

Projekt

z dnia 18 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GOLUBIA-DOBRZYŃ**

z dnia 2025 r.

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

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

Rozdział 1.

Przepisy ogólne i ustalenia dla obszaru objętego planem

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

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

§ 2. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest część graficzna planu miejscowego zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiająca graficznie ustalenia planu, w tym granicę obszaru objętego planem.

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

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

4. Dane przestrzenne utworzone dla planu - stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

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

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zachować / usytuować ściany części nadziemnej budynku lub budowli; nie dotyczy takich elementów jak: przypory, balkon, okap, gzyms, pilastry, zadaszenie nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, taras oraz ganków, krenelaży i pomostów - przy rekonstrukcji murów obronnych i baszt;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć ściany części nadziemnej budynku w kierunku linii rozgraniczających terenu; nie dotyczy takich elementów jak: zadaszenie nad wejściem, balkon, okap, gzyms, pilastry, schody zewnętrzne, pochylnie, taras;
- 3) minimalnej liczbie miejsc do parkowania - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji, dla potrzeb przeznaczenia terenu, minimalnej ilości stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680)

również miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obliczonej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przelicznika;

4) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi - należy przez to rozumieć:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez: wykorzystanie do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu np. za pomocą skrzynek rozsączających, studni chłonnych, niecek, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub
- b) stosowanie w zagospodarowaniu terenu nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub
- c) spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej.

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

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

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

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

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - w związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy - obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych ustanowionych dla ww. formy ochrony przyrody.

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

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

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

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

- g) dopuszcza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 114 przy ul. Brodnickiej 9a - do wysokości 8,8m (nie przekraczającej dolnego poziomu otworu okiennego na 1 piętrze baszty narożnej stojącej na działce nr 130/1); elewacja nadbudowanej części - nawiązująca materiałem i kolorystyką do ceglanej elewacji ww. baszty; geometria dachu - pulpitowy łamany (nawiązujący do kształtu dachu budynku przy ul. Brodnickiej 5 w odbiciu lustrzanym oraz do rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego ww. budynku),
 - h) dachy pozostałych budynków - o nachyleniu połaci od 3° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny i 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania,
 - k) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaże, w przypadku inwestycji realizowanej wyłącznie na działce nr 201 - dopuszcza się ich urządzenie na sąsiedniej działce lub terenie;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu, np. oświetlenie, hydranty p.poż, fontanny.
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie:

- a) teren usług;
- b) dopuszcza się użytkowanie na funkcję zamieszkania zbiorowego części budynku szkoły,
- c) wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów niezbędnych podczas robót budowlanych) oraz wolno stojących: budynków gospodarczych i garaży,
- b) zakaz stosowania barw jaskrawych i o zimnej tonacji - na elewacjach, pokryciach dachowych i w zagospodarowaniu terenu,
- c) zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej; nie dotyczy: inwestycji prowadzonych na działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6,
- d) zachowanie zielonego klombu na działce nr 127/1 od strony ul. Brodnickiej,

- e) zachowanie ekspozycji: wieży i dachu dawnego kościoła ewangelickiego (oznaczone na rysunku planu jako istniejący akcent wysokościowy) oraz murów obronnych;
- 3) dla funkcji zamieszkania zbiorowego lokalizowanej w budynku szkoły - dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (oprócz ustalonych w §5 ust. 3):
- a) w granicach strefy A ochrony konserwatorskiej (w której przedmiotem ochrony jest historyczny układ urbanistyczny) - zabudowa dostosowana do obiektów zabytkowych pod względem usytuowania, skali, bryły, typu zabudowy, materiału oraz kolorystyki elewacji i dachu, zgodnie z zasadą tzw. dobrego sąsiedztwa,
 - b) w związku z wpisem murów obronnych do rejestru zabytków decyzją z dnia 21.12.1959r. nr rejestru A/1804 – prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane i badania architektoniczne - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków; dopuszcza się częściową rekonstrukcję murów obronnych i baszt (ganki, krenelaże, schody, pomosty i zadaszenia) oraz odtworzenie furty w murze obronnym - naprzeciw sąsiedniej działki nr 123 adres Rynek 15,
 - c) dla budynku dawnego kościoła ewangelickiego i pastorówki (obecnie szkoła) przy ul. Brodnickiej 1 ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - zachowanie formy architektonicznej (gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, ceglanych elewacji, detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych) wraz z oryginalną stolarką; dopuszcza się wymianę stolarki na nową (która od zewnątrz będzie miała charakter odtworzeniowy jak oryginalna stolarka) i zastosowanie stolarki okiennej zespolonej,
 - zakaz docieplania elewacji,
 - obowiązek prowadzenia robót budowlanych mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) forma zabudowy - śródmiejska, dopuszcza się sytuowanie budynku w zbliżeniu do granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 3, minimalna - 0,1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 i terenie przyległym oraz rekonstrukcji / zabudowy w miejscu pozostałych baszt - 0%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%; w przypadku inwestycji / robót budowlanych prowadzonych na: działce nr 112 i terenie przyległym, działce nr 130/1 oraz rekonstrukcji zabudowy w miejscu dawnych baszt nr 4 i 6 – 100%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 11,6 m, z zastrzeżeniem lit. g, h oraz pkt 4 lit. a, c; zachowanie istniejącej wysokości dawnego kościoła i baszty narożnej na działce nr 130/1,
 - g) dopuszcza się rekonstrukcję dolnej części baszty oraz wzniesienie na niej budynku w formach nawiązujących do niezachowanego domu na działce nr 112 przy ul. Zamkowej 2, wraz z przybudówką, według przekazów ikonograficznych, m. in. elewacji północnej budynku (od strony ul. Hallera) na wysokości 1 piętra w konstrukcji drewnianej szkieletowej, ceglanych ścian szczytowych i elewacji południowej (od strony wewnętrznej murów obronnych); dopuszcza się dobudowę drewnianych tarasów połączonych z ww. budynkiem na poziomie parteru i piętra od strony północnej i zachodniej, schodów zewnętrznych oraz przybudówkę od wschodu (od strony wewnętrznej muru obronnego); dach budynku stromy, symetrycznie dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną,
 - h) poza obrysem dawnych baszt - na częściach terenu obwiedzionych nieprzekraczalną linią zabudowy na rysunku planu - dopuszcza się zabudowę o wysokości maksymalnej 6 m i elewacjach o wysokości nie przekraczającej wysokości muru obronnego, z dachem pulpitowym lub tarasem na stropodachu,

