokowym od strony jeziora, winien charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego przy wykorzystaniu naturalnych materiałów budowlanych jak: kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna.
   b) realizację połączeń pieszych z terenami UT 1 i ZP,
   c) realizację dojazdu gospodarczy do obiektu z drogi K 6.
5) **na terenach oznaczonych symbolami ML 1 - 5** przewiduje się realizację zabudowy letniskowej według następujących zasad:
   a) budynki parterowe, wolnostojące (ML 1, ML 3 - 5) i bliźniacze (ML 2), z poddaszami użytkowymi i nachyleniem połaci dachowych min. 30°,
   b) budynki winny charakteryzować się wysokimi walorami w zakresie formy i detalu architektonicznego z elementami oddającymi charakter zabudowy letniskowej, z zastosowaniem tradycyjnych naturalnych materiałów budowlanych jak: kamień, cegła, dachówka ceramiczna i drewno,

c) 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 70%,

d) dopuszcza się garaż jako przybudowę do obiektu pod warunkiem, że będzie on uzupełniał kompozycyjnie obiekt główny, np. poprzez wkomponowanie połaci dachowej. Lokalizację garażu zaleca się od strony mniej nasłonecznionej,

e) w projekcie budowlanym należy uwzględnić odpowiednie zabezpieczenie konstrukcyjne obiektów wynikające z posadowienia na stoku terenowym,

f) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych, zaleca się ogrodzenia ażurowe, dekoracyjne, nawiązujące do charakteru zabudowy letniskowej lub wiejskiej,

g) zaleca się wprowadzenie bogatego programu zieleni (drzewa, krzewy, trawniki, pnącza, żywopłoty) na wszystkich terenach jako zieleń izolacyjną i dekoracyjną,

h) zakaz stosowania, ogrzewania piecowego z paleniskami na węgiel lub pochodne rodzaje paliwa, zaleca się ogrzewanie elektryczne,

i) chłonność terenów zabudowy letniskowej: 22 domki wolnostojące, 12 domków w układzie bliźniaczym,

j) obsługa komunikacyjna poprzez system projektowanych dróg wewnętrznych dojazdowych (K 1, K 2, K 4 i K 5).

6) **na terenie oznaczonym symbolem MR,** gdzie znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa i jednorodzinna obowiązuje:

a) dążenie do podniesienia stanu technicznego i sanitarnego obiektów,

b) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) dążenie do przekształcenia istniejącej zabudowy na funkcję usług turystycznych i wypoczynku.

7) **na terenie oznaczonym symbolem ZP,** przeznaczonym pod zieleń parkową, realizacja wymaganej funkcji nastąpi poprzez:

a) zachowanie istniejącej konfiguracji i rzeźby terenu,

b) wprowadzenie bogatego programu zieleni urządzonej (od wysokiej do niskiej), konieczność opracowania projektu zieleni uwzględniającego rzeźbę terenu, punkty widokowe, wgląd w krajobraz otwarty, projektowaną zabudowę letniskową (ML 2) oraz ciągi piesze. Nasadzenia powinny wyprzedzać w czasie inne prace na tym terenie,

c) wprowadzenie ciekawej formy i atrakcyjnego detalu architektonicznego dla projektowanych elementów małej architektury,

d) urządzenia odpowiedniego miejsca do palenia ogniska,

e) wykonanie odpowiedniego uzdatnienia gruntu na obniżonej części terenu,

f) likwidację linii napowietrznej nn po wykonaniu zasilania kablowego istniejących i projektowanych obiektów.

8) **na terenie oznaczonym symbolem ZI** obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni, która będzie pełniła funkcję zieleni izolacyjnej.

9) **na terenie oznaczonym symbolem RRO** przewiduje się założenie stawu hodowli ryb, realizacja projektowanej funkcji nastąpi poprzez:

a) opracowanie oceny wpływu projektowanego sztucznego zbiornika na przyległy obszar,

b) wykonanie niezbędnego zakresu robót ziemnych,

c) budowę obiektu parterowego związanego z hodowlą ryb, alternatywnie z funkcją mieszkalną,

d) zachowanie strefy uciążliwości funkcji w granicach działki.

10) **na terenie oznaczonym symbolem NO** t.j. projektowanej oczyszczalni ścieków ustala się:

a) strefa uciążliwości projektowanej oczyszczalni (zbiorników) winna zawierać się na terenie działki, dopuszcza się częściowe zajęcie strefy terenu ZI,

b) po zrealizowaniu obiektu wymagane jest ustalenie faktycznej strefy uciążliwości oczyszczalni,

c) przy wyborze rodzaju i technologii oczyszczalni lub zbiornika bezodpływowego uwzględnić ilość i charakter ścieków oraz czas użytkowania letniska (ok. 4 m-cy w roku).

11) **na terenie oznaczonym symbolem RP** obowiązuje zachowanie dotychczasowej rolniczej funkcji terenu z ograniczeniami zawartymi w § 3, pkt 1.

