

**Projekt**

z dnia 3 grudnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA GOLUB-DOBRZYŃ**

z dnia ..... 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873), w związku z Uchwałą nr XXXVI/181/2020 Rady Miasta Golub-Dobrzyń z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar starego Miasta oraz rejon Zamku” przy ul. Wodnej, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golub-Dobrzyń, uchwalonego uchwałą Nr V/17/2011 Rady Miasta Golub-Dobrzyń z dnia 24 stycznia 2011 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

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

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

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

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

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

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu, składające się z:
  - a) poz. 1 - liczba - oznacza numer terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
  - b) poz. 2 – symbol literowy - oznacza symbol przeznaczenia podstawowego terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe i nie kolidujące z nim;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku oraz w ustaleniach planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku – z wyłączeniem

elementów architektonicznych budynku takich jak: schody zewnętrzne, zadaszenie nad wejściem, wiata, gzyms, okap itp.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - b) dopuszczalne: zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- funkcje mieszkaniowa i usługowa mogą być realizowane łącznie lub rozdzielnie;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, przy czym obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią, blacharnią, lakiernictwem, warsztatów samochodowych oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych;

4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren znajduje się w granicach obszaru Dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z 17.09.1957 r. pod nr rejestru A/366/124 oraz obejmuje część układu przedmieść miasta Golubia ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obszary podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) teren znajduje się w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się:

- zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
- nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy na działce nr 297/4, przy ul. Wodnej nr 5 od strony południowo-zachodniej pod warunkiem zachowania wysokości nieprzekraczającej wysokości muru obronnego wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD; rozbudowana część budynku musi charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń oraz nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego,

c) teren znajduje się w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,

d) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – ochronę zabytków archeologicznych należy uzgadniać na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy do 9,0 m, nie może przekroczyć wysokości muru obronnego wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD,
- b) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0 powierzchni działki budowlanej,
- c) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25<sup>0</sup>, dachy płaskie,
- d) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,

- minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal usługowy lub lokal mieszkalny z usługami, w tym 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - sposób realizacji jako miejsce postojowe naziemne utwardzone, garaże indywidualne;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące w granicach w/w formy ochrony przyrody, wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) z zakresu komunikacji:
    - obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi dojazdowej – pieszo-jezdni oznaczonej symbolem 3KDX dalej poprzez drogę wojewódzką nr 534 przylegającą do obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,
    - odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
    - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
    - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
    - gromadzenie i wywóz odpadów w sposób zorganizowany, na podstawie lokalnych przepisów;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

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

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: teren publicznej drogi dojazdowej,
  - b) dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- a) teren znajduje się w granicach obszaru Dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z 17.09.1957 r. pod nr rejestru A/366/124 oraz obejmuje część układu przedmieść miasta Golubia ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obszary podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) w terenie występuje fragment murów obronnych wpisanych do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z 21.12.1959 r., pod nr rejestru zabytków A/432/140, podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) teren znajduje się w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się:
- zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,
  - nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - nakaz zachowania historycznego przebiegu ul. Podmurnej oraz jej przekroju poprzecznego i szerokości,
  - nakaz zachowania kamiennej nawierzchni ul. Podmurnej,
- d) teren znajduje się w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- e) teren znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – ochronę zabytków archeologicznych należy uzgadniać na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników,
  - b) zakaz ograniczania dostępu do przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
  - b) uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące w granicach w/w formy ochrony przyrody, wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) z zakresu komunikacji – nie występuje potrzeba określenia,
  - b) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w wodę (hydranty p.poż.) oraz energię elektryczną (oświetlenie) – z sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

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

- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) z zakresu komunikacji:
- obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 2MN/U,
- b) w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę (hydranty p.poż.) oraz energię elektryczną (oświetlenie) – z sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
  - nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż. itp.,
  - dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

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

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

z up. Przewodniczący Rady  
Miasta Golubia-Dobrzynia

**mgr Łukasz Pietrzak**



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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku” przy ul. Wodnej **nie wpłynęły uwagi do projektu planu.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Golub-Dobrzyń

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – na obszarze planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

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

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku” przy ul. Wodnej.

## Uzasadnienie

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

Na podstawie art. 15. ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 741 ze zm.) dla projektu zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku” przy ul. Wodnej, określa się

Podstawa prawna			Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1073, ze zm.)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki: nr 295/10, fragment działki nr 296, nr 297/6, nr 297/3 i nr 297/4 o łącznej powierzchni około 1,4 ha. Obszar objęty planem znajduje się w centralnej części miasta Golubia-Dobrzynia, na wschód od drogi wojewódzkiej nr 554 – ulica Wodna, na północ od rzeki Drwęcy, obejmuje także część ulicy Podmurnej. Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku, przyjętego Uchwałą nr XIV/103/2003 Rady Miasta Golubia Dobrzynia z dnia 29 grudnia 2003 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2004 r. Nr 20, poz. 231). Zmiana obowiązującego planu obejmuje teren przy ul. Wodnej, określony w planie jako teren zieleni miejskiej o charakterze parkowym, oznaczony symbolem 2ZP oraz odcinek ul. Podmurnej – część terenu oznaczonego w planie symbolem 1Kd. Cały teren 2ZP między ul. Wodną i 17 Stycznia jest zabudowany.</p> <p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z nowych potrzeb mieszkańców miasta i jest wyrazem ich woli przedstawionej poprzez złożenie odpowiedniego wniosku. Celem zmiany obowiązującego planu jest zmiana przeznaczenia terenu ZP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz na teren publicznej drogi dojazdowej – pieszo-jezdni oraz umożliwienie rozbudowy budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Wodnej 5. Nowe funkcje określone w zmianie planu są zgodne z faktycznym zagospodarowaniem terenu.</p> <p>Uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia Dobrzynia, Uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzynia. Teren objęty zmianą planu znajduje się w obszarze MNs – teren zabudowy śródmiejskiej.</p> <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione</p>

