

UCHWAŁA NR XXXVII/194/09
RADY GMINY GOLUB-DOBRZYŃ
z dnia 28 grudnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej we wsi Kujawa

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880, z 2008 r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz.1413)

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Golub-Dobrzyń uchwalonego Uchwałą Nr XIX/114/2000 Rady Gminy Golub-Dobrzyń z dnia 27 kwietnia 2000 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej we wsi Kujawa, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 263, 270/1, 270/2 i część działki 260/2, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:25 000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
- 3) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych i parametrach (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg i linii elektroenergetycznych (nie dotyczy elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale);

- 5) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30° i mniejszym lub równym 45°;
- 6) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15° i równym lub mniejszym niż 30°;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

§ 3.1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ustalenia tekstowe planu określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących dla wszystkich terenów objętych planem;
- 2) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla poszczególnych terenów.

3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfikacji poszczególnych terenów.

Rozdział 2

Oznaczenia graficzne

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów;
- 5) granica rezerwatu „Rzeka Drwęca” – ostoi NATURA 2000 „Dolina Drwęcy”;
- 6) granica strefy ochronnej rzeki Drwęcy;
- 7) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 8) granica strefy ochronnej ujęcia wody;
- 9) granica strefy ochrony archeologicznej.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne

§ 5.1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i kolejnym numerem;
- 3) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - a) tereny rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem ML,
 - b) tereny usług z funkcją mieszkaniową oznaczone symbolem U/M,
 - c) tereny lasu oznaczone symbolem ZL,
 - d) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem ZN,
 - e) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS,
 - f) teren ujęcia wody oznaczony symbolem W,
 - g) tereny rezerw na poszerzenie dróg publicznych oznaczone symbolem K,
 - h) tereny publicznych dróg lokalnych oznaczone symbolem KDL,
 - i) tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD,
 - j) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW,
 - k) tereny ciągów komunikacji pieszej oznaczone symbolem KX.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) na terenach rekreacji indywidualnej obowiązuje zasada lokalizacji jednego budynku letniskowego na jednej działce ; funkcje gospodarczo-garażowe wbudowane w budynki letniskowe;
- 3) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązuje realizacja dachów średnio wysokich lub wysokich dwu- lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub dachówką bitumiczną;
- 5) obowiązujący kierunek głównych kalenic równoległy do przyległej drogi; dla działek narożnych główne kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg;
- 6) w granicach działki obowiązuje jednakowa kolorystyka dla dachów wysokich i średnich na obiektach – według ustaleń szczegółowych;
- 7) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych; preferuje się ogrodzenia w formie luźnych drewnianych żerdzi i belek lub żywopłoty;
- 8) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni;
- 9) na poszczególnych działkach zabudowy letniskowej i terenie usług dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej np. altan o lekkiej konstrukcji szkieletowej;
- 10) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych i garaży blaszanych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów oraz wzbogacenie istniejącej zieleni poprzez nasadzenia gatunków rodzimej flory;
- 2) w granicach obszaru NATURA 2000 „Dolina Drwęcy”, którego fragment pokrywający się z terenem rezerwatu „Rzeka Drwęca”, znalazł się w granicach planu, wszelkie inwestycje mogą wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
dla inwestycji przewidzianych w granicach stref ochrony archeologicznej, określonych w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu, obowiązuje uzgadnianie z Kujawsko-Pomorskim

Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym granicami opracowania obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych :

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych (reklam wolno stojących, szyldów i tablic informacyjnych).

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy letniskowej do 9,0 m, zabudowy usługowej do 12,0 m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów rekreacji indywidualnej – 25% powierzchni działki;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu usług z funkcją mieszkaniową – 35% powierzchni działki ;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenów rekreacji indywidualnej – 70% powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla terenu usług z funkcją mieszkaniową – 40% powierzchni działki,
- 8) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego lub usługowego – 10,0 m.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) teren objęty planem jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy; obowiązują zakazy i nakazy ustalone przepisami odrębnymi;
- 2) pas terenu w bezpośrednim sąsiedztwie Drwęcy stanowi fragment rezerwatu ichtiofaunistycznego „Rzeka Drwęca”; obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) teren określony w punkcie 2 jako część rezerwatu to zarazem fragment ostoi NATURA 2000 PLH280001 „Dolina Drwęcy”, obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) teren określony na rysunku planu i oznaczony symbolem ZZ stanowi obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w ustaleniach; dopuszcza się łączenia działek;
- 2) dla linii orientacyjnych obowiązuje tolerancja +/- 3,0 m.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy: ustala się obszar ograniczonego użytkowania jako pas terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia szerokości po 6,5 m od osi linii, na którym obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych przez przecinającą obszar opracowania drogę publiczną;
- 2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w granicach poszczególnych działek według wskaźnika: minimum 1 miejsce postojowe dla jednego domu i 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca

postojowe;

