

Projekt

z dnia 10 lipca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃIA**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy jeziorze Jeziurki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uchwały Nr LVII/306/2022 Rady Miasta Golubia-Dobrzyńia z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy jeziorze Jeziurki po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golubia-Dobrzyńia (Uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzyńia z dnia 24 stycznia 2021 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar przy jeziorze Jeziurki, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obszar płytkiego zalegania wód gruntowych,
- 5) obszary zadrzewień,
- 6) wymiarowanie (w metrach),
- 7) przeznaczenie terenów:
 - a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) UT-UG-US – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji,
 - c) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

4. Oznaczenia elementów informacyjnych nie będących ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta,
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV wraz z pasem technicznym,
- 3) oznaczenie układu komunikacyjnego,
- 4) nazwy miejscowości,
- 5) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy.

5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3 i 4 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnych budynku (w kierunku linii rozgraniczających terenów sąsiednich), nie dotyczy elementów budynku takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, tarasy, balkony, zadaszenia nad wejściem, gzymsy, okapy, pilastry, termoizolacje istniejących budynków,
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) stawce procentowej – należy przez to rozumieć stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską, ukształtowaną funkcjonalnie i plastycznie lub zieleń izolacyjną tworzącą barierę wizualną i akustyczną,
- 6) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu,
- 7) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.

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

§ 3. Dla obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,

- 2) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, garaży, dojścia, dojazdy, zieleni urządzona,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz sytuowania budynków mieszkalnych kalenicą równoległą do granic działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się wyłącznie usługi turystyki, gastronomii, handlu,
 - d) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów handlowych – 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dopuszcza się lokalizacje budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką,
 - f) realizację elewacji zabudowy wyłącznie z materiałów naturalnych, cegły, drewna, kamienia, tynku w kolorystyce bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw o niskim nasyceniu,
 - g) kolorystykę dachów w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i grafitu - nie dotyczy dachów płaskich,
 - h) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej – nie dotyczy dachów płaskich,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m², nie dotyczy działek na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - c) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zachowanie i ochronę wartościowej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych, wycinka w przypadku złego stanu fitosanitarnego zgodnie z przepisami odrębnymi, lub realizacji zagospodarowania zgodnego z planem. Ustala się zasadę kompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 (jedno drzewo wycięte: jedno nowe nasadzenie) z zastosowaniem rodzimych gatunków i uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,5,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lub 1 stanowisko na każdych 5 zatrudnionych lub 1 stanowisko na każde 3 miejsca noclegowe; sposób realizacji miejsc do parkowania – dowolny,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 na każde rozpoczęte 15 stanowisk,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują strefy

techniczne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogę powiatową nr 2127C,
 - b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową,
 - c) zaopatrzenie w wodę:
 - obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego,
 - zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych,
 - d) odprowadzenie ścieków: odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - dla napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV wraz z pasem technicznym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przebudowę lub skablowanie linii zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,
 - g) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych,
 - i) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej – z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - j) w zakresie gospodarki odpadami: gospodarowanie odpadami komunalnymi lub odpadami innymi niż komunalne – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu: z drogi powiatowej nr 2127 przylegającej do obszaru objętego miejscowym planem;
- 9) stawkę procentową: w wysokości 30%.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-UG-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji,
- 2) obiekty towarzyszące: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, budynków gospodarczych, garaży, dojścia, dojazdu, zieleń urządzona, pomosty, place zabaw, plaże, obiekty sportowe i kulturalne,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) realizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów zagospodarowania służących uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego,
 - c) elewacje zabudowy wyłącznie z materiałów naturalnych, cegły, drewna, kamienia, metalu tynku w kolorystyce bieli, beży, szarości oraz ugrów z palety barw o niskim nasyceniu,
 - d) kolorystykę dachów w tonacji czerwieni, brązów, szarości i grafitu, nie dotyczy dachów płaskich, dopuszcza się szklane pokrycia dachowe,
 - e) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej, nie dotyczy dachów płaskich,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - c) liniowe przegrody terenowe muszą umożliwiać migrację zwierząt,
 - d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu urządzeń umożliwiających swobodny przepływ wód opadowych i roztopowych w kierunku jeziora,
 - e) zabezpieczenie terenów o dużym nachyleniu przed nasileniem procesów erozyjnych,
 - f) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w obszarze płytkiego zalegania wód gruntowych:
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów sportowych, kulturalnych i placów zabaw,
 - dopuszcza się urządzenie stawów rybnych i oczek wodnych,
 - dopuszcza się ciągi piesze wyłącznie w postaci pomostów lub kładek,
 - zachowanie w jak największym stopniu zieleni bagienno-łąkowej,
 - h) w obszarach zadrzewień:
 - wycinka wyłącznie w przypadku lokalizacji zabudowy, ciągów komunikacyjnych i urządzeń sportowych,
 - zadrzewienia nie podlegające wycince przekształcić na zielenią urządzoną,
 - ustala się zasadę kompensacji przyrodniczej w stosunku 1:1 (jedno drzewo wycięte: jedno nowe nasadzenie) z zastosowaniem rodzimych gatunków i uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy – do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług lub 1 stanowisko na każdych 5 zatrudnionych lub 1 stanowisko na każde 4 miejsca noclegowe; sposób realizacji miejsc do parkowania – dowolny,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 na każde rozpoczęte 15 stanowisk,

