

Projekt

z dnia 21 października 2021 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GOLUB-DOBRZYŃ**

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ul. Lipnowska II w Golubiu-Dobrzyniu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.¹⁾), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golub-Dobrzyń” (Uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ul. Lipnowska II w Golubiu-Dobrzyniu, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 – stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w:(Dz.U. z 2021 r., poz. 784 i poz. 922).

- 4) wymiarowanie (w metrach);
- 5) numery i symbole określające przeznaczenie terenów.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) UP – teren usług publicznych;
- 3) ZL – lasy;
- 4) KDZ – teren drogi publicznej (zbiorczej);
- 5) KDD – tereny drogi publicznej (dojazdowej).

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach pochyły, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku nachylonych pod kątem większym od 12°;
- 3) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia, naprzeciwległych połączeń dachowych;
- 4) **dojazdach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane urządzone dojazdy, np. służebności przejazdu - niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów poprzez zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi), nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynku i takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, do wartości 1,5 m od ustalonej linii;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania terenu bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz opisaną numerem i symbolem terenu;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość budowli nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

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.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi nieuciążliwe w parterach budynków wielorodzinnych, przy czym łączna powierzchnia użytkowa wykorzystywana na cele usługowe nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) budynki gospodarcze i garaże, w tym związane z funkcją usług publicznych, zlokalizowaną na terenie UP;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) sytuowanie budynku kalenicą równolegle lub prostopadle do frontu działki,
 - b) kolorystyka i rodzaj pokrycia dachów jednolite dla danej działki;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 3,0,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 15m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – 8m,
 - dla pozostałych budowli - 12m,
 - e) geometria dachów:
 - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - dachy płaskie,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na każde 30,0 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - g) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% łącznej liczby miejsc do parkowania – jeśli liczba tych miejsc przekracza 5,
 - h) miejsca do parkowania realizowane jako: parkingi w poziomie terenu, parkingi wielopoziomowe lub wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego, również podziemne;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – należy uwzględnić reżimy ochronne wynikające z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, których szerokość nie może być mniejsza niż 6m,

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych lub infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnej sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, stacje trafo, hydranty p.poż. itp.,
 - k) gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach;
- 10) 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%;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000,0 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) lądowisko;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) materiał i kolor dachów – dowolny,
 - b) materiały i kolor elewacji – dowolne;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zasadę zagospodarowania zielenią tych powierzchni działek, które nie są przeznaczone pod zabudowę i utwardzenie;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 3,0,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków – 15 m,
 - dla pozostałych budowli – 25m,
 - e) geometria dachów – dowolna,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 4 zatrudnionych na jednej zmianie ale nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2 % miejsc ustalonych dla usług o ile ich liczba przekroczy 5,
 - c) miejsca do parkowania realizowane jako: parkingi w poziomie terenu, garaże wolnostojące lub wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – należy uwzględnić reżimy ochronne wynikające z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - d) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) dopuszcza się retencjonowanie i późniejsze wykorzystanie do celów użytkowych lub infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnej sieci ciepłowniczej lub z urządzeń indywidualnych, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, stacje trafo, hydranty p.poż. itp.,
 - k) gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach;
 - 10) 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%;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000,0 m².
- § 9. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - zachowanie w maksymalnym stopniu ukształtowania terenu i zieleni, szczególnie zadrzewień;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – należy uwzględnić reżimy ochronne wynikające z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakaz lokalizacji budynków;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej –zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach;
- 10) 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%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna (zbiorcza);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających od 12m do 22m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – należy uwzględnić reżimy ochronne wynikające z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna (dojazdowa);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi 1KDD - 10m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 2KDD - od 10m do 15m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – należy uwzględnić reżimy ochronne wynikające z położenia terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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.

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

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

§ 14. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Golub-Dobrzyń.