- i) dachy o nachyleniu połaci od 3⁰ do 60⁰, dachy strome - symetrycznie dwuspadowe,
- j) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 stanowisko na 100m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy usług edukacji),
 - 1 stanowisko na 5 zatrudnionych w usługach edukacji,
- k) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 2% ogólnej liczby stanowisk przewidzianych dla usług edukacji w budynku szkoły, o ile ich liczba przekroczy 5,
- l) sposób realizacji miejsc do parkowania - terenowe, garaże dobudowane, dopuszcza się urządzenie miejsc na terenie przyległej drogi lub sąsiedniego publicznie dostępnego placu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż.,
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania ew. urządzeń przeciwpożarowych na terenie lub w budynku szkoły, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w gaz - z sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zaopatrzenie w energię ciepłą - z sieci lub z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

- e) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie - teren drogi głównej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń - w sposób przesłaniający ekspozycję murów obronnych i baszt w terenie 1U z poziomu pieszego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 8,5 m,
 - c) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) przekrój uliczny, w tym zachowanie chodnika po północnej stronie jezdni,
 - e) zatoka autobusowa - przystanek transportu zbiorowego;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, nie dotyczy elementów sieci związanych z obsługą terenu np. oświetlenie, hydranty p.poż.,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) na północnym odcinku - zagospodarowanie terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budowli i urządzeń – 7 m,
 - b) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój uliczny, w tym zachowanie chodnika po południowej stronie jezdni,
 - d) zachowanie układu drogi oraz nawierzchni kamiennej jezdni i chodnika,

- e) dopuszcza się: schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia, osłony i obudowy (jako wejścia na rekonstruowany odcinek muru obronnego lub dla przyległych budynków) - z uwzględnieniem lit. c, d;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie pasa drogowego z zewnętrznym układem drogowym - poprzez zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego (w tym 1-kierunkowej jezdni) - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obsługa terenów przyległych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym - poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenia w wodę - z miejskiej sieci, z uwzględnieniem zasilania urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Miasta
Golubia-Dobrzynia

Monika Kwidzyńska

Legenda do wyrysu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gólibia-Dobrzyńia

MNs

tereny zabudowy śródmiejskiej

UK

tereny usług kultury

KDG

droga główna

KDGP

projektowana obwodnica miasta

obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków do rewaloryzacji

A

strefa "A" pełnej ochrony konserwatorskiej

punkty widokowe

orientacyjny przebieg ciągów pieszych, rowerowych

najważniejsze przestrzenie publiczne

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miasta Gólibia-Dobrzyńia
z dnia 2025 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI STAREGO MIASTA GÓLIBIA

RYSunek PLANU skala 1:1000

0 5 10 25 50 75 m

PODZIAŁKA LINIOWA

układ współrzędnych płaskich: PL-2000 strefa 6 (18st)
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
źródło pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego - Starosta Gólibsko - Dobrzyński

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiar w metrach
- granica strefy A ochrony konserwatorskiej

1ZP - SYMBOL TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U teren usług
- ZP teren zieleni urządzonej
- KDG teren drogi głównej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków
- istniejący akcent wysokościowy (wieża i kalenica główna dachu dawnego kościoła)



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Gólibia-Dobrzyńia (uchwała nr V/17/2011
Rady Miasta Gólibia-Dobrzyńia z dnia 24 stycznia 2011r.)

granica obszaru objętego planem

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Golubia-Dobrzynia

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
Dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta
Golubia**

**Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi do
projektu planu, w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.**

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Golubia-Dobrzynia

z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania
Dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Starego Miasta Golubia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z powyższym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Golubia-Dobrzynia

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowany został Uchwałą Nr LXXVI/388/2023 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 13 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp. dla północnej części Starego Miasta Golubia. Przed podjęciem ww. uchwały Burmistrz Miasta Golubia-Dobrzynia przeanalizował zasadność przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Golubia-Dobrzynia.

