**UCHWAŁA NR XLIV/220/2010**
**RADY GMINY GOLUB DOBRZYŃ**

z dnia 22 czerwca 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 35/5 i części działki 35/6 we wsi Podzamek Golubski**

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 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146 ) 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 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 142 i Nr 75, poz. 474 ) 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 terenu działki 35/5 i części działki 35/6 we wsi Podzamek Golubski, 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 rozstrzygającymi;

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 ( 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) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku nachylonych pod kątem nie większym niż $15^0$;

8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia 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 obowiązujących 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 użytkowania 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.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiazującymi ustaleniami :

1) granica opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;

3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu ściśle określone;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbole ternów.

## Rozdział 3.
## Ustalenia ogólne

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

2. Przeznaczenie terenów :

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

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

3) zastosowanie na rysunku planu symboli funkcji terenów bez numerów odnosi sie do terenów poza granicami planu i ma charakter informacyjny;

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

a) tereny usług z funkcją mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolem U/MN,

b) teren rezerwy na poszerzenie drogi publicznej oznaczony symbolem K,

c) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

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 usług z funkcją mieszkaniową obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego lub zespolonego budynku usługowo - mieszkalnego;

3) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy w granicach poszczególnych działek oraz wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, obiektów małej architektury i innych elementów zagospodarowania terenu;

4) dla budynków usługowych obowiązuje realizacja dachów średnio wysokich lub wysokich z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym; dopuszcza się dachy płaskie kryte papą;

5) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje realizacja dachów wysokich z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym;

6) obowiązujący kierunek głównych kalenic równoległy do przyległej drogi wojewódzkiej ( KDG );

7) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; preferuje się ogrodzenia drewniane lub żywopłoty;

8) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni;

9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej np. altan o lekkiej konstrukcji szkieletowej;

10) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych; zakaz nie dotyczy okresu budowy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco odziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;

2) zaleca się utrzymanie istniejących form zieleni naturalnej ( drzew, krzewów, roślinności niskiej ) i jej wzbogacenie poprzez nasadzenia gatunków rodzimej flory i zagospodarowanie jako powierzchni biologicznie czynnej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej : w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych, na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązuje wstrzymanie prac i zawiadomienie konserwatora zabytków.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych : nie ustala się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

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

2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków usługowych i mieszkalnych do 9,0 m;

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

4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów usług z funkcją mieszkaniową - 50 % powierzchni działki;

5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenów usług z funkcją mieszkaniową - 30 % powierzchni działki.

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

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 dopuszczalna tolerancja +- 3,0 m.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy : nie ustala się.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji :

1) powiązania terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych drogą wewnętrzną;

2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach poszczególnych działek według wskaźnika : minimum 3 stanowiska na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej usług i 1 stanowisko na jedno mieszkanie;

3) teren w liniach rozgraniczających drogi przeznaczony jest do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji infrastruktury technicznej.

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

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej;

3) odprowadzenie wód opadowych do gruntu;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej nn z położonej poza obszarem planu stacji transformatorowej " Krążno 2 ";

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 czynniki 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 obowiazuje wstępna segregacja odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz ich na wysypisko śmieci,

b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) melioracje :

a) obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych,

b) dopuszcza się przebudowę istniejącego drenażu w uzgodnieniu z Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz z Wiejską Spółką Wodną Podzamek Golubski.

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 od wzrostu wartości nieruchomości 30 %.

## Rozdział 4.
## Ustalenia szczegółowe

**§ 6.** 1K :

1) przeznaczenie terenu : komunikacja;

2) rezerwa terenu na poszerzenie przyległej drogi publicznej.

**§ 7.** 2U/MN :

1) przeznaczenie terenu : usługi z funkcją mieszkaniową jednorodzinną;

2) przeznaczenie podstawowe - usługi;

3) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

4) obowiązuje :

a) zabudowa wolno stojąca,

b) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny,

c) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej; dla każdej działki powstałej w wyniku podziału działki 35/5, przyległej do drogi wojewódzkiej - z publicznej drogi dojazdowej ( poza granicami planu ); zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej ( KDG ).

**§ 8.** 3U/MN :

1) przeznaczenie terenu : usługi z funkcją mieszkaniową jednorodzinną;

2) przeznaczenie podstawowe - usługi;

3) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

4) obowiązuje :

a) zabudowa wolno stojąca,

b) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny,

c) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej lub publicznej drogi dojazdowej ( poza granicami planu ).

**§ 9.** 01 KDW :

1) przeznaczenie terenu : komunukacja - droga wewnetrzna;

2) obowiązuje :

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,

b) w przekroju poprzecznym droga jednoprzestrzenna.

## Rozdział 5.
## Przepisy końcowe

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Golub - Dobrzyń.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Izajasz**