



**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃIA**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.<sup>1</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golub-Dobrzyń” (uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzyń z dnia 24 stycznia 2011 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne i ustalenia dla obszaru objętego planem**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku (uchwała Nr XIV/103/2003 Rady Miasta Golubia-Dobrzyń z dnia 29 grudnia 2003 r., Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 23 lutego 2004 r., Nr 20, poz. 231).

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest część graficzna planu miejscowego zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiająca graficznie ustalenia planu, w tym granicę 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 utworzone dla planu - stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zachować / usytuować ściany części nadziemnej budynku lub budowli; nie dotyczy takich elementów jak: przypory, balkon, okap, gzyms, pilastry, zadaszenie nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, taras oraz ganków, krenelaży i pomostów - przy rekonstrukcji murów obronnych i baszt;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnej budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu; nie dotyczy takich elementów jak: zadaszenie nad wejściem, balkon, okap, gzyms, pilastry, schody zewnętrzne, pochylnie, taras;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680

- 3) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia terenu, minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 4) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi - należy przez to rozumieć:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez: wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu np. za pomocą skrzynek rozsączających, studni chłonnych, niecek, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub
  - b) stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub
  - c) spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiar w metrach;
- 6) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;
- 7) symbol terenu;
- 8) przeznaczenie terenu.

**§ 5. 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ochrona istniejących zadrzewień, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy infrastruktury technicznej i drogowej w pasach dróg publicznych.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w rozdziale 2 „ustalenia szczegółowe”):**

- 1) w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków decyzją z dnia 17.09.1957r. nr rejestru A/1772 - zabudowa i zagospodarowanie terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) w związku z położeniem obszaru objętego planem w strefie ochrony archeologicznej OW - ochrona zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji inwestycji - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach**

Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy - obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych ustanowionych dla ww. formy ochrony przyrody.

5. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości: 0% dla gruntów gminy i powiatu oraz 30% dla pozostałych gruntów.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 6.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - b) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego a dla terenu 2MN-U - dodatkowo zabudowę usługową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów niezbędnych podczas robót budowlanych) oraz wolno stojących: budynków gospodarczych i garaży,
  - b) zakaz stosowania barw jaskrawych i o zimnej tonacji - na elewacjach, pokryciach dachowych i w zagospodarowaniu terenu; kolorystyka elewacji tynkowanych - stonowana, w gamie barw piasku, odcieniach beżu lub ciepłej szarości,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w §5 ust. 3):
  - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” (w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny) - zabudowa nawiązująca układem, skalą i formą architektoniczną do budynków frontowych przy ul. Brodnickiej 3 i 5,
  - b) dla budynku przy ul. Brodnickiej 5 ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - zachowanie: formy architektonicznej (gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, gzymsów na elewacji południowej i zachodniej, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) wraz z oryginalną stolarką; dopuszcza się wymianę stolarki na nową (która od zewnątrz będzie miała charakter odtworzeniowy jak oryginalna stolarka) i zastosowanie stolarki okiennej zespolonej,
    - zachowanie fragmentu ceglanej elewacji od wschodu (relikt dawnego muru obronnego),
    - zakaz docieplania elewacji,
    - obowiązek prowadzenia robót budowlanych mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy - śródmiejska; dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 2,8, minimalna - 0,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%; w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - 7%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 75%; w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - 93%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem lit. g i pkt 3 lit. b,
  - g) dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 114 przy ul. Brodnickiej 9a - do wysokości 8,8m (nie przekraczającej dolnego poziomu otworu okiennego na 1 piętrze baszty narożnej stojącej na działce nr 130/1); elewacja nadbudowanej części -

nawiązująca materiałem i kolorystyką do ceglanej elewacji ww. baszty; geometria dachu - pulpitowy łamany (nawiązujący do kształtu dachu budynku przy ul. Brodnickiej 5 w odbiciu lustrzanym oraz do rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego ww. budynku),