			<p>poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy z uwzględnieniem planowanego zagospodarowania, określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą.</p>
		Walory architektoniczne i krajobrazowe	<p>W granicach obszaru objętego planem występuje budynek mieszkalny wraz z zabudową towarzyszącą. W wyniku realizacji zapisów planu zostanie umożliwiona rozbudowa budynku mieszkalnego. Zainwestowanie nie wpłynie znacząco negatywnie na walory krajobrazu, zarówno w granicach terenów objętych planem jak i na terenach sąsiednich.</p>
		Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	<p>W planie ustalono zasady zagospodarowania i warunki zabudowy odnosząc się priorytetowo do zagadnień ochrony środowiska przyrodniczego.</p> <p>Obszar objęty MPZP znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, w związku z powyższym obowiązują tam reżimy ochronne wynikające z przepisów odrębnych.</p> <p>W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan określa warunki zaopatrzenia w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, warunki w zakresie odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a także warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych - zagospodarowanie wód w granicach działki z dopuszczeniem do odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej.</p> <p>Na obszarze objętym planem występują tereny związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych, jednakże zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych <i>Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.</i></p>
		Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>Obszar objęty zmianą planu znajduje się w granicach obszaru Dzielnicy Starego Miasta Golubia wpisanej do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z 17.09.1957 r. pod nr rejestru A/366/124 oraz obejmuje część układu przedmieść miasta Golubia ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obszary podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.</p> <p>Obszar zmiany planu znajduje się w granicach strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”, dla której ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,</li> <li>-nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do</li> </ul>

			<p>naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,</p> <p>-dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy na działce nr 297/4, przy ul. Wodnej nr 5 od strony południowo-zachodniej pod warunkiem zachowania wysokości nieprzekraczającej wysokości muru obronnego wpisanego do rejestru zabytków, zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD; rozbudowana część budynku musi charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń oraz nie zniekształcać historycznego układu urbanistycznego.</p> <p>Ponadto obszar planu znajduje się w granicach strefy bezpośredniej ochrony konserwatorskiej „B”, dla której ustala się nakaz prowadzenia wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków, a także znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – ochronę zabytków archeologicznych należy uzgadniać na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.</p>
		Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.
		Walory ekonomiczne przestrzeni	Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie oraz istniejąca infrastruktura. W wyniku realizacji zapisów planu zostanie umożliwiona rozbudowa budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Wodnej nr 5.
		Prawo własności	Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą miały wpływu na nieruchomości sąsiednie oraz nie ograniczają prawa własności.
		Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
		Potrzeby interesu publicznego	Zagospodarowanie przestrzenne i zasady jego realizacji ustalone w planie dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych i wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W wyniku realizacji zapisów planu zostanie umożliwiona rozbudowa budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Wodnej nr 5. Jest to realizacją społeczno-gospodarczego celu zawartego w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Golubia-Dobrzynia, jakim jest rozwój i poprawa funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, poprzez zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania.
		Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci	Z uwagi na położenie obszaru opracowania planu miejscowego w terenach zurbanizowanych nie wystąpi potrzeba budowy nowego systemu

		szerokopasmowych	infrastruktury technicznej. W planie ustalono ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dla realizacji ustaleń planu może być konieczne wykonanie lub przebudowa przyłączy do odpowiednich sieci, których koszt obciążać będzie inwestora realizującego inwestycję.
		Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Dnia 4.02.2021 r. ogłoszono w prasie oraz zamieszczono na stronie internetowej miasta Golubia-Dobrzynia i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Golub-Dobrzyń, obwieszczenie/ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Miasta Golubia-Dobrzynia, w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia. Ponadto udział społeczeństwa zostanie zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, a także w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	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.
		Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Planowana inwestycja zostanie zaopatrzona w odpowiednią ilość i jakość wody z gminnego systemu wodociągowego.
	Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
	Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Lokalizacja inwestycji została wskazana w sposób minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego.
		Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego	W wyniku realizacji zapisów planu zostanie umożliwiona rozbudowa budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Wodnej, wzdłuż której zlokalizowane są przystanki komunikacji

		jako podstawowego środka transportu.	miejskiej.
		Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
		Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).
Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1073, ze zm.)	Pkt 2	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 Miasta Golub-Dobrzyń w 2017 r. Zgodnie z art. 32., ust 2, Burmistrz Miasta Golub-Dobrzyń przekazał Radzie Miejskiej w Golubiu-Dobrzyniu wyniki analizy. Dnia 9 maja 2017 r. Rada Miejska w Golubiu-Dobrzyniu podjęła Uchwałę Nr XXXVII/207/2017 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Golubia-Dobrzynia. Obszar opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który został uznany za aktualny. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z nowych potrzeb mieszkańców miasta i jest wyrazem ich woli przedstawionej poprzez złożenie odpowiedniego wniosku. Podjęcie niniejszej uchwały wpisuje się zatem w zadanie polegające na „zmianie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach terenów, które wymagają korekty ustalonego przeznaczenia i zagospodarowania terenów, stosownie do potrzeb, t.j. na wniosek mieszkańców”, określonego w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Golubia-Dobrzynia z 2017 r.	
	Pkt 3	Wpływ na finanse publiczne oraz budżet miasta zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	