

UCHWAŁA NR .....

RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃIA

Z DNIA ..... r.

w sprawie zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku” przy ul. Wodnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzyńia (Uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzyńia) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwala się zmianę „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku” przy ul. Wodnej, zwaną dalej „planem”.

**§2. 1.** Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

**2.** Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**3.** 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.

**4.** Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§3. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, składające się z:
  - a) poz. 1 - liczba - oznacza numer terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
  - b) poz. 2 – symbol literowy - oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku oraz w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku – z wyłączeniem elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, zadaszenie nad wejściem, wiata, gzyms, okap itp.;
- 6) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie;

- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność niepowodującą oddziaływań szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, które nie pogarszają stanu środowiska oraz warunków mieszkaniowych na terenach sąsiadujących;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć akty prawne o charakterze powszechnie obowiązującym, tj. ustawy i akty wydane na ich podstawie, rozporządzenia wojewody, uchwały jednostek samorządu terytorialnego.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

**§4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami niniejszego planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru Dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków;
- 5) granica strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 6) fragment murów obronnych wpisanych do rejestru zabytków;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem.

2. Pozostałe oznaczenia niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.

**§5.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) KDD – teren publicznej drogi dojazdowej;
- 3) KDX – teren publicznej drogi dojazdowej – pieszo-jezdni.

**§6.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym i w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§7.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane łącznie lub rozdzielnie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- c) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią, blacharnią, lakiernictwem, warsztatów samochodowych oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren znajduje się w granicach obszaru Dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z 17.09.1957 r. pod nr rejestru A/366/124 oraz obejmuje część układu przedmieść miasta Golubia ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obszary podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) teren znajduje się w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się:
    - zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
    - nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
    - dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy na działce nr 297/4, przy ul. Wodnej nr 5 od strony południowo-zachodniej pod warunkiem zachowania wysokości nieprzekraczającej wysokości muru obronnego wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD; rozbudowana część budynku musi charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń oraz nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego,
  - c) teren znajduje się w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - d) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – ochronę zabytków archeologicznych należy uzgadniać na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy do 9,0 m, nie może przekroczyć wysokości muru obronnego wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD,
  - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0 powierzchni działki budowlanej,
  - c) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°, dachy płaskie,
  - d) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna liczba miejsc parkingowych:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal usługowy lub lokal mieszkalny z usługami, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, garaże indywidualne;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące w granicach w/w formy ochrony przyrody, wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) z zakresu komunikacji:
    - obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi dojazdowej – pieszo-jezdni oznaczonej symbolem 3KDX dalej poprzez drogę wojewódzką nr 534 przylegającą do obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,
    - odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
    - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
    - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
    - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie lokalnych przepisów;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**§8.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren publicznej drogi dojazdowej,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren znajduje się w granicach obszaru Dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z 17.09.1957 r. pod nr rejestru A/366/124 oraz obejmuje część układu przedmieść miasta Golubia ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obszary podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) w terenie występuje fragment murów obronnych wpisanych do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z 21.12.1959 r., pod nr rejestru zabytków A/432/140,

- podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) teren znajduje się w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się:
- zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - nakaz zachowania historycznego przebiegu ul. Podmurnej oraz jej przekroju poprzecznego i szerokości,
  - nakaz zachowania kamiennej nawierzchni ul. Podmurnej,
- d) teren znajduje się w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- e) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – ochronę zabytków archeologicznych należy uzgadniać na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników,
  - b) zakaz ograniczania dostępu do przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące w granicach w/w formy ochrony przyrody, wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) z zakresu komunikacji – nie występuje potrzeba określenia,
  - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w wodę (hydranty p.poż.) oraz energię elektryczną (oświetlenie) – z sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i komunikacji do kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
    - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
    - dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;

- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

**§9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDX ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren publicznej drogi dojazdowej – pieszo-jezdni,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna, parkingi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) część terenu znajduje się w granicach obszaru Dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z 17.09.1957 r. pod nr rejestru A/366/124, podlegającego ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
  - b) część terenu znajduje się w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - c) teren znajduje się w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - d) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – ochronę zabytków archeologicznych należy uzgadniać na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników,
  - b) zakaz ograniczania dostępu do przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące w granicach w/w formy ochrony przyrody, wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) z zakresu komunikacji:
    - obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 2MN/U,
  - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w wodę (hydranty p.poż.) oraz energię elektryczną (oświetlenie) – z sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
  - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§10.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Golubia-Dobrzynia.

**§11.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Golubia-Dobrzynia.

**§12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Golubia-Dobrzynia