- h) dachy pozostałych budynków - o nachyleniu połaci od 3<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny i 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
  - k) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaże, w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - dopuszcza się ich urządzenie na sąsiedniej działce lub terenie;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu, np. oświetlenie, hydranty p.poż, fontanny.
  - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług;
  - b) dopuszcza się użytkowanie na funkcję zamieszkania zbiorowego części budynku szkoły,
  - c) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów niezbędnych podczas robót budowlanych) oraz wolno stojących: budynków gospodarczych i garaży,
  - b) zakaz stosowania barw jaskrawych i o zimnej tonacji - na elewacjach, pokryciach dachowych i w zagospodarowaniu terenu,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej; nie dotyczy: inwestycji prowadzonych na działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6,
  - d) zachowanie zielonego klombu na działce nr 127/1 od strony ul. Brodnickiej,
  - e) zachowanie ekspozycji: wieży i dachu dawnego kościoła ewangelickiego (oznaczone na rysunku planu jako istniejący akcent wysokościowy) oraz murów obronnych;
- 3) dla funkcji zamieszkania zbiorowego lokalizowanej w budynku szkoły - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w §5 ust. 3):
  - a) w granicach strefy A ochrony konserwatorskiej (w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny) - zabudowa dostosowana do obiektów zabytkowych pod względem usytuowania, skali, bryły, typu zabudowy, materiału oraz kolorystyki elewacji i dachu, zgodnie z zasadą tzw. dobrego sąsiedztwa,

- b) w związku z wpisem murów obronnych do rejestru zabytków decyzją z dnia 21.12.1959r. nr rejestru A/1804 – prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane i badania architektoniczne - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków; dopuszcza się częściową rekonstrukcję murów obronnych i baszt (ganki, krenelaże, schody, pomosty i zadaszenia) oraz odtworzenie furty w murze obronnym - naprzeciw sąsiedniej działki nr 123 adres Rynek 15,
- c) dla budynku dawnego kościoła ewangelickiego i pastorówki (obecnie szkoła) przy ul. Brodnickiej 1 ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- zachowanie formy architektonicznej (gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, ceglanych elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) wraz z oryginalną stolarką; dopuszcza się wymianę stolarki na nową (która od zewnątrz będzie miała charakter odtworzeniowy jak oryginalna stolarka) i zastosowanie stolarki okiennej zespolonej,
  - zakaz docieplania elewacji,
  - obowiązek prowadzenia robót budowlanych mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) forma zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się sytuowanie budynku w zbliżeniu do granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 3, minimalna - 0,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji / zabudowy w miejscu pozostałych baszt - 0%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6 – 100%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 11,6 m, z zastrzeżeniem lit. g, h oraz pkt 3 lit. a i c; zachowanie istniejącej wysokości dawnego kościoła i baszty narożnej na działce nr 130/1,
  - g) dopuszcza się rekonstrukcję dolnej części baszty oraz wzniesienie na niej budynku w formach nawiązujących do niezachowanego domu na działce nr 112 przy ul. Zamkowej 2, wraz z przybudówką, według przekazów ikonograficznych, m. in. elewacji północnej budynku (od strony ul. Hallera) na wysokości 1 piętra w konstrukcji drewnianej szkieletowej, ceglanych ścian szczytowych i elewacji południowej (od strony wewnętrznej murów obronnych); dopuszcza się dobudowę drewnianych tarasów połączonych z ww. budynkiem na poziomie parteru i piętra od strony północnej i zachodniej, schodów zewnętrznych oraz przybudówkę od wschodu (od strony wewnętrznej muru obronnego); dach budynku stromy, symetrycznie dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną,
  - h) poza obrysem dawnych baszt - na częściach terenu obwiedzionych nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu - dopuszcza się zabudowę o wysokości maksymalnej 6 m i elewacjach o wysokości nie przekraczającej wysokości muru obronnego, z dachem pulpitowym lub tarasem na stropodachu,
  - i) dachy o nachyleniu połąci od  $3^0$  do  $60^0$ , dachy strome - symetrycznie dwuspadowe,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 1 stanowisko na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy usług edukacji),
    - 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w usługach edukacji,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby stanowisk przewidzianych dla usług edukacji w budynku szkoły, o ile ich liczba przekroczy 5,
  - l) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaże dobudowane, dopuszcza się urządzenie miejsc na terenie przyległej drogi lub sąsiedniego publicznie dostępnego placu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż.,
- c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania ew. urządzeń przeciwpożarowych na terenie lub w budynku szkoły, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 8.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, nie dotyczy wydarzeń okazjonalnych oraz obiektów sezonowych (np. scena, pomost) w terenie 1ZP,
  - b) kształtowanie zieleni w sposób nie przesłaniający ekspozycji murów obronnych i baszt w terenie 1U;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenie 1ZP,
  - b) urządzenia wypoczynku i rekreacji; w terenie 1ZP – dodatkowo ciąg pieszy i schody terenowe,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi głównej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń - w sposób przesłaniający ekspozycję murów obronnych i baszt w terenie 1U z poziomu pieszego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 8,5 m,
  - c) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) przekrój uliczny, w tym zachowanie chodnika po północnej stronie jezdni,
  - e) zatoka autobusowa - przystanek transportu zbiorowego;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,