- f) gabaryty obiektów:
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m, dla budynku hotelowego nie więcej niż 17,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dla nowych budynków – dachy dowolne o kącie nachylenia do 45°;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogę powiatową nr 2127C oraz drogę wewnętrzną,
 - b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową,
 - c) zaopatrzenie w wodę:
 - obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego,
 - zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych,
 - d) odprowadzenie ścieków: poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym lokalizacja dopuszczona jest wyłącznie na dachach budynków,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
 - g) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz – ustala się zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności ze zbiorników na gaz,
 - i) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej – z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - j) z zakresie gospodarki odpadami: zagospodarowanie odpadami komunalnymi oraz odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu: z drogi powiatowej nr 2127C oraz dróg wewnętrznych przylegających do obszaru objętego planem miejscowym;
- 9) stawkę procentową:
- a) w wysokości 30%,
 - b) dla nieruchomości gminnych 0%.
- § 6.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 2) obiekty towarzyszące: pomosty, kładki, altany nawodne, plaże, kąpieliska, dojścia, dojzdy, zieleni urządzone, inne urządzenia wodne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizację pomostów i altan nawodnych o wykończeniu drewnianym,
 - b) kolorystykę dachów w tonacji naturalnych brązów, szarości i grafitu,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów i zakazy zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej: nie występuje potrzeba określenia,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie występuje potrzeba określenia,
 - c) powierzchnia zabudowy nie występuje potrzeba określenia,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuje potrzeba określenia,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,
 - f) gabaryty obiektów:
 - określa się maksymalne wymiary pomostu: szerokość 3,0 m i długość 60,0 m,
 - określa się maksymalne wymiary altan nawodnych: szerokość do 6,5 m, długość do 6,5 m i wysokość do 7,0 m,
 - geometria dachu i jego układ: dachy dowolne o kącie nachylenia do 45°;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) stawkę procentową: w wysokości 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Golubia-Dobrzynia.

§ 8. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc Uchwała nr XXXIX/281/2006 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie 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.

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

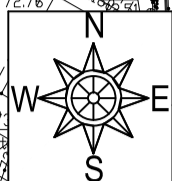
§ 10. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Golub-Dobrzyń.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR PRZY JEZIORZE JEZIURKI, z dnia 2023 r.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ MIASTA GOLUB-DOBRYŃ

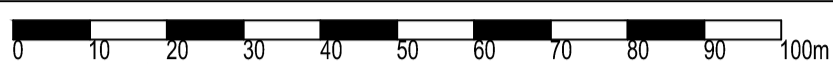
Licencja nr 6642.547.2022_0405_P, wydana przez Starostę Golubsko-Dobrzyńskiego

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: 2000 (strefa VI) - EPSG2177



