UCHWAŁA NR XXXVII/194/09
RADY GMINY GOLUB DOBRZYŃ

z dnia 28 grudnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej we wsi Kujawa.

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy uchwala, co następuje :

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golub - Dobrzyń uchwalonego Uchwałą Nr XIX/ 114 /2000 Rady Gminy Golub - Dobrzyń z dnia 27 kwietnia 2000 r. , uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej we wsi Kujawa, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 263, 270/1, 270/2 i część działki 260/2, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią :

1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1 : 1 000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1 : 25 000;

2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

1) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) symbolu terenu - rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;

3) harmonijnym charakterze zabudowy - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych i parametrach (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg i linii elektroenergetycznych (nie dotyczy elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale);

5) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30^0 i mniejszym lub równym 45^0;

6) dachu średnio wysokim - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15^0 i równym lub mniejszym niż 30^0;

7) prezpisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojecia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o :

1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;

2) ustalenia tekstowe planu określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.

2. . Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie :

1) ustaleń ogólnych obowiązujących dla wszystkich terenów objętych planem;

2) ustaleń szczegółowych obowiazujących dla poszczególnych terenów.

3. . Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie :

1) przeznaczenie terenu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i uzytkowania terenu;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. . Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

Rozdział 2.
Oznaczenia graficzne

§ 4. Następujace oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami :

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole terenów;

5) granica rezerwatu " Rzeka Drwęca " - ostoi NATURA 2000 " Dolina Drwęcy ";

6) granica strefy ochronnej rzeki Drwęcy;

7) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

8) granica strefy ochronnej ujęcia wody;

9) granica sterfy ochrony archeologicznej.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów :

1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczącymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;

2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i kolejnym numerem;

3) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów :

a) tereny rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem ML,

b) tereny usług z funkcją mieszkaniową oznaczoną symbolem U/M,

c) tereny lasu oznaczone symbolem ZL,

d) tereny zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolem ZN,

e) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS,

f) teren ujęcia wody oznaczony symbolem W,

g) tereny rezerw na poszerzenie dróg publicznych oznaczone symbolem K,

h) tereny publicznych dróg lokalnych oznaczone symbolem KDL,

i) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD,

j) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW,

k) tereny ciągów komunikacji pieszej oznaczone symbolem KX.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

2) na terenach rekreacji indywidualnej obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku letniskowego na jednej działce; funkcje gospodarczo - garażowe wbudowane w budynki letniskowe;

3) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu;

4) obowiązuje realizacja dachów średnio wysokich lub wysokich dwu - lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną;

5) obowiązujący kierunek głównych kalenic równoległy do przyległej drogi; dla działek narożnych główne kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg;

6) w granicach działki obowiązuje jednakowa kolorystyka dla dachów wysokich i średnich na obiektach - według ustaleń szczegółowych;

7) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; preferuje się ogrodzenia w formie luźnych drewnianych żerdzi i belek lub żywopłoty;

8) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni;

9) na poszczególnych działkach zabudowy letniskowej i terenie usług dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej, np. altan o lekkiej konstrukcji szkieletowej;

10) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych i garaży blaszanych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

1) obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów oraz wzbogacenie istniejącej zieleni poprzez nasadzenia gatunków rodzimej flory;

2) w granicach obszaru NATURA 2000 " Dolina Drwęcy ", którego fragment pokrywający się z terenem rezerwatu " Rzeka Drwęca ", znalazł się w granicach planu, wszelkie inwestycje mogą wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej : dla inwestycji przewidzianych w granicach stref ochrony archeologicznej, określonych w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu, obowiązuje uzgadnianie z Kujawsko - Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych : na obszarze objętym granicami opracowania obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych :

1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych (reklam wolno stojacych, szyldów i tablic informacyjnych).

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy letniskowej do 9,0 m, zabudowy usługowej do 12,0 m;

3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów rekreacji indywidualnej - 25 % powierzchni działki;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu usług z funkcją mieszkaniową - 35 % powierzchni działki;

6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenów rekreacji indywidualnej - 70 % powierzchni działki;

7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenu usług z funkcją mieszkaniową - 40 % powierzchni działki;

8) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego lub usługowego - 10,0 m.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie :

1) teren objęty planem jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy; obowiazują zakazy i nakazy ustalone przepisami odrębnymi;

2) pas terenu w bezpośrednim sąsiedztwie Drwęcy stanowi fragment rezerwatu ichtiofaunistycznego " Rzeka Drwęca "; obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) teren określony w punkcie 2 jako część rezerwatu to zarazem fragment ostoi NATURA 2000 PLH280001 " Dolina Drwęcy "; obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;

4) teren określony na rysunku planu i oznaczony symbolem ZZ stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym :

1) podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w ustaleniach; dopuszcza się łączenia działek;

2) dla linii orientacyjnych obowiazuje tolerancja + - 3,0 m.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy : ustala się obszar ograniczonego użytkowania jako pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia szerokości po 6,5 m od osi linii, na którym obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji :

1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych przez przecinającą obszar opracowania drogę publiczną;

2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;

3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach poszczególnych działek według wskaźnika : minimum 1 miejsce postojowe dla jednego domu i 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni uzytkowej usług;

4) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, lokalizacji infrastruktury technicznej;

5) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe;

6) dopuszcza się adaptację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej :

1) zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia głębinowego projektowaną siecią wodociągową;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych, bezodpływowych, szczelnych zbiorników ścieków;

3) odprowadzenie wód opadowych do gruntu;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanymi liniami kablowymi nn, które należy wybudować z istniejącej w obszarze objętym planem stacji transformatorowej słupowej, która wymaga dostosowania do zwiększonego poboru mocy; istniejąca linia napowietrzna SN do zachowania z możliwością przebudowy na warunkach gestora sieci;

5) zaopatrzenie w energię cieplną :

a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych,

b) zakazuje się stosowania źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi,

c) dopuszcza się do ogrzewania budynków czynnki grzewcze jak : energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych, drewno lub inne odnawialne źródła energii;

6) gospodarka odpadami stałymi :

a) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych obowiązuje wstępna segregacja odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz ich na gminne wysypisko śmieci,

b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów : do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

14. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości 30 %.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1 ML, 4 ML, 8 ML, 9 ML, 10 ML, 12 ML, 16 ML, 18 ML :

1) przeznaczenie terenu : rekreacja indywidualna - zabudowa letniskowa;

2) obowiązuje :

a) zabudowa wolno stojąca,

b) rozbiórka pozostałości starych zabudowań na terenie o symbolu 16 ML,

c) posadowienie budynków z uwaględnieniem zagrożenia powodziowego - do rzędnej 64,50m npm,

d) realizacja dachów w kolorze ceglastym,

e) zakaz wtórnych podziałów działek,

f) strefa " W " ochrony archeologicznej na części terenu o symbolu 18 ML, określonej na rysunku planu,

g) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych, drogi dojazdowej i lokalnej.

§ 7. 2 WS, 7 WS, 11 WS, 15 WS, 19 WS :

1) przeznaczenie terenu : wody powierzchniowe - rowy melioracyjne;

2) obowiązuje :

a) ochrona i konserwacja z możliwością modernizacji,

b) zachowanie roślinności przybrzeżnej wokół oczka wodnego na terenie 11 WS.

§ 8. 3 K, 5 K :

1) przeznaczenie terenu : komunikacja;

2) rezerwy terenu na poszerzenie publicznej drogi dojazdowej do szrokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.

§ 9. 6 ZL :

1) przeznaczenie terenu : las;

2) obowiązuje :

a) zachowanie wartościowego drzewostanu,

b) zakaz jakiejkolwiek zabudowy.

§ 10. 13 U/M :

1) przeznaczenie terenu : usługi z zakresu rekreacji, turystyki, hotelarstwa, handlu, gastronomii, itp z funkcją mieszkaniową;

2) obowiązuje :

a) strefa " W " ochrony archeologicznej w części terenu określonej na rysunku planu,

b) mieszkanie wbudowane w budynek usługowy lub jako odrębny obiekt,

c) obsługa komunikacyjna z przyległej publicznej drogi dojazdowej.

§ 11. 14 ZN, 17 ZN, 20 ZN :

1) przeznaczenie terenu : zieleń nieurządzona;

2) obowiązuje :

a) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią w części terenu określonej na rysunku planu,

b) zakaz jakiejkolwiek zabudowy,

c) zakaz ingerencji w obszar rezerwatu (niszczenia roślinności, grodzenia, budowy pomostów, itp).

3) dopuszcza się :

a) terenowe urządzenia rekreacji i sportu poza terenem rezerwatu,

b) obiekty małej architektury,

c) punkt czerpania wody z rzeki Drwęcy do celów p.poż..

§ 12. 21 W :

1) przeznaczenie terenu : głębinowe ujęcie wody;

2) obowiązuje zachowanie reżimów określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. 22 K :

1) przeznaczenie terenu : komunikacja;

2) rezerwa terenu na poszerzenie drogi lokalnej.

§ 14. 01 KDL :

1) przeznaczenie terenu : komunikacja - droga publiczna w klasie drogi lokalnej;

2) obowiązuje :

a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,

b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z dwustronnym lub jednostronnym chodnikiem.

§ 15. 02 KDD :

1) przeznaczenie terenu : komunikacja - droga publiczna w klasie drogi dojazdowej;

2) obowiązuje :

a) na przeważające długości drogi szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m; w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z dwustronnym chodnikiem,

b) w sąsiedztwie wyjścia drogi poza obszar opracowania w kierunku południowo - wschodnim - zwężenie do szerokości 6,0 m (droga jednoprzestrzenna).

§ 16. 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW :

1) przeznaczenie terenu : komunikacja - drogi wewnętrzne;

2) obowiązuje :

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 6,0 m,

b) w przekroju poprzecznym drogi jedno przestrzenne,

c) zapewnienie dostępu do rowu melioracyjnego z drogi o symbolu 04 KDW.

§ 17. 06 KX, 07 KX, 08 KX :

1) przeznaczenie terenu : komunikacja wewnętrzna - ciągi piesze;

2) obowiązuje :

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 3,0 m,

b) zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych z dróg o symbolach 06 KX i 08 KX.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Golub - Dobrzyń.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego i na stronie internetowej gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Izajasz