- c) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż.,
- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) na północnym odcinku - zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 7 m,
  - b) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój uliczny, w tym zachowanie chodnika po południowej stronie jezdni,
  - d) zachowanie układu drogi oraz nawierzchni kamiennej jezdni i chodnika,
  - e) dopuszcza się: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia, osłony i obudowy (jako wejścia na rekonstruowany odcinek muru obronnego lub dla przyległych budynków) - z uwzględnieniem lit. c, d;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego (w tym 1-kierunkowej jezdni) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i naziemnych urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną i drogową;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 7 m,
  - b) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój jednoprzestrzenny (pieszo - jezdni)
  - d) zachowanie układu drogi oraz nawierzchni kamiennej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

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

**§ 13.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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 Miasta Golubia-Dobrzynia





Projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach  
od 25.09.2025r. do 17.10.2025r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃIA**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.<sup>1</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golub-Dobrzyń” (uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzyń z dnia 24 stycznia 2011 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne i ustalenia dla obszaru objętego planem**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku (uchwała Nr XIV/103/2003 Rady Miasta Golubia-Dobrzyń z dnia 29 grudnia 2003 r., Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 23 lutego 2004 r., Nr 20, poz. 231).

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest część graficzna planu miejscowego zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiająca graficznie ustalenia planu, w tym granicę 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 utworzone dla planu - stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zachować / usytuować ściany części nadziemnej budynku lub budowli; nie dotyczy takich elementów jak: przypory, balkon, okap, gzyms, pilastry, zadaszenie nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, taras oraz ganków, krenelaży i pomostów - przy rekonstrukcji murów obronnych i baszt;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnej budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu; nie dotyczy takich elementów jak: zadaszenie nad wejściem, balkon, okap, gzyms, pilastry, schody zewnętrzne, pochylnie, taras;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680

- 3) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia terenu, minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 4) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi - należy przez to rozumieć:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez: wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu np. za pomocą skrzynek rozsączających, studni chłonnych, niecek, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub
  - b) stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub
  - c) spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiar w metrach;
- 6) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;
- 7) symbol terenu;
- 8) przeznaczenie terenu.

**§ 5. 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ochrona istniejących zadrzewień, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy infrastruktury technicznej i drogowej w pasach dróg publicznych.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w rozdziale 2 „ustalenia szczegółowe”):**

- 1) w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków decyzją z dnia 17.09.1957r. nr rejestru A/1772 - zabudowa i zagospodarowanie terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) w związku z położeniem obszaru objętego planem w strefie ochrony archeologicznej OW - ochrona zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji inwestycji - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach**

Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy - obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych ustanowionych dla ww. formy ochrony przyrody.

5. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości: 0% dla gruntów gminy i powiatu oraz 30% dla pozostałych gruntów.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 6.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - b) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego a dla terenu 2MN-U - dodatkowo zabudowę usługową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów niezbędnych podczas robót budowlanych) oraz wolno stojących: budynków gospodarczych i garaży,
  - b) zakaz stosowania barw jaskrawych i o zimnej tonacji - na elewacjach, pokryciach dachowych i w zagospodarowaniu terenu; kolorystyka elewacji tynkowanych - stonowana, w gamie barw piasku, odcieniach beżu lub ciepłej szarości,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w §5 ust. 3):
  - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” (w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny) - zabudowa nawiązująca układem, skalą i formą architektoniczną do budynków frontowych przy ul. Brodnickiej 3 i 5,
  - b) dla budynku przy ul. Brodnickiej 5 ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - zachowanie: formy architektonicznej (gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, gzymsów na elewacji południowej i zachodniej, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) wraz z oryginalną stolarką; dopuszcza się wymianę stolarki na nową (która od zewnątrz będzie miała charakter odtworzeniowy jak oryginalna stolarka) i zastosowanie stolarki okiennej zespolonej,
    - zachowanie fragmentu ceglanej elewacji od wschodu (relikt dawnego muru obronnego),
    - zakaz docieplania elewacji,
    - obowiązek prowadzenia robót budowlanych mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy - śródmiejska; dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 2,8, minimalna - 0,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%; w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - 7%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 75%; w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - 93%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem lit. g i pkt 3 lit. b,
  - g) dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 114 przy ul. Brodnickiej 9a - do wysokości 8,8m (nie przekraczającej dolnego poziomu otworu okiennego na 1 piętrze baszty narożnej stojącej na działce nr 130/1); elewacja nadbudowanej części -