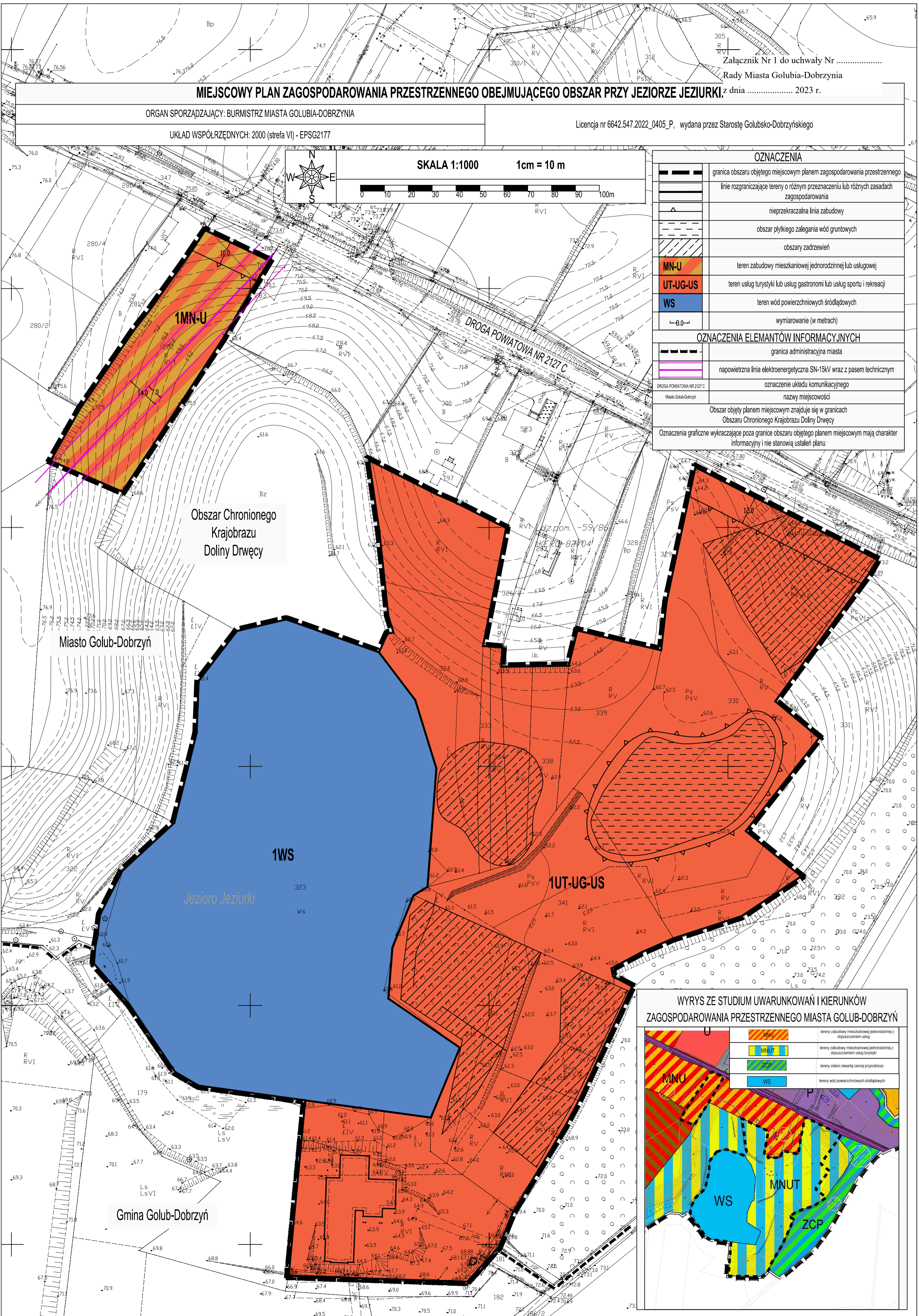
SKALA 1:1000

1cm = 10 m

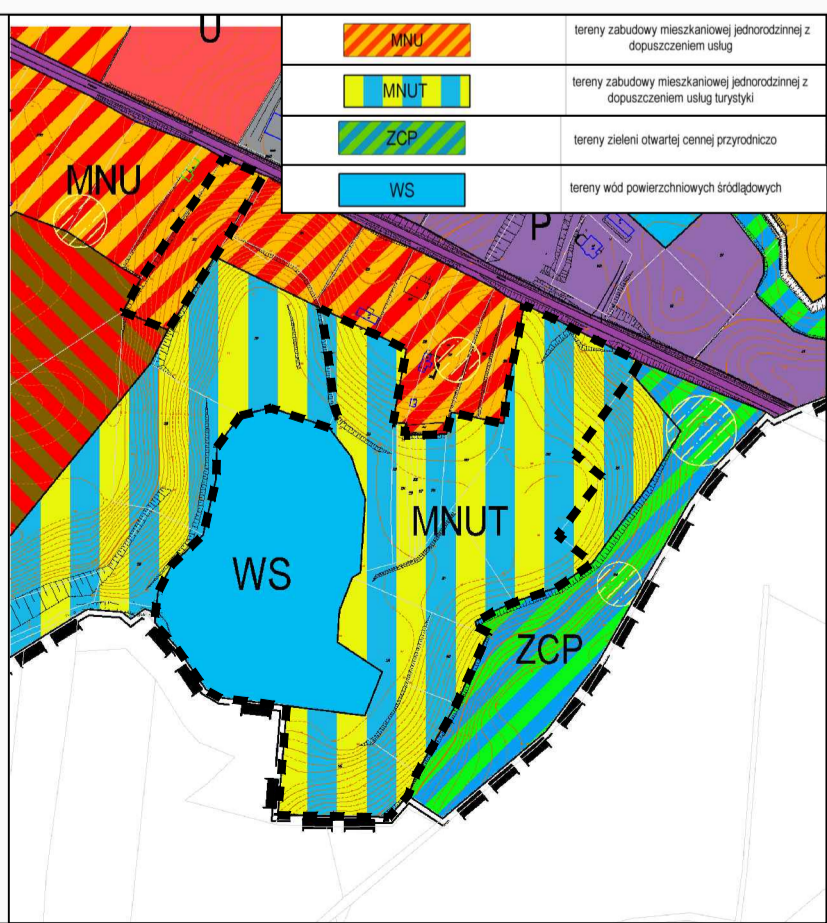


OZNACZENIA

	granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obszar płytkiego zalegania wód gruntowych
	obszary zadrzewień
	MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
	UT-UG-US teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji
	WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
	wymiarowanie (w metrach)
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH	
	granica administracyjna miasta
	napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15kV wraz z pasem technicznym
	DROGA POWIATOWA NR 2127 C oznaczenie układu komunikacyjnego
	Miasto Golub-Dobrzyń nazwy miejscowości
	Obszar objęty planem miejscowym znajdujący się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy
Oznaczenia graficzne wykraczające poza granice obszaru objętego planem miejscowym mają charakter informacyjny i nie stanowią ustalen planu	



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GOLUB-DOBRYŃ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Golubia-Dobrzynia
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy jeziorze Jeziurki – **Wpłynęła jedna uwaga która została uwzględniona.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Golubia-Dobrzynia
z dnia.....2023 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 997) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:

1) infrastruktura techniczna: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących sieci.

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. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Golubia-Dobrzynia
z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy jeziorze Jeziurki ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy jeziorze Jeziurki