- 6) dopuszcza się adaptację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia głębinowego projektowaną siecią wodociagową;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych, bezodpływowych, szczelnych zbiorników ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanymi liniami kablowymi nn, które należy wybudować z istniejącej w obszarze objętym planem stacji transformatorowej słupowej, która wymaga dostosowania do zwiększonego poboru mocy; istniejąca linia napowietrzna SN do zachowania z możliwością przebudowy na warunkach gestora sieci;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną:
 - a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych,
 - b) zakazuje się stosowania źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi,
 - c) dopuszcza się do ogrzewania budynków czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych, drewno lub inne odnawialne źródła energii;
- 6) gospodarka odpadami stałymi:
 - a) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych obowiązuje wstępna segregacja odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz ich na gminne wysypisko śmieci,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

14. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości 30% .

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1 ML, 4 ML, 8 ML, 9 ML, 10 ML, 12 ML, 16 ML, 18 ML :

- 1) przeznaczenie terenu: rekreacja indywidualna – zabudowa letniskowa;
- 2) obowiązuje:
 - a) zabudowa wolno stojąca,
 - b) rozbiora pozostałości starych zabudowań na terenie o symbolu 16 ML,
 - c) posadowienie budynków z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego – do rzędnej 64,5 m npm.,
 - d) realizacja dachów w kolorze ceglastym,
 - e) zakaz wtórnych podziałów działek,
 - f) strefa „W” ochrony archeologicznej na części terenu o symbolu 18 ML, określonej na rysunku planu,
 - g) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych, drogi dojazdowej i lokalnej.

§ 7. 2 WS, 7 WS, 11 WS, 15 WS, 19 WS :

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe – rowy melioracyjne;
- 2) obowiązuje :
 - a) ochrona i konserwacja z możliwością modernizacji,
 - b) zachowanie roślinności przybrzeżnej wokół oczka wodnego na terenie 11 WS.

§ 8. 3 K, 5 K :

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
- 2) rezerwy terenu na poszerzenie publicznej drogi dojazdowej do szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.

§ 9. 6 ZL :

- 1) przeznaczenie terenu: las;
- 2) obowiązuje :
 - a) zachowanie wartościowego drzewostanu,
 - b) zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

§ 10. 13 U/M :

- 1) przeznaczenie terenu: usługi z zakresu rekreacji, turystyki, hotelarstwa, handlu, gastronomii itp. z funkcją mieszkaniową;
- 2) obowiązuje:
 - a) strefa „W” ochrony archeologicznej w części terenu określonej na rysunku planu,
 - b) mieszkanie wbudowane w budynek usługowy lub jako odrębny obiekt,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległej publicznej drogi dojazdowej.

§ 11. 14 ZN, 17 ZN, 20 ZN :

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń nieurządzona;
- 2) obowiązuje:
 - a) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią w części terenu określonej na rysunku planu,
 - b) zakaz jakiegokolwiek zabudowy,
 - c) zakaz ingerencji w obszar rezerwatu (niszczenia roślinności, grodzenia, budowy pomostów itp.).
- 3) dopuszcza się:
 - a) terenowe urządzenia rekreacji i sportu poza terenem rezerwatu,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) punkt czerpania wody z rzeki Drwęcy do celów p.poż..

§ 12. 21 W :

- 1) przeznaczenie terenu: głębinowe ujęcie wody;
- 2) obowiązuje zachowanie reżimów określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. 22 K :

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja;
- 2) rezerwa terenu na poszerzenie drogi lokalnej.

§ 14. 01 KDL :

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja - droga publiczna w klasie drogi lokalnej;
- 2) obowiązuje:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - b) w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z dwustronnym lub jednostronnym chodnikiem.

§ 15. 02 KDD :

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja - droga publiczna w klasie drogi dojazdowej;
- 2) obowiązuje:
 - a) na przeważające długości drogi szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m ;
w przekroju poprzecznym droga jedno jezdniowa z dwustronnym chodnikiem,
 - b) w sąsiedztwie wyjścia drogi poza obszar opracowania w kierunku południowo-

wschodnim – zwężenie do szerokości 6,0 m (droga jednoprzestrzenna).

§ 16. 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW :

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja – drogi wewnętrzne;
- 2) obowiązuje:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 6,0 m,
 - b) w przekroju poprzecznym drogi jedno przestrzenne,
 - c) zapewnienie dostępu do rowu melioracyjnego z drogi o symbolu 04 KDW.

§ 17. 06 KX, 07 KX, 08 KX :

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja wewnętrzna – ciągi piesze;
- 2) obowiązuje:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 3,0 m,
 - b) zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych z dróg o symbolach 06 KX i 08 KX.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

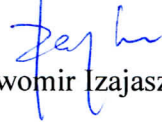
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Golub-Dobrzyń.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i na stronie internetowej gminy.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.



Przewodniczący Rady Gminy


Sławomir Izajasz