nawiązująca materiałem i kolorystyką do ceglanej elewacji ww. baszty; geometria dachu - pulpitowy łamany (nawiązujący do kształtu dachu budynku przy ul. Brodnickiej 5 w odbiciu lustrzanym oraz do rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego ww. budynku),

- h) dachy pozostałych budynków - o nachyleniu połaci od 3<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny i 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
  - k) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaże, w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - dopuszcza się ich urządzenie na sąsiedniej działce lub terenie;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu, np. oświetlenie, hydranty p.poż, fontanny.
  - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług;
  - b) dopuszcza się użytkowanie na funkcję zamieszkania zbiorowego części budynku szkoły,
  - c) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów niezbędnych podczas robót budowlanych) oraz wolno stojących: budynków gospodarczych i garaży,
  - b) zakaz stosowania barw jaskrawych i o zimnej tonacji - na elewacjach, pokryciach dachowych i w zagospodarowaniu terenu,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej; nie dotyczy: inwestycji prowadzonych na działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6,
  - d) zachowanie zielonego klombu na działce nr 127/1 od strony ul. Brodnickiej,
  - e) zachowanie ekspozycji: wieży i dachu dawnego kościoła ewangelickiego (oznaczone na rysunku planu jako istniejący akcent wysokościowy) oraz murów obronnych;
- 3) dla funkcji zamieszkania zbiorowego lokalizowanej w budynku szkoły - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w §5 ust. 3):
  - a) w granicach strefy A ochrony konserwatorskiej (w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny) - zabudowa dostosowana do obiektów zabytkowych pod względem usytuowania, skali, bryły, typu zabudowy, materiału oraz kolorystyki elewacji i dachu, zgodnie z zasadą tzw. dobrego sąsiedztwa,