Na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy jeziorze Jeziurki, określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji
~	Art. 1 ust 2., w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
		<p>Analizowany obszar obejmuje średniej wielkości teren położony w południowo-wschodniej części miasta Golub-Dobrzyń, w rejonie jeziora Jeziurki, po południowej stronie ulicy Sokołowskiej – drogi powiatowej nr 2127C. Powierzchnia obszaru wynosi około 6,6 ha. Składa się z dwóch części. Większa ma nieregularny kształt i obejmuje jezioro Jeziurki oraz grunty do niego przylegające od wschodu, północno-wschodu i południowego wschodu. Pod względem użytkowania gruntów przeważają grunty orne i trwałe użytki zielone. Mniejszy obszar ma kształt zbliżony do prostokąta.</p> <p>Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na analizowanym obszarze wynika z nowych potrzeb mieszkańców miasta i jest wynikiem złożenia odpowiedniego wniosku. Zapisy ustaleń planu są zgodne z kierunkami polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Golub-Dobrzyń.</p> <p>Według obowiązującego studium obszar objęty opracowaniem znajduje się na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i usług turystycznych.</p> <p>Zgodnie z kierunkami rozwoju zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golub-Dobrzyń obszar planu przeznaczony jest jako:</p> <ul style="list-style-type: none">·strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i usług turystycznych oznaczone symbolami MNU i MNUT, dla których obowiązują poniższe ustalenia ogólne: <ul style="list-style-type: none">-możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz drobnej wytwórczości o charakterze nieuciążliwym, a także

