

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na nieruchomościach nr 755/5, nr 755/6 i nr 755/7 przy ul. Robotniczej w Dobrzyniu n/Wisłą.

Kujaw.1999.80.944 z dnia 1999.11.23

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 26 kwietnia 2002 r.

Uchwała Nr 7/68/99 Rady Miejskiej Dobrzyń n/Wisłą z dnia 30 sierpnia 1999 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na nieruchomościach nr 755/5, nr 755/6 i nr 755/7 przy ul. Robotniczej w Dobrzyniu n/Wisłą. *

Na podstawie art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn.zm.),

Rada Miejska uchwala, co następuje: Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, który obejmuje obszar wyodrębniony z terenu miasta Dobrzyń n/Wisłą, a położony przy ul. Robotniczej, jako zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobrzyń w obszarze oznaczonym symbolem "98 ZI".

2. Plan obejmuje następujące nieruchomości: działkę nr 755/5, 755/6 i działkę nr 755/7.

3. Szczegółowe granice działania planu wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przekształcenie zagospodarowania na obszarze wymienionym w § 1 w sposób umożliwiający wyznaczenie terenów budowlanych dla potrzeb budownictwa garażowego, ulic, usług urządzeń komunikacyjnych i zieleni izolacyjnej.

§ 3. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 500, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139),
- 4) przepisach szczególnych - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) granice planu - należy przez to rozumieć teren objęty niniejszym planem, przedstawiony na rysunku planu,

- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym obszarze,
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenia podstawowe,
- 9) usługi nieuciążliwe - rozumie się przez to działalność gospodarczą lub magazynowo-składową, lub usługi inne, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tą działalność nie może wykraczać poza granice obiektu i tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub uciążliwości.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowo-ulicznej,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) miejsca wymagające specjalnego ukształtowania terenu,
- 6) zasady realizacji zieleni izolacyjnej w zagospodarowaniu strefy ochrony sanitarnej istniejącej oczyszczalni ścieków.

§ 5.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku, o którym mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obowiązywania ustaleń planu : linia przerywana o grubości - "4a" oraz oznaczenia literowe załamów linii granic planu : A,B,C,D,E,F,A,
 - 2) przeznaczenie terenu zapisane w formie symbolu cyfrowo - literowego,
 - 3) linie zabudowy obowiązujące - o grubości - "3a",
 - 4) granice terenu wyznaczające jednorodny sposób przeznaczenia: ograniczają linie przerywane lub linie pełne o grubości - "2a".

Przeznaczenie terenu

§ 6.

1. Obszar objęty planem stanowiący tereny z przeznaczeniem pod realizację zagospodarowania strefy ochrony sanitarnej dla istniejącej oczyszczalni ścieków podzielony został na dwa odrębne tereny :
 - 1) pierwszy z kompleksem podstawowego zadania inwestycyjnego w formie zespołów garażowych o symbolu "KS",
 - 2) drugi teren - o symbolu: "ZPX" ustalony jest jako zieleni izolacyjna ochronna zarówno dla ochrony skarpy rzeki Wisły, jak i zagospodarowania strefy ochrony sanitarnej oczyszczalni ścieków,
 - 3) zagospodarowanie terenu wyodrębnionego z obszaru planu i opisanego w pkt 2, wymaga opracowania projektu specjalistycznego z zakresu gatunków zieleni podkreślających położenie jej na widokowej skarpie rz. Wisły i uwzględniającego strukturę geotechniczną gleby.
2. Na terenie o symbolu "ZPX" ustala się zakaz zabudowy.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 w zakresie przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów i zespołów garażowych, obiektów usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza ściany lokalu, obowiązkowo otoczone zielenią izolacyjną oznaczoną symbolem "ZP", a utworzoną na obrzeżach zespołów garażowych w postaci grup zieleni o szerokości min. 3,0 m jak pokazano na rysunku planu,
- 2) urządzenia komunikacji kołowej - jak: drogi lokalne, ciągi pieszo - jezdne i rowerowe oznaczono symbolem "KL".

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Ustalenia ogólne

§ 7.