- b) w związku z wpisem murów obronnych do rejestru zabytków decyzją z dnia 21.12.1959r. nr rejestru A/1804 – prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane i badania architektoniczne - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków; dopuszcza się częściową rekonstrukcję murów obronnych i baszt (ganki, krenelaże, schody, pomosty i zadaszenia) oraz odtworzenie furty w murze obronnym - naprzeciw sąsiedniej działki nr 123 adres Rynek 15,
- c) dla budynku dawnego kościoła ewangelickiego i pastorówki (obecnie szkoła) przy ul. Brodnickiej 1 ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- zachowanie formy architektonicznej (gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, ceglanych elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) wraz z oryginalną stolarką; dopuszcza się wymianę stolarki na nową (która od zewnątrz będzie miała charakter odtworzeniowy jak oryginalna stolarka) i zastosowanie stolarki okiennej zespolonej,
  - zakaz docieplania elewacji,
  - obowiązek prowadzenia robót budowlanych mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) forma zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się sytuowanie budynku w zbliżeniu do granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 3, minimalna - 0,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji / zabudowy w miejscu pozostałych baszt - 0%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6 – 100%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 11,6 m, z zastrzeżeniem lit. g, h oraz pkt 3 lit. a i c; zachowanie istniejącej wysokości dawnego kościoła i baszty narożnej na działce nr 130/1,
  - g) dopuszcza się rekonstrukcję dolnej części baszty oraz wzniesienie na niej budynku w formach nawiązujących do niezachowanego domu na działce nr 112 przy ul. Zamkowej 2, wraz z przybudówką, według przekazów ikonograficznych, m. in. elewacji północnej budynku (od strony ul. Hallera) na wysokości 1 piętra w konstrukcji drewnianej szkieletowej, ceglanych ścian szczytowych i elewacji południowej (od strony wewnętrznej murów obronnych); dopuszcza się dobudowę drewnianych tarasów połączonych z ww. budynkiem na poziomie parteru i piętra od strony północnej i zachodniej, schodów zewnętrznych oraz przybudówkę od wschodu (od strony wewnętrznej muru obronnego); dach budynku stromy, symetrycznie dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną,
  - h) poza obrysem dawnych baszt - na częściach terenu obwiedzionych nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu - dopuszcza się zabudowę o wysokości maksymalnej 6 m i elewacjach o wysokości nie przekraczającej wysokości muru obronnego, z dachem pulpitowym lub tarasem na stropodachu,
  - i) dachy o nachyleniu połąci od  $3^{\circ}$  do  $60^{\circ}$ , dachy strome - symetrycznie dwuspadowe,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 1 stanowisko na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy usług edukacji),
    - 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w usługach edukacji,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby stanowisk przewidzianych dla usług edukacji w budynku szkoły, o ile ich liczba przekroczy 5,
  - l) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaże dobudowane, dopuszcza się urządzenie miejsc na terenie przyległej drogi lub sąsiedniego publicznie dostępnego placu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż.,
- c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania ew. urządzeń przeciwpożarowych na terenie lub w budynku szkoły, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 8.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, nie dotyczy wydarzeń okazjonalnych oraz obiektów sezonowych (np. scena, pomost) w terenie 1ZP,
  - b) kształtowanie zieleni w sposób nie przesłaniający ekspozycji murów obronnych i baszt w terenie 1U;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenie 1ZP,
  - b) urządzenia wypoczynku i rekreacji; w terenie 1ZP – dodatkowo ciąg pieszy i schody terenowe,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi głównej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń - w sposób przesłaniający ekspozycję murów obronnych i baszt w terenie 1U z poziomu pieszego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 8,5 m,
  - c) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) przekrój uliczny, w tym zachowanie chodnika po północnej stronie jezdni,
  - e) zatoka autobusowa - przystanek transportu zbiorowego;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,

- c) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż.,
- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) na północnym odcinku - zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 7 m,
  - b) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój uliczny, w tym zachowanie chodnika po południowej stronie jezdni,
  - d) zachowanie układu drogi oraz nawierzchni kamiennej jezdni i chodnika,
  - e) dopuszcza się: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia, osłony i obudowy (jako wejścia na rekonstruowany odcinek muru obronnego lub dla przyległych budynków) - z uwzględnieniem lit. c, d;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego (w tym 1-kierunkowej jezdni) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i naziemnych urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną i drogową;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 7 m,
  - b) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój jednoprzestrzenny (pieszo - jezdni)
  - d) zachowanie układu drogi oraz nawierzchni kamiennej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

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

**§ 13. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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 Miasta Golubia-Dobrzynia





Projekt wyłożony do publicznego wglądu w dniach  
od 25.09.2025r. do 17.10.2025r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃA**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.<sup>1</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golub-Dobrzyń” (uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzyń z dnia 24 stycznia 2011 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne i ustalenia dla obszaru objętego planem**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia, zwany dalej planem.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, stanowi zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku (uchwała Nr XIV/103/2003 Rady Miasta Golubia-Dobrzyń z dnia 29 grudnia 2003 r., Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 23 lutego 2004 r., Nr 20, poz. 231).

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest część graficzna planu miejscowego zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiająca graficznie ustalenia planu, w tym granicę 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 utworzone dla planu - stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zachować / usytuować ściany części nadziemnej budynku lub budowli; nie dotyczy takich elementów jak: przypory, balkon, okap, gzyms, pilastry, zadaszenie nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, taras oraz ganków, krenelaży i pomostów - przy rekonstrukcji murów obronnych i baszt;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnej budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu; nie dotyczy takich elementów jak: zadaszenie nad wejściem, balkon, okap, gzyms, pilastry, schody zewnętrzne, pochylnie, taras;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680

- 3) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia terenu, minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym również miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;
- 4) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi - należy przez to rozumieć:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez: wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu np. za pomocą skrzynek rozsączających, studni chłonnych, niecek, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub
  - b) stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub
  - c) spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiar w metrach;
- 6) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;
- 7) symbol terenu;
- 8) przeznaczenie terenu.

**§ 5. 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ochrona istniejących zadrzewień, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy infrastruktury technicznej i drogowej w pasach dróg publicznych.