12) **na terenach oznaczonych symbolem K 1 - 7** projektuje się układ dróg wewnętrznych według następujących zasad:

a) obowiązuje zachowanie minimalnej szerokości dróg w liniach rozgraniczających podanych na rysunku planu.

b) utwardzenie nawierzchni następujących dróg: K1 – tabor ciężarowy; K 2 – duży spadek; K 3 – dojazd do parkingu; K 4 – oczyszczalnia.

c) zakres obsługi i funkcja dróg:

- **K 1 –** główna droga dojazdowa do terenów letniskowych (z wyjątkiem ML 2) i istniejącej zabudowy. Bezpośrednia obsługa ML 1 i MR oraz parkingu KP 1. Włączenie do drogi Nowogród – Dobrzyń poprzez spocznik o dług. 7,0 m. Spadek podłużny w kierunku jeziora o wielkości średnio ok. 3 %. Wymagane wydzielenie (w przekroju poprzecznym) chodnika od strony zabudowy. Jezdnia – minimalna szerokość – 6.0 m. Rzędna drogi limitowana istniejącym wodociągiem oraz wjazdami na działki letniskowe.
- **K 2 –** droga dojazdowa od drogi Nowogród – Dobrzyń do zespołu budynków letniskowych ML 2. Ze względu na konfigurację terenu droga przebiegać będzie w wykopie (do 3 m głębokości). Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 11 m, jezdni – 5.0 m. Możliwość uzyskania nachylenia do 8,5 %. Włączenie wjazdu do drogi ogólnodostępnej poprzez spocznik o dług. 7,0 m. Konieczność przebudowy istniejącego wodociągu (ze względu na rzędne projektowanej drogi K 2).
- **K 3 –** dojazd od drogi Nowogród – Dobrzyń do parkingu KP 2 (wspólny z drogą prywatną, gospodarczą). Dojazd jako pieszojezdnia. Włączenie do drogi głównej poprzez spocznik dług. 7,0 m. Duże nachylenie dojazdu ponad 10 %. Zmniejszenie nachylenia można uzyskać poprzez podniesienie poziomu terenu przy wjeździe na parking.
- **K 4 –** droga obsługująca zespoły ML 4, ML 3, RR O i alternatywnie zachodnią część zespołu ML 5. Droga jako pieszojezdnia. Na odcinku końcowym (przy ML 3 i ZI) przewężenie do 3.0 m.
- **K 5 –** droga wewnętrzna do obsługi zespołu ML 5. Funkcja – pieszojezdnia.
- **K 6 –** pieszojezdnia – główne dojście do UT 1, UG i ZP oraz dojazd gospodarczy do UG. Nawierzchnia utwardzona przede wszystkim dla potrzeb pieszych, lecz także dla lekkich pojazdów do 1,5 T (zaopatrzenie).
- **K 7 –** wewnętrzna droga dojazdowa do działek w zespole ML 2. Pieszojezdnia. Możliwość przewężenia do 4,5 m przy akceptacji zainteresowanych (droga wewnętrzna).

13) **na terenach oznaczonych symbolem KP 1 i KP 2** przewidzianych pod wydzielone parkingi dla samochodów i motocykli ustala się:

a) pojemność parkingów KP 1 – ok. 58 miejsc postojowych; KP 2 – ok. 62 miejsca postojowe,

b) na parkingu KP 1 wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej (o szerokości min. 2,0 m) od strony zabudowy letniskowej,

c) zaleca się realizację parkingów „zielonych” oraz nasadzenie drzew średnio-wysokich na obrzeżach oraz tzw. polach martwych,

d) na parkingu KP 2 należy skanalizować przebiegający rów.

14) **na terenach oznaczonych symbolem Kx** przeznaczonych pod wydzielone ciągi piesze ogólnodostępne ustala się:

a) minimalna szerokość ciągów pieszych – 3,0 m w liniach rozgraniczających,

b) nawierzchnia ciągów dowolna, przy założeniu, że winna wskazywać na użytkowanie ich tylko przez pieszych.

15) **<u>zasady uzbrojenia terenu:</u>**

a) zaopatrzenie w wodę poprzez sieć lokalną włączoną do wodociągu wiejskiego przebiegającego wzdłuż drogi Nowogród – Dobrzyń w trzech punktach: istniejący już wodociąg w drodze K 1; podłączenie do zespołu ML 2 w drodze K 2 i odgałęzienie do parkingu KP 2. Sieć przebiega w pasie układu drogowego (K i Kx).

b) system odprowadzania ścieków realizowany będzie poprzez sieć kanalizacyjną oraz oczyszczalnię ścieków lub grupowy zbiornik bezodpływowy (NO). Sieć kanalizacyjna zlokalizowana w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, z wyjątkiem obsługi zespołu ML 2.

c) ustala się grawitacyjny system odprowadzania ścieków,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć kablową. Należy dążyć do likwidacji istniejących linii napowietrznych na rzecz linii kablowych. Po realizacji nowej sieci likwidacja istniejących napowietrznych linii nn. Przebieg linii 15 kV należy zmienić przy najbliższym remoncie i modernizacji tej linii, omijając w szczególności teren ZP i ML 1.

e) usuwanie nieczystości stałych poprzez ustawienie pojemników kontenerowych zlokalizowanych w następujących rejonach:

- skrzyżowanie K 1 i K 4;

- skrzyżowanie K 2 i K 7;

- parking KP 2.

f) należy przewidzieć wyposażenie terenu w telefon ogólnodostępny i zespół skrzynek pocztowych. Alternatywna lokalizacja: skrzyżowanie K 1 i K 4 lub sąsiedztwo UG.

g) w pierwszej kolejności należy wykonać projekt drogowy, którego parametry będą stanowić warunki techniczne dla projektowanego uzbrojenia terenu.

§ 5. Na obszarze objętym uchwaloną zmianą planu traci moc uchwała nr V/20/94 Rady Gminy w Golubiu-Dobrzyniu z dnia 29 listopada 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego nr 33. poz. 235).

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

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