1. W granicach obszaru objętego planem wyodrębnia się dwa tereny o różnych warunkach realizacji inwestycji jak:

- 1) I - szy teren, to pas gruntu przylegający do krawędzi skarpy rzeki Wisły o szerokości od 50,0 m przy granicy EF do szer. 70,0 m przy granicy CD, licząc od granicy ze skarpą oznaczoną literami DE, na którym ustala się zakaz wznoszenia zabudowy; jest to teren należący do ścisłej strefy ochrony krajobrazu środowiskowo - kulturowego ustalonego w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Dobrzyń n/ Wisłą",
- 2) II - gi teren, to pas gruntu położony powyżej I-go, o szerokości od 100,0 m do 150,0 m licząc od granic I-szego terenu tj. od granicy wyznaczonej literami CF gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli w oparciu o wyniki badań geologiczno - inżynierskich, ustalających stateczność gruntu.

2. Dla wszystkich terenów objętych planem o funkcji "KS" obowiązują ustalenia :

- 1) na terenie kompleksu garażowego ustala się zakaz budowy kanałów remontowych poniżej poziomu terenu parteru,
- 2) dopuszcza się lokowanie stanowisk pod wspólnym dachem, bez tworzenia przegród na pojedyncze boksy,
- 3) wybudowanie szczelnej kanalizacji deszczowej z koniecznością odprowadzenia do istniejącej sieci miejskiej,
- 4) stanowiska myjni i remontu, projektować jako oddzielne miejsce w obszarze kompleksu garażowego, w pasie gruntu o symbolu "ZP" ,w miejscach oznaczonych symbolem "Pg" - plac gospodarczy,
- 5) w zespole kompleksu garażowego o symbolu "1KS" ustala się miejsce lokalizacji punktu zasilania terenu w energię elektryczną oznaczając teren symbolem "EE" - dopuszcza się inne usytuowanie punktu zasilania elektroenergetycznego, jeżeli wynikać to będzie z projektu technicznego zasilania całego kompleksu garażowego siecią elektryczną.

§ 8.

1. Wyznacza się linie rozgraniczające ulicy oznaczonej symbolem "1 KL", biegnącej po działce Nr 755/5 , równoległe do istniejącego ciągu pieszo - jezdnego wzdłuż lasu, oraz wzdłuż działki oczyszczalni ścieków.
2. Nowa ulica wymieniona w ust. 1 rozpoczyna swój początek wlotem z ulicy Robotniczej o długości ca 15,0 m w sposób nie powodujący wycinki istniejących drzew.
3. Pozostały odcinek ulicy jak w ust. 1, na długości z istniejącym ciągiem pieszo - jezdny, ul. Robotniczej ustala się o liniach rozgraniczających szerokości min. 6,0 m. W tak powstałych liniach rozgraniczających należy zachować jezdnię szerokości 6,0 m biegnącą wzdłuż zespołów garażowych.
4. Ulica powstała jak w ust.1 ma połączenia z ulicą o symbolu "2KL" i "3KL".

5. Ustala się dodatkowo wyznaczenie pasów jezdnych o szerokości po 6,0 m, dla zapewnienia z nich dojazdów do kompleksów garażowych, a oznaczonych symbolami "2KL" i "3 KL", natomiast odległości pomiędzy kompleksami działek pod obiektami garażowymi, ustala się o szer. 3,5 m.

6. Ustala się wyodrębnienie dojazdów pomiędzy działkami zespołów i budynków garażowych jako teren o symbolach : "D1, D2, D3".

§ 9.

1. Teren objęty ustaleniami planu oznaczony symbolem "KS" przeznaczony jest pod zabudowę zespołami garażowymi parterowymi, o charakterze trwałym, dla samochodów osobowych.

2. Obowiązują linie rozgraniczające działek oraz linie zabudowy garażami ustalone jak na rysunku planu.

3. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wg ustaleń zawartych w § 3 pkt 9 niniejszej uchwały, wykorzystując wyłącznie ustalone planem obrysy budynków garażowych i działek garażowych. Budynki z dopuszczeniem prowadzenia usługi muszą dostosować gabaryty wysokościowe do wysokości przyjętej dla garażu na samochody osobowe.

4. Obsługę komunikacyjną terenu projektuje się poza terenem wydzielonych działek przeznaczonych na usytuowanie garażu i wjazdu do niego, a oznaczonych w planie liniami rozgraniczenia.

5. Na terenach, na których przewidziana jest budowa funkcjonalnie powiązanych zespołów garażowych, należy :

- a) zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie obiektami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- b) zrealizować infrastrukturę techniczną i zielen przed oddaniem obiektów do użytkowania,
- c) zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie technicznym przez okres istnienia tych zespołów.

§ 10.

1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania zgodnych z ustaleniami niniejszego planu obowiązuje utrzymanie istniejącego zagospodarowania rolniczego jako terenu strefy ochrony sanitarnej istniejącej oczyszczalni ścieków, chyba że zostanie zmieniona jej granica przy zastosowaniu innej technologii oczyszczania.