			<p>obiektów sportu i rekreacji, -wyposażenie terenów w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, w tym szczególnie porządkowanie gospodarki ściekowej oraz stosowanie proekologicznych systemów grzewczych, -adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej uzupełnienia, wymiany, przebudowy i rozbudowy; ·strefa wód powierzchniowych śródlądowych oznaczona symbolem WS, dla której obowiązują poniższe ustalenia ogólne: utrzymanie składów gatunkowych drzewostanów zbliżonych do naturalnych, charakterystycznych dla danego regionu, stworzenie w miejscach o dużych walorach widokowych warunków dla odpoczynku i rekreacji dla zwiedzających, udostępnianie dla turystyki, wypoczynku i nauki unikatowej przyrody, naturalnie wykształconych krajobrazów, ochronę czystości wód powierzchniowych wód podziemnych, wyeliminowanie źródeł zanieczyszczenia wód, dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych obowiązuje zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej; w obrębie linii brzegowej jeziora dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (plaż, pomostów, urządzeń wodnych itp.). Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu.</p>
		<p>Walory architektoniczne i krajobrazowe</p>	<p>Obszar objęty projektem planu znajduje się w całości w obrębie jednej z form ochrony przyrody określonej ustawą z dnia 16 października 2004 r. o ochronie przyrody – na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy. Według ewidencji gruntów działki w przeważającej części stanowią grunty orne i trwałe użytki zielone klas bonitacyjnych IV, V i VI. Część zajmują tereny zadrzewień na trwałych użytkach zielonych. Zadrzewienia porastają także część gruntów ornych. Obszar jest dotychczas niezabudowany.</p>

			<p>W skrajnie południowej jego części, na południowym brzegu jeziora, jest realizowana inwestycja turystyczno-gastronomiczna. Poza tym zainwestowanie stanowi kilka pomostów nad brzegami jeziora, które są użytkowane przez wędkarzy. W północno-wschodniej części, bezpośrednio przy drodze powiatowej, na stromym zboczu, znajduje się enklawa zadrzewień na trwałych użytkach zielonych (pastwisku). Drzewostan stanowi głównie sosna młodszych klas wiekowych. Podobna enklawa zadrzewień na pastwisku występuje w południowo-wschodniej części obszaru. Na silnie nachylnym terenie sąsiadującym z lasem występuje drzewostan sosnowy. Bezpośrednio na wschód od jeziora, w dnie obniżenia wytopiskowego, znajdują się dwie enklawy zadrzewień na gruntach ornych i pastwiskach. Drzewostan stanowi głównie wierzba, olcha, klon jesionolistny i osika. Poza tym nad brzegami jeziora znajduje się nieciągły pas zadrzewień liniowych, a w drzewostanie dominują olchy i wierzby. Otoczenie obszaru opracowania stanowią tereny o różnym sposobie użytkowania. Generalnie od południa są to tereny leśne, od wschodu i zachodu – tereny użytkowane rolniczo i enklawy leśne, a od północy zabudowa usługowa, mieszkaniowa, zagrodowa, główny punkt zasilania i gospodarstwo rybackie. Obszar opracowania odznacza się wysokimi jak na tereny miejskie walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i niskimi walorami kulturowymi, w związku z czym planowane jego zagospodarowanie powinno odbywać się w sposób racjonalny z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju i przestrzegania ładu przestrzennego.</p>
		<p>Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</p>	<p>W planie należy uwzględnić reżimy ochronne obowiązujące w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy wynikające z przepisów odrębnych. Dla terenu 1MN-U plan ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, natomiast dla terenów 1UT-UG-US i 1WS plan ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na</p>