Przewodniczący Rady Miasta
Golubia-Dobrzynia

mgr Łukasz Pietrzak

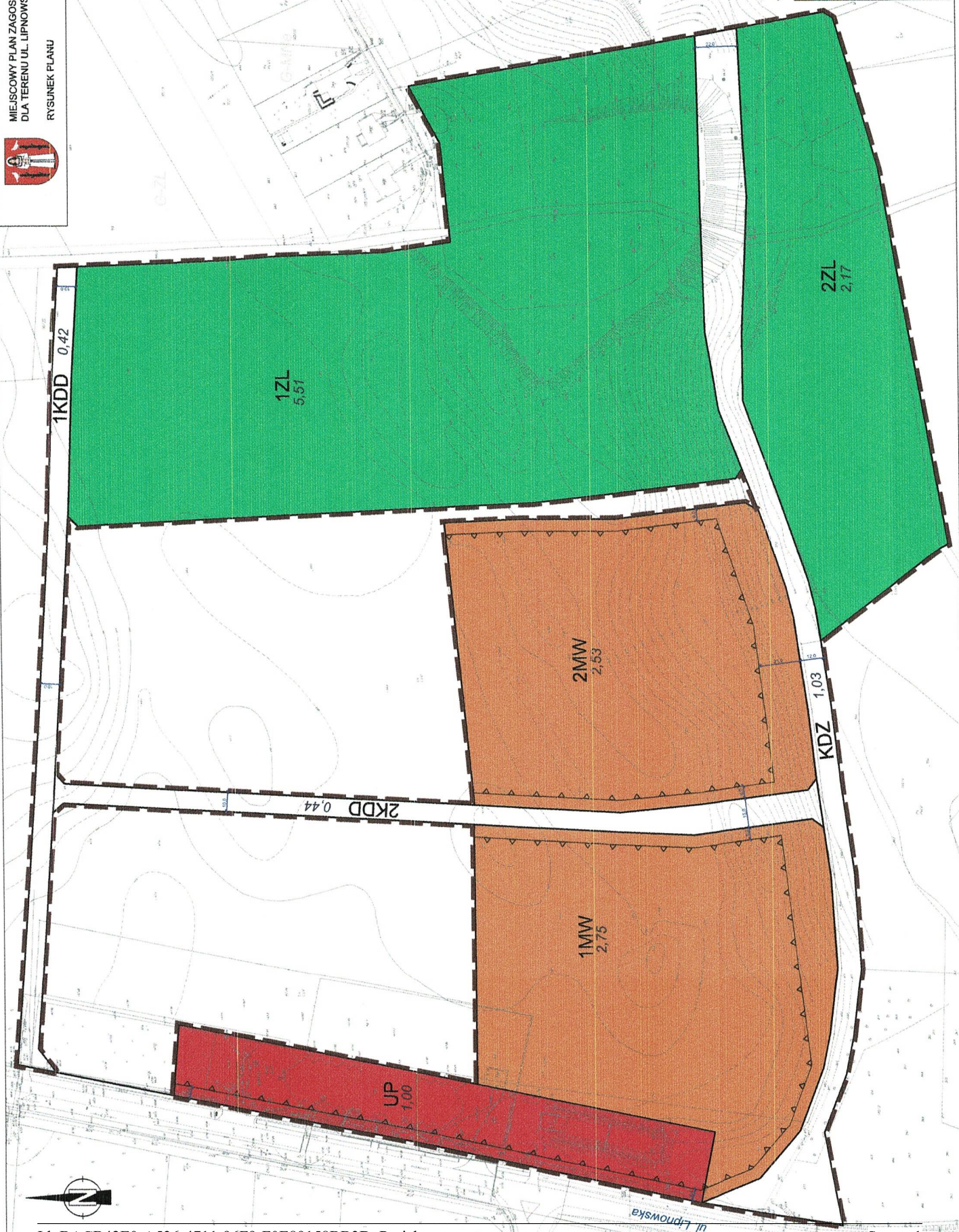


LEGENDA:
ODNACZENIA OBRZYWIJĄCE:

	GRANICA OBSZARU PLANOWEGO PRAWA
	LINE KONTAKTOWE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH KLASACHI ZAGOSPODAROWANIA
	WIERZEPKOWALNE ZAKRYTOCY
	WYMIKOWANIE (W LUTYCH)
	WARSZYTY I SYMBOL DWU-ŚCIĄGŁE PRZEZNACZENIE TERENÓW
PRZEZNACZENIE TERENÓW:	
	UP - TERENY URZĘDOWE (URZĘDOWCZOBIUROWE)
	1MW - TERENY MIAŁO PUBLICZNE (JAZDNIOWE)
	2MW - TERENY ŚRODKI PUBLICZNE (JAZDNIOWE)
	1ZL - TERENY ŚRODKI PUBLICZNE (JAZDNIOWE)
	2ZL - TERENY ŚRODKI PUBLICZNE (JAZDNIOWE)
	KDD - TERENY ŚRODKI PUBLICZNE (JAZDNIOWE)



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Golub-Dobrzyń
z dnia 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Golub-Dobrzyń
z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ul. Lipnowska II w Golubiu-Dobrzyniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 - tekst jednolity), Rada Miasta Golubia-Dobrzynia:

1. Stwierdza, że wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania dla terenu ul. Lipnowska II w Golubiu-Dobrzyniu, odbyło się w terminie od dnia 4 sierpnia 2021 r. do 26 sierpnia 2021 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, określony w ogłoszeniu, upłynął w dniu upłynął w dniu 13 września 2021 roku.

W wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag, wpłynęła 1 uwaga.

2. Burmistrz Miasta Golubia-Dobrzynia Rozstrzygnięciem z dnia 21 września 2021 r. rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu – uwaga została uwzględniona w całości. Korekta związana z uwzględnieniem uwagi polegała na wyłączeniu z obszaru opracowania fragmentu poszerzenia drogi KDL, dla której obowiązują ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Golubia-Dobrzynia (obejmujący obszar lewobrzeżnej części miasta) z wyłączeniem działek o nr geodezyjnych 194, 195 i 196 położonych w obrębie IV przy ul. Piłsudskiego w Golubiu-Dobrzyniu (Uchwała Nr XXXIX/281/2006 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 18 kwietnia 2006 r.).

3. W związku z powyższym, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 38), Rada Miasta Golubia-Dobrzyń, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ul. Lipnowska II w Golubiu-Dobrzyniu, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budowa dróg publicznych, wyznaczonych w planie;
- 2) budowę sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia ulic i dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 4. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Golub-Dobrzyń
z dnia 2021 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 - tekst jednolity).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ul. Lipnowska II w Golubiu-Dobrzyniu, sporządzony został na podstawie uchwały Rady Nr XVII/79/2019 Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 8 października 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ul. Lipnowska II w Golubiu-Dobrzyniu, w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do ww. uchwały.

Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golub-Dobrzyń”, (Uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ul. Lipnowska II w Golubiu-Dobrzyniu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247). Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587). Projekt planu został sporządzony na cyfrowych mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Golubiu-Dobrzyniu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Opracowanie planu ma na celu uaktualnienie dotychczasowego planu miejscowego do ustaleń Studium oraz realizacji ważnego dla lokalnej społeczności publicznego zadania samorządu (gminnego budownictwa mieszkaniowego, którego realizację przewiduje się w ramach programu rządowego „mieszkanie +”).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Golubia-Dobrzynia obejmującym lewobrzeżną część miasta (uchwała nr XXXIX/281/2006 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 18 kwietnia 2006r.) – niniejszy obszar przeznaczony jest pod zieleń leśną E-ZL, zieleń naturalną (nieurządzoną) G-ZN, usługi publiczne F-UP (Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej) i usługi komercyjne G-U-4. Tereny G-U-4 i F-UP wyznaczono w planie wzdłuż ul. Lipnowskiej w pasie o szerokości ok. 40m, który oddziela 2 kompleksy leśne położone po obu stronach ul. Lipnowskiej. W/w zapisy planu w tym rejonie miasta odbiegają od ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golub-Dobrzyń” (Uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r.).

Miasto Golub-Dobrzyń, ze względu na fizjografię (duże deniwelacje terenów) od lat cierpi na deficyt terenów inwestycyjnych związanych z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową. Władze miasta starają się skutecznie przeciwdziałać niekorzystnym zjawiskom suburbanizacji, czyli osiedlania się mieszkańców na terenach sąsiedniej gminy wiejskiej. Wprowadzanie nowej zabudowy na terenach słabo uzbrojonych, bądź w ogóle pozbawionych infrastruktury technicznej oraz zaplecza usługowego (szkoły, przedszkola, usługi zdrowia etc.) jest zjawiskiem bardzo niekorzystnym dla ogółu społeczeństwa. Warto przy tym zauważyć, iż od wielu lat dąży się do koncentracji zabudowy w granicach administracyjnych miast, wykorzystując przy tym istniejącą infrastrukturę techniczną, komunikacyjną, ale mając również na uwadze szeroko rozumiany rozwój zrównoważony. Proces koncentracji zabudowy i racjonalnego wykorzystania przestrzeni miejskiej prowadzi do znacznych oszczędności funkcjonowania całego społeczeństwa, a także pozwala mądrze gospodarować publicznymi finansami.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym Studium, wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do terenów dróg publicznych, określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową znajdującą się w sąsiedztwie oraz funkcją terenu, utrzymaniem zieleni w stosunku do terenów sąsiednich o odmiennej funkcji. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę usługową, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.;