2. Zmniejszenie granic strefy sanitarnej, nie zmniejsza granic terenu zagrożonego ruchami geotechnicznymi gruntu, tj. terenu "I-go" ustalonego w § 8, spod zainwestowania kubaturowego.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy na obszarze objętym planem etapami wg ustalonych jednostek garażowych pod warunkiem włączenia do realizacji tego etapu odpowiedni układ komunikacyjny.

Ustalenia szczegółowe

§ 11.

1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania mogą być wydawane oddzielnie dla poszczególnych terenów określonych niniejszym planem, nie naruszając ustaleń niniejszej uchwały.

2. Działki pod budowę garaży wyznacza się jako powierzchnie o wymiarach: 3,0 m szerokości i 9,0 m długości, natomiast sama powierzchnia stanowiska garażowego wynosi: 3,0 m szerokości i 6,0m długości w osiach ścian.

3. Zespoły garażowe projektować jako zbiór boksów o wymiarach w osiach: szerokości 3,0 m i długości 6,0 m.

4. Zespół garażowy składa się z boksów złączonych ścianami tylnymi, o różnej ilości sztuk w rzędzie.
5. Budynki projektować jako obiekty parterowe do wysokości max 4,0 m z dachem płaskim.
6. Obiekty muszą posiadać jednakową architekturę w zakresie podstawowego wymiaru wrót wjazdowych, oprzyrządowania dekarского dachów, zapewnienia właściwej wentylacji dla każdego boksu garażowego.
7. Zabudowa garażami o charakterze trwałym, wymaga użycia niepalnych materiałów dla przegród budowlanych (boksów) oraz jednolitego rozwiązania architektonicznego każdego zespołu w kompleksie całości.
8. Projektowany kompleks obiektów garażowych posiada układ przejazdów pomiędzy zespołami o szerokości 9,5 m, które muszą być utwardzone i wykonane w sposób zapewniający spływ wód deszczowych do kanalizacji deszczowej w ulicy "1KL".
9. W szczytowych ścianach zespołów garażowych projektować zielen izolacyjną "ZP" o cechach roślinności krzewiastej.
10. Dla obsługi kompleksu garażowego należy zaprojektować stanowiska śmietników i myjni samochodowej, które wskazano na planie w formie symboli literowych : "Pg".
11. Kompleks garażowy należy obsadzić zielenią wysoką i niską w sposób tworzący jednolitą całość, a we wnętrzu obszaru, przy zespołach garażowych, na ich szczytach należy również posadzić drzewa, lub wysoko rosnące krzewy.
12. Ustala się zakaz zmiany sposobu użytkowania powstałych wg niniejszej uchwały obiektów na funkcję mieszkalną.

Obsługa w infrastrukturę techniczną

§ 12. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych :

- 1) ustala się, że odprowadzenie ścieków z powierzchni dróg, ulic i dojazdów oraz myjni samochodowej nastąpi poprzez sieć kanalizacji ogólnospławnej poprowadzonej ulicami i dojazdami z odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, wg uwarunkowań gestorów sieci,
- 2) zabrania się lokalizowania obiektów stałych lub tymczasowych na terenach przebiegu przyłączy do sieci kanalizacyjnej oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów,
- 3) zakaz odprowadzania wód z rejonu zespołów garaży bezpośrednio w kierunku rzeki Wisły, żeby spływały po skarpie do rzeki.

§ 13. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala :

- kompleks garażowy zostanie zasilony z najbliższej stacji transformatorowej wg wskazań gestorów sieci, poprzez dodatkowy punkt zasilania zlokalizowany w obszarze pierwszego zespołu obiektów "1 KS".

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala: dostawę wody zapewnić poprzez wykonanie przyłączy wodociągowych z istniejącej sieci wodociągowej miejskiej w ul. Robotniczej, z doprowadzeniem jej do projektowanej myjni samochodowej na terenie o symbolu "Pg" oraz do hydrantów przeciwpożarowych i podlewania zieleni "ZP".

§ 15. Plan ustala gromadzenie odpadów stałych w miejscu wyznaczonym w obrębie miejsc oznaczonych symbolem "Pg", a wywóz śmieci w systemie zorganizowanym przez miasto.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego i ochrona wartości kulturowych

§ 16.