2. Projekt planu zajmuje część obszaru, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar Starego Miasta oraz rejon Zamku (uchwała Nr XIV/103/2003 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 29 grudnia 2003 r., Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 23 lutego 2004 r., Nr 20, poz. 231).

3. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Golub-Dobrzyń” (uchwała Nr V/17/2011 Rady Miasta Golubia-Dobrzynia z dnia 24 stycznia 2011 r.) przedmiotowy obszar mieści się w jednostce MNs - teren zabudowy śródmiejskiej oraz KDG – droga główna. W oparciu o powyższe stwierdza się, że ww. projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wprowadza ustalenia zgodne z zasadami uniwersalnego projektowania, ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

4. Postępowanie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wszczęte i nie zostało zakończone przed dniem 24 września 2023 r., tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, dlatego do niniejszego planu mają zastosowanie przepisy w brzmieniu dotychczasowym (art. 67 ust. 3 ww. ustawy).

5. W niniejszym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, wprowadzenie zakazów i nakazów dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym sytuowania nowych budynków;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie: zasad kształtowania zabudowy, ochrony ekspozycji oraz zasad ochrony i kształtowania drzewostanu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy infrastruktury technicznej), minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych (z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi - zgodnie z przepisami odrębnymi), zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne i leśne, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków adekwatnie do wniosków zgłoszonych przez właściwy organ ochrony zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i możliwie wysokich wskaźników zagospodarowania terenu, w celu racjonalnego zagospodarowania przestrzeni;

7)prawo własności - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu pod usługi, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zieleni urządzoną i drogi publiczne. Obszar objęty planem (o powierzchni ok. 1,12 ha) stanowi własność gminną ok.70% prywatną ok. 20% i Skarbu Państwa ok. 10%;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - projekt planu został uzgodniony w ww. zakresie, przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego - poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującym prawem; w obszarze projektu planu wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i gaz; projekt planu nie wyklucza możliwości lokalizacji sieci szerokopasmowych;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, stosownie do informacji podanych w pkt 9 uzasadnienia;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) projekt planu został sporządzony z zachowaniem procedur wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

b) na poszczególnych etapach sporządzania projektu planu zapewniono jawność poprzez m. in. informowanie społeczeństwa o możliwości zapoznania się z projektem planu;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez zapisy dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

6.Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania terenu Burmistrz Miasta Golubia-Dobrzynia rozważył interes publiczny i interesy prywatne a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

7.Dla sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w projekcie planu nie wyznacza się nowych dróg; obszar projektu planu położony jest w ciągu istniejących dróg, zabudowy usługowej i mieszkaniowej, oraz posiada dostępność do komunikacji publicznej;

2)projekt planu nie zakłada lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej;

3)zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – część obszaru projektu planu stanowią 2 drogi publiczne zapewniające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4)poprawę możliwości zagospodarowania terenów zabudowy w granicach jednostki osadniczej - poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem obecnych potrzeb inwestycyjnych.

8.Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której określono prognozowany wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

9.Projekt planu sporządzono zgodnie z trybem określonym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowano następującą kolejność postępowania:

1)zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz poinformowano o możliwości i terminie składania wniosków do projektu planu poprzez:

- ogłoszenie zamieszczone w lokalnej gazecie CGD - wydanie z dnia 14 listopada 2024 r.,

- obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Golubia-Dobrzynia od 14 listopada 2024 r. do 10 grudnia 2024 r.,

- obwieszczenia zamieszczone na stronie internetowej www.bip.golub-dobrzyn.pl od 14 listopada 2024 r.,

2)zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu;

3)po sporządzeniu projektu planu wystąpiono o opinie i uzgodnienia do właściwych instytucji i organów; uzyskano wymagane prawem opinie i uzgodnienia stosownie do zakresu planu;

4)zawiadomiono o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, wraz ze wskazaniem nieprzekraczalnego terminu na składanie uwag do projektu planu oraz terminu dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, poprzez:

- ogłoszenie zamieszczone w lokalnej gazecie CGD - wydanie z dnia 18 września 2025 r.,

- obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Golubia-Dobrzynia od 18 września 2025 r. do 31 października 2025 r.,

- ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej www.bip.golub-dobrzyn.pl od dnia 18 września 2025 r.;

5)projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 25 września do 17 października 2025 r., także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej www.bip.golub-dobrzyn.pl oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 9 października 2025 r. W czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustawowym terminie 14 dni po okresie wyłożenia (tj. do dnia 31 października 2025 r.) - nie wpłynęły uwagi do ustaleń projektu planu.

Wykonane zostały ustawowe czynności poprzedzające uchwalenie planu. Niniejsza uchwała kończy procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach objętych niniejszą uchwałą.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp., przyjętej uchwałą 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 Miasta Golubia-Dobrzynia.