			<p>środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują strefy techniczne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.</p> <p>W planie ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego oraz odprowadzanie ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Na obszarze objętym planem nie występują tereny leśne oraz grunty rolne klas chronionych I-III.</p>
		Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie nie znajdują się żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków ani obiekty o wartości kulturowej podlegające ochronie konserwatorskiej.
		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 przy drodze powiatowej nr 2127C, istniejąca infrastruktura, niezagospodarowane elementy terenu, Jezioro Jeziurki oraz dobra dostępność komunikacyjna. Ocena walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru opracowania i jego otoczenia wskazuje, że na tereny te będzie istniał popyt na zmianę przeznaczenia terenów dotychczas użytkowanych rolniczo, niezagospodarowanych i zadrzewionych pod różnego rodzaju formy zabudowy, w tym zabudowy turystycznej i mieszkaniowej. Rozwój zabudowy i zagospodarowania odbywać się będzie kosztem terenów pełniących obecnie funkcję aktywnych przyrodniczo (murawy, zadrzewienia).
		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

			<p>uwarunkowań przyrodniczych. Szczególnym skutkiem realizacji zapisów planu będzie umożliwienie powstania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, usług turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji.</p>
		<p>Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych</p>	<p>Z uwagi na położenie obszaru opracowania planu miejscowego oraz charakter planowanego zagospodarowanie nie występuje potrzeba budowy nowego systemu infrastruktury technicznej. W planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.</p>
		<p>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</p>	<p>Zapewnienie udziału społeczeństwa 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 2022 r., poz. 503 z późn. zm.). Ogłoszono w prasie, zamieszczono na stronie internetowej miasta Golubia-Dobrzynia i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Golubia-Dobrzynia, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy jeziorze Jeziurki oraz do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do wymienionego dokumentu, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Miasta Golubia-Dobrzynia, w terminie 21 dni od daty ukazania się niniejszego 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.</p>
		<p>Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych</p>	<p>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.</p>
		<p>Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności</p>	<p>Planowane zagospodarowanie i zainwestowanie zostanie zaopatrzone w odpowiednią ilość i jakość wody z gminnego systemu wodociągowego. Zapewnienie wody w warunkach</p>

			kryzysowych nastąpi zgodnie z wymogami obrony cywilnej. Wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
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 Miasta Golubia-Dobrzynia.
Art. 1 ust. 4., w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.		Sposób zagospodarowania terenu – powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane jest poprzez drogę powiatową nr 2127C oraz drogę wewnętrzną zlokalizowaną poza miejscowym planem zagospodarowania 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.		Intensywność zabudowy w planie miejscowym nie powoduje konieczności projektowania ciągów pieszych i rowerowych. Komunikacja piesza i rowerowa może odbywać się w ciągu drogi publicznej – powiatowej nr 2127C oraz drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza planem.
	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		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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1443).

		<p>w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa</p> <p>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</p>	
<p>Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 r., poz. 503 z późn. zm.)</p>	Pkt 2	<p>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 Golubia-Dobrzynia. Zgodnie z art. 32 ust. 2 Burmistrz Miasta Golubia-Dobrzynia przekazał Radzie Miasta Golubia-Dobrzynia wyniki analizy. Rada Miasta Golubia-Dobrzynia podjęła uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych i studium gminy:</p> <p>·Uchwała Nr LII/276/2022 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 20 stycznia 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Golubia-Dobrzynia.</p> <p>Na obszarze opracowania planu obowiązuje Uchwała Nr XXXIX/281/2006 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 18 kwietnia 2006 r. w sprawie 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 78, poz. 1307 z 23.06.2006 r.).</p> <p>Zgodnie z wieloletnim programem opracowania planów miejscowych sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar przy jeziorze Jeziurki, wpisuje się w programie jako: <i>„Zmiana obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach terenów, które wymagają korekty ustalonego przeznaczenia i zagospodarowania terenów, stosownie do potrzeb, tj. na wniosek mieszkańców.”</i></p>	
	Pkt 3	<p>Wpływ na finanse publiczne oraz budżet miasta zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	