**3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w rozdziale 2 „ustalenia szczegółowe”):**

- 1) w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków decyzją z dnia 17.09.1957r. nr rejestru A/1772 - zabudowa i zagospodarowanie terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) w związku z położeniem obszaru objętego planem w strefie ochrony archeologicznej OW - ochrona zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji inwestycji - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach**

Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy - obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych ustanowionych dla ww. formy ochrony przyrody.

5. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości: 0% dla gruntów gminy i powiatu oraz 30% dla pozostałych gruntów.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 6.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U** i **2MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
  - b) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego a dla terenu 2MN-U - dodatkowo zabudowę usługową związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów niezbędnych podczas robót budowlanych) oraz wolno stojących: budynków gospodarczych i garaży,
  - b) zakaz stosowania barw jaskrawych i o zimnej tonacji - na elewacjach, pokryciach dachowych i w zagospodarowaniu terenu; kolorystyka elewacji tynkowanych - stonowana, w gamie barw piasku, odcieniach beżu lub ciepłej szarości,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w §5 ust. 3):
  - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” (w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny) - zabudowa nawiązująca układem, skalą i formą architektoniczną do budynków frontowych przy ul. Brodnickiej 3 i 5,
  - b) dla budynku przy ul. Brodnickiej 5 ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - zachowanie: formy architektonicznej (gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, gzymsów na elewacji południowej i zachodniej, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) wraz z oryginalną stolarką; dopuszcza się wymianę stolarki na nową (która od zewnątrz będzie miała charakter odtworzeniowy jak oryginalna stolarka) i zastosowanie stolarki okiennej zespolonej,
    - zachowanie fragmentu ceglanej elewacji od wschodu (relikt dawnego muru obronnego),
    - zakaz docieplania elewacji,
    - obowiązek prowadzenia robót budowlanych mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy - śródmiejska; dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 2,8, minimalna - 0,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%; w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - 7%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 75%; w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - 93%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, z zastrzeżeniem lit. g i pkt 3 lit. b,
  - g) dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 114 przy ul. Brodnickiej 9a - do wysokości 8,8m (nie przekraczającej dolnego poziomu otworu okiennego na 1 piętrze baszty narożnej stojącej na działce nr 130/1); elewacja nadbudowanej części -

nawiązująca materiałem i kolorystyką do ceglanej elewacji ww. baszty; geometria dachu - pulpitowy łamany (nawiązujący do kształtu dachu budynku przy ul. Brodnickiej 5 w odbiciu lustrzanym oraz do rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego ww. budynku),

- h) dachy pozostałych budynków - o nachyleniu połaci od 3<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny i 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
  - k) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaże, w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - dopuszcza się ich urządzenie na sąsiedniej działce lub terenie;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu, np. oświetlenie, hydranty p.poż, fontanny.
  - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług;
  - b) dopuszcza się użytkowanie na funkcję zamieszkania zbiorowego części budynku szkoły,
  - c) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów niezbędnych podczas robót budowlanych) oraz wolno stojących: budynków gospodarczych i garaży,
  - b) zakaz stosowania barw jaskrawych i o zimnej tonacji - na elewacjach, pokryciach dachowych i w zagospodarowaniu terenu,
  - c) zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej; nie dotyczy: inwestycji prowadzonych na działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6,
  - d) zachowanie zielonego klombu na działce nr 127/1 od strony ul. Brodnickiej,
  - e) zachowanie ekspozycji: wieży i dachu dawnego kościoła ewangelickiego (oznaczone na rysunku planu jako istniejący akcent wysokościowy) oraz murów obronnych;
- 3) dla funkcji zamieszkania zbiorowego lokalizowanej w budynku szkoły - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w §5 ust. 3):
  - a) w granicach strefy A ochrony konserwatorskiej (w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny) - zabudowa dostosowana do obiektów zabytkowych pod względem usytuowania, skali, bryły, typu zabudowy, materiału oraz kolorystyki elewacji i dachu, zgodnie z zasadą tzw. dobrego sąsiedztwa,