1. Położenie miasta Dobrzynia w obszarze wykształconego ciągu ekologicznego o charakterze krajowym przebiegającym wzdłuż rzeki Wisły ma wpływ na ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego dla obszaru objętego poniższym planem i tak :

- 1) w obszarze nieruchomości o numerach ewid. 755/5, 755/7 należy zabezpieczyć grunt przed odkształcaniem się i powstawaniem osuwisk,

2) zasięgi osuwisk zostały naniesione na mapę planu wg decyzji Geologa Wojewódzkiego na podstawie dokumentacji geologicznej - wykonanej specjalnie dla w/w kompleksu obiektów; obszar ten to pas gruntu szerokości ca 50,0 m licząc od krawędzi skarpy rz. Wisły, gdzie wprowadzono zakaz zabudowy jak w § 2, z równoczesnym wprowadzeniem zespołów zieleni o charakterze stabilizującym teren i widokowym o cechach krajobrazu podkreślającego wysoką skarpe - krawędziową doliny Wisły.

2. Na terenie nieruchomości objętych planem występuje grunt rolny o najwyższej klasie bonitacyjnej tj. I i III klasa, w tym :

kl. I - ca 1800 m² pod obiektami oraz 2500 m² pod zielenią projektowaną jako ochrona skarpy i izolacja od oczyszczalni ścieków oraz pod komunikacją - 1700 m²

kl. III - ca 2700 m² pod obiektami, pod zielenią - 3000 m² i pod komunikacją - 3300 m², na które ustalenia planu uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3. Ustalenia ust. 2 zobowiązują do właściwego zagospodarowania warstwy wierzchniej tych gruntów przed rozpoczęciem budowy tj. zdjęcie humusu grubości 30 cm i przeniesienie jej w rejon mniej urodzajny.

Podłoże gruntowe zbudowane jest z piasków gliniastych, zalegających do ok. 2,5 m poniżej powierzchni terenu nadające się do bezpośredniego posadowienia. Ze względu na gliniasto-piaszczyste podłoże budowlane, ustala się że prace ziemne i fundamentowe wykonywać w okresie krótkim, suchym aby nie dopuścić do uplastycznienia podłoża.

4. W zakresie ochrony wartości kulturowych nie zgłoszono żadnych ustaleń do powyższego planu, stąd ustala się zasadę o obowiązku zgłoszenia do państwowej służbie ochrony zabytków wykopaliska o nieznanym pochodzeniu i charakterze, a ujawnionych podczas prowadzonych pracach ziemnych.

§ 17. Ustalenia w zakresie obronności.

Ustala się realizować :

- 1) pas zieleni wysokiej wzdłuż granicy wyznaczającej obszar zagospodarowany zespołami garażowymi,
- 2) zaprojektować sieć wodociągową z zainstalowanymi hydrantami ppoż.,
- 3) zaprojektować sieć elektryczną dla oświetlenia terenu i dla zasilania obiektów prowadzących usługi,
- 4) wody opadowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej,
- 5) projektowana szerokość jezdni ulic i dojazdów zapewnia bezpieczeństwo ruchu pojazdów innych niż indywidualne osobowe, więc mogą być wykorzystane dla celów obronnych.

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 18. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu nieruchomości po uchwaleniu planu na poziomie 0% z uwagi na fakt, że teren jest własnością Gminy Miasta Dobrzyń n/W.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Traci moc uchwała Nr XX/95/92 Rady Miejskiej Dobrzyń n/Wisłą z dnia 28 października 1992 r. (Dz.Urz.Woj.Włocł. Nr 12, poz. 50) w zakresie ustaleń objętych niniejszą uchwałą.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Dobrzyń n/Wisłą.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

¹ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY NIERUCHOMOŚCI NR 755/5, NR 755/6, NR 755/7 POŁOŻONYCH PRZY UL. ROBOTNICZEJ W DOBRZYNIU n/W

(grafikę pominięto)

* Z dniem 26 kwietnia 2002 r. uchwała utraciła moc w zakresie ustaleń objętych uchwałą nr 19/156/01 z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wielofunkcyjnego przy ul. Lipnowskiej w Dobrzyniu n/Wisłą (Kujaw.02.21.427), zgodnie z § 18 przywołanej uchwały.

¹ Z dniem 26 kwietnia 2002 r. załącznik nr 1 utracił moc w zakresie ustaleń objętych uchwałą nr 19/156/01 z dnia 16 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wielofunkcyjnego przy ul. Lipnowskiej w Dobrzyniu n/Wisłą (Kujaw.02.21.427), zgodnie z § 18 przywołanej uchwały - zob. załącznik do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.