2)W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych – dopuszczając zabudowę usługową, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do lokalnych cech krajobrazu oraz obiektów istniejących w sąsiedztwie, m.in. ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz materiały i kolorystkę elewacji oraz dachów; W granicach opracowania znajduje się las, który podnosi walory krajobrazowe terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

3)W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w obszarze objętym planem ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej. Część obszaru objętego planem wymagała uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne; uzyskano zgodę Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego (Decyzja z dnia 6 lipca 2021r. pismo: RW-I-O.7151.15.2021).

4)W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Wymaganie zostanie spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów.

5)W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w granicach opracowania nie występują obiekty oraz tereny będące potencjalnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów, które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach;

6)W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określania.

7)Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego - plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej;

8)Prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego stanowią własność gminną i Skarbu Państwa;

9)Potrzeby interesu publicznego - ustalenia Planu w stosunku do wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zakazują ograniczania dostępu do przestrzeni publicznych oraz określają, iż przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - większość niezbędnych mediów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania, realizacja ustaleń planu spowoduje konieczność budowy nowych sieci infrastrukturalnych; ustalenia dopuszczają lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na sieci wodociągowej istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania oraz przewidują możliwość jej rozbudowy;

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego –

Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych, wpłynęło natomiast 5 wniosków od instytucji,

b) z ustaleniami planu oraz prognozą oddziaływania na środowisko można się zapoznać w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 4 sierpnia 2021 r. do 26 sierpnia 2021 r. W dniu 17 sierpnia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do 13 września 2021 r., złożono 1 uwagę do projektu planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwaga została częściowo uwzględniona w całości. Dokonano korekty ustaleń planu miejscowego. Z obszaru objętym opracowaniem planu wyłączono teren drogi KDL - poszerzenie ulicy Mieszka I. Dla wyłączonego fragmentu drogi obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Golubia-Dobrzynia obejmującego lewobrzeżną część miasta (uchwała nr XXXIX/281/2006 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 18 kwietnia 2006 r. Korekta nie wymagała ponowienia procedury planistycznej.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się dla terenu lasów, oznaczonych symbolami 1ZL i 2ZL, dla terenów dróg publicznych w tym zakresie przywołano przepisy odrębne, natomiast dla terenów MW i terenu UP nie wprowadzono żadnych ustaleń w tym zakresie z uwagi na brak w tych terenach szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań. Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golub - Dobrzyń.

Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – Sposób zagospodarowania terenów układ komunikacyjny został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi publiczne z odpowiednim ich ukształtowaniem i kategoryzacją. Uchwalenie planu nie powinno znacząco wpłynąć na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego.

Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie występuje potrzeba określania.

Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w planie miejscowym wprowadza się ustalenia i wymagania dążące do ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez realizację dróg publicznych.

Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej (miasto Golub - Dobrzyń), w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 poz 1443).

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32., ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Golubia - Dobrzynia. Zgodnie z art. 32., ust 2, Burmistrz Golubia – Dobrzynia przekazał Radzie Miasta Golubia – Dobrzynia wyniki analizy. Rada Miasta Golubia – Dobrzynia podjęła uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych i studium gminy: Uchwała nr XXXVII/207/2017 Rady Miasta Golubia – Dobrzynia z dnia 09 maja 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego miasta Golub – Dobrzyń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Golub – Dobrzyń.

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie ustalono 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%, dla wszystkich terenów. W przypadku dróg wyznaczonych w planie (KDZ, KDD) – wyznaczone zostały na gruntach należących do Miasta Golub – Dobrzyń, ich realizacja należy do zadań własnych miasta i pomimo zmiany przeznaczenia terenu, nie zachodzą przesłanki do ustanawiania opłaty planistycznej. W przypadku terenów lasów (ZL) oraz terenu usług publicznych (UP) – nie zmienia się ich przeznaczenia. W przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) - wyznaczone zostały na gruntach należących do Miasta Golub – Dobrzyń.

2) W przypadku niniejszego planu miejscowego może zachodzić konieczność poniesienia nakładów na rozbudowę komunalnych urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

-rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem

-Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

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

-dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiący załącznik nr 4.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miasta Golubia-Dobrzynia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ul. Lipnowska II w Golubiu-Dobrzyniu, jest uzasadnione.