UCHWAŁA NR XXII/150/05
RADY GMINY GOLUB DOBRZYŃ

z dnia 11 lutego 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Paliwodzizna, obejmującej działki geodezyjne nr 95/1 i 95/2, dotyczącego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz 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. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 i z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Golub-Dobrzyń", uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Paliwodzizna, obejmującej działki geodezyjne nr 95/1 i 95/2, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Uchwala się przeznaczenie podstawowe obszaru o którym mowa w § 1, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z niezbędnym układem dróg publicznych.

2. Przedmiotem ustaleń planu w części tekstowej i graficznej, jest zakres obowiązkowy - wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 jest rysunek planu miejscowego w skali 1:1.000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określane jako postulowane (orientacyjne), podlegają uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu lub w projekcie podziału geodezyjnego.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

3) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadającego symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia;

4) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów, oraz zieleń oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach;

5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie aktywną;

6) obowiązującej linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru opracowania na tereny o różnym przeznaczeniu, a także ustalone podziały wewnętrzne, w obrębie jednego przeznaczenia;

7) postulowanej (orientacyjnej) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć przybliżoną linię podziału pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (funkcjach), a także przybliżony podział w obrębie jednego przeznaczenia, który należy uściślić w projekcie zagospodarowania terenu, lub w projekcie podziału geodezyjnego, w nawiązaniu do występujących na gruncie podziałów geodezyjnych, szczegółowego ukształtowania terenu, występującej zieleni, już istniejących, trwałych ogrodzeń, istniejącej, trwałej zabudowy itp.;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi istniejącej, linii brzegowej itp. co najmniej na odległość określoną w uchwale;

9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynku do powierzchni terenu;

10) dostępie ograniczonym (dostępności ograniczonej) - należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem, zakazem wstępu osobom nieupoważnionym i postronnym, opłatami itp.;

11) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

12) zaleca się - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1.MN”, ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa na działkach budowlanych o szerokości frontu minimum 26,0 m.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

5) możliwość wydzielenia maksimum dwóch działek budowlanych;

6) możliwość zabudowy dwóch działek o których mowa w pkt 1), wolnostojącymi domami mieszkalnymi - jednorodzinnymi z funkcją garażową wydzieloną lub wbudowaną w obiekt podstawowy;

7) możliwość realizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące, nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od projektowanej linii rozgraniczającej z drogą publiczną - minimum 25,0 m,

b) od tylnej granicy działek, stanowiącej krawędź istniejącego lasu - minimum 12,0 m,

c) od osi istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - minimum 6,5 m;

2) zabudowa w obrębie dwóch działek powinna być utrzymana w zbliżonym charakterze architektonicznym;

3) zabudowa mieszkaniowa maksimum dwukondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia. Warunkiem podpiwniczenia budynku jest wykonanie badań geotechnicznych i uwzględnienie wniosków wynikających z tych badań;

4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 8,5 m, a zabudowy garażowej - 4,5 m ponad poziom terenu rodzimego, mierzona przed wejściem głównym do budynków i wjazdem do garażu;

5) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru - 1,0 m od poziomu terenu rodzimego, mierzone przed wejściem głównym do budynków;

6) dach dwuspadowy, z wykluczeniem kąta ostrego w kalenicy dachu;

7) zabudowa garażowa parterowa z poddaszem magazynowym lub nieużytkowym, z zaleceniem wprowadzenia funkcji garażowej do podstawowej bryły i realizacji jednego budynku na każdej działce budowlanej;

8) maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy na każdej działce budowlanej - 180 metrów kwadratowych;

9) możliwość rozbudowy obiektu istniejącego na działce geodezyjnej nr 95/2 do granicy z działką geodezyjną nr 95/3, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

10) obowiązek zachowania co najmniej 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,1;

12) zalecenie koordynacji charakteru ogrodzenia od drogi publicznej;

13) obowiązek zachowania istniejącej zieleni, szczególnie we frontowej części działek;

14) zalecenie wprowadzenia żywopłotów wzdłuż bocznych granic działek;

15) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych;

16) z uwagi na możliwość występowania stanowisk archeologicznych nie eksponowanych w terenie, w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych, wykopalisk archeologicznych lub przedmiotu, który posiada cechy zabytku - obowiązek zabezpieczenia znaleziska, wstrzymania prac i niezwłocznego powiadomienia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i warunki obsługi zabudowy, w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach ustalonych przez właściwy Zakład Energetyczny, z usytuowaniem szafki licznikowej w sposób umożliwiający stały dostęp właściwym służbom;

2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach ustalonych przez jednostkę zarządzającą siecią;

3) zaopatrzenie w energię cieplną z własnego źródła, z obowiązkiem zastosowania ekologicznych systemów grzewczych;

4) odprowadzenie ścieków tymczasowo do szczelnego zbiornika wybieralnego, z obowiązkiem wywozu ścieków do wskazanego punktu zlewnego oczyszczalni, a docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) wywóz odpadów stałych na gminne składowisko odpadów;

6) dojazd z drogi gminnej, której poszerzenie oznaczono symbolem 2.KD.

5. Na terenie o którym mowa w ust. 1 nie występuje potrzeba:

1) określania zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) określania wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) wyznaczania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

4) wprowadzania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „2.KD” i „3 KD” ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych, przeznaczone pod poszerzenie drogi gminnej do szerokości minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających oraz pod złagodzenie łuku na skrzyżowaniu dróg i powiększenie tzw. trójkąta widoczności.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) szerokość pasa terenu przeznaczonego na osiowe poszerzenie drogi publicznej - minimum 1,5 m;

2) ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania zielenią niską bez prawa zabudowy i utrwalania istniejącego ogradzania;

3) ustala się zachowanie istniejących miejsc zjazdów z drogi publicznej na teren działek, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 1 i 2. Wykonanie nowego zjazdu z publicznej drogi gminnej wymaga uzyskania zgody jednostki zarządzającej tą drogą.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązują ustalenia o których mowa w § 5 ust. 5;

2) nie występuje potrzeba określania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 7. Na obszarze, o którym mowa w § 1, do czasu przeznaczenia terenów o symbolach 1.MN, 2.KD i 3.KD, ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania - użytkowanie dotychczasowe.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 10. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych:

1) symbolem „1.MN”, o którym mowa w § 5 ust. 1 - w wysokości 10%;

2) symbolami „2.KD” i „3.KD”, o których mowa w § 6 ust. 1 - w wysokości 0%.

§ 11. Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Golub-Dobrzyń”, uchwalonego przez Radę Gminy Golub-Dobrzyń, uchwałą nr XIX/114/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r., którego zgodność kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Golub-Dobrzyń z ustaleniami planu wynika z § 1 - włączono do załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 12. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 13. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Golub-Dobrzyń.

§ 15. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Ryłowicz