- b) w związku z wpisem murów obronnych do rejestru zabytków decyzją z dnia 21.12.1959r. nr rejestru A/1804 – prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane i badania architektoniczne - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków; dopuszcza się częściową rekonstrukcję murów obronnych i baszt (ganki, krenelaże, schody, pomosty i zadaszenia) oraz odtworzenie furty w murze obronnym - naprzeciw sąsiedniej działki nr 123 adres Rynek 15,
- c) dla budynku dawnego kościoła ewangelickiego i pastorówki (obecnie szkoła) przy ul. Brodnickiej 1 ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- zachowanie formy architektonicznej (gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, ceglanych elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) wraz z oryginalną stolarką; dopuszcza się wymianę stolarki na nową (która od zewnątrz będzie miała charakter odtworzeniowy jak oryginalna stolarka) i zastosowanie stolarki okiennej zespolonej,
  - zakaz docieplania elewacji,
  - obowiązek prowadzenia robót budowlanych mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) forma zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się sytuowanie budynku w zbliżeniu do granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 3, minimalna - 0,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji / zabudowy w miejscu pozostałych baszt - 0%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6 – 100%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 11,6 m, z zastrzeżeniem lit. g, h oraz pkt 3 lit. a i c; zachowanie istniejącej wysokości dawnego kościoła i baszty narożnej na działce nr 130/1,
  - g) dopuszcza się rekonstrukcję dolnej części baszty oraz wzniesienie na niej budynku w formach nawiązujących do niezachowanego domu na działce nr 112 przy ul. Zamkowej 2, wraz z przybudówką, według przekazów ikonograficznych, m. in. elewacji północnej budynku (od strony ul. Hallera) na wysokości 1 piętra w konstrukcji drewnianej szkieletowej, ceglanych ścian szczytowych i elewacji południowej (od strony wewnętrznej murów obronnych); dopuszcza się dobudowę drewnianych tarasów połączonych z ww. budynkiem na poziomie parteru i piętra od strony północnej i zachodniej, schodów zewnętrznych oraz przybudówkę od wschodu (od strony wewnętrznej muru obronnego); dach budynku stromy, symetrycznie dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną,
  - h) poza obrysem dawnych baszt - na częściach terenu obwiedzionych nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu - dopuszcza się zabudowę o wysokości maksymalnej 6 m i elewacjach o wysokości nie przekraczającej wysokości muru obronnego, z dachem pulpitowym lub tarasem na stropodachu,
  - i) dachy o nachyleniu połąci od  $3^{\circ}$  do  $60^{\circ}$ , dachy strome - symetrycznie dwuspadowe,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 1 stanowisko na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy usług edukacji),
    - 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w usługach edukacji,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby stanowisk przewidzianych dla usług edukacji w budynku szkoły, o ile ich liczba przekroczy 5,
  - l) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaże dobudowane, dopuszcza się urządzenie miejsc na terenie przyległej drogi lub sąsiedniego publicznie dostępnego placu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż.,
- c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania ew. urządzeń przeciwpożarowych na terenie lub w budynku szkoły, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 8.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, nie dotyczy wydarzeń okazjonalnych oraz obiektów sezonowych (np. scena, pomost) w terenie 1ZP,
  - b) kształtowanie zieleni w sposób nie przesłaniający ekspozycji murów obronnych i baszt w terenie 1U;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania w terenie 1ZP,
  - b) urządzenia wypoczynku i rekreacji; w terenie 1ZP – dodatkowo ciąg pieszy i schody terenowe,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi głównej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń - w sposób przesłaniający ekspozycję murów obronnych i baszt w terenie 1U z poziomu pieszego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 8,5 m,
  - c) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) przekrój uliczny, w tym zachowanie chodnika po północnej stronie jezdni,
  - e) zatoka autobusowa - przystanek transportu zbiorowego;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,

- c) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż.,
- d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) na północnym odcinku - zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 7 m,
  - b) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój uliczny, w tym zachowanie chodnika po południowej stronie jezdni,
  - d) zachowanie układu drogi oraz nawierzchni kamiennej jezdni i chodnika,
  - e) dopuszcza się: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia, osłony i obudowy (jako wejścia na rekonstruowany odcinek muru obronnego lub dla przyległych budynków) - z uwzględnieniem lit. c, d;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego (w tym 1-kierunkowej jezdni) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i naziemnych urządzeń nie związanych z infrastrukturą techniczną i drogową;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 7 m,
  - b) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój jednoprzestrzenny (pieszo - jezdni)
  - d) zachowanie układu drogi oraz nawierzchni kamiennej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

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

**§ 13. 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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 Miasta Golubia-Dobrzynia