

**Uchwała nr XIII/58/2003
Rady Gminy w Zbicznie
z dnia 10 września 2003**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno obejmującego działki: Nr 271/1, 271/2 i 271/3 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279 z 2000 r.; Nr 12, poz. 136; Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42; Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253; Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz 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) oraz uchwały Rady Gminy w Zbicznie Nr XXXVIII/235/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno.

**Rada Gminy
uchwala, co następuje.**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwała się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno obejmujący działki: Nr 271/1, 271/2 i 271/3 z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, w zakresie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu w skali 1:10 000 i 1:1 000.

§ 2. Plan miejscowy, o którym mowa w §1 stanowi zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno, zatwierdzonego uchwałą Nr V/21/94 z dnia 9 grudnia 1994 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Toruńskiego nr 35/94 dla obszarów położonych w części wsi Zbiczno - obejmujące tereny upraw polowych leżące w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Obszar doliny Drwęcy” z przeznaczeniem na cele budownictwa jednorodzinnego oraz określenia zasad ochrony tych terenów.

§ 3.1. Rysunek planu w skali 1: 10 000 stanowiący załącznik Nr 1a i w skali 1: 1 000 stanowiący załącznik 1b do niniejszej uchwały jest integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu obejmuje obszar leżący na zachód od jeziora Zbiczno, na południowy - wschód od drogi powiatowej Zbiczno - Łąkorz - w planie ogólnym położony w jednostce strukturalnej C-1. Tereny stanowiące przedmiot opracowania planu znajdują się poza granicami ochrony Brodnickiego Parku Krajobrazowego. Obręb geodezyjny – Zbiczno.

3. Rysunek planu obowiązuje w granicach opracowania zgodnie z umieszczonymi na nich ustaleniami w formie graficznej i objaśnieniami określającymi treść zastosowanych symboli i oznaczeń.

§ 4. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu;
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej.

§ 5. Ustalenia planu obok przepisów szczególnych stanowią podstawę do wydania decyzji indywidualnych dla terenów:

- 1) objętych uchwałą - jako podstawa;
- 2) graniczących z terenem objętym uchwałą - jako materiał pomocniczy.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole przeznaczenia terenów lub zasad zagospodarowania.

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie ogólnym - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno, uchwalony uchwałą Nr V/21/94 z dnia 9 grudnia 1994 r.;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały (lub odpowiednio w skali 1:10 000);
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren wydzielony z obszaru objętego niniejszym planem liniami rozgraniczającymi;
- 5) orientacyjnej linii rozgraniczającej (postulowanej) - należy przez to rozumieć, w przypadku, gdy dalsze przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, linię rozgraniczającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, której przebieg może być zmieniony poprzez jej dowolne, na całej długości lub na części przesunięcie na odległość do 5 m w każdą stronę, pod warunkiem zachowania określonej rysunkiem planu zasady podziału funkcjonalnego terenu. Jest to w szczególności linia oznaczona na rysunku planu jako przerywana;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć teoretyczną granicę wyznaczoną na określonym terenie i przedstawioną na rysunku planu, poza którą, w kierunku terenów sąsiednich zabrania się lokalizować obiekty lub ich części, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie pokrywająca się z linią rozgraniczającą dotyczy lica ściany zewnętrznej bryły obiektu, do wysokości stropu nad kondygnacją nadziemną, a elementy zewnętrzne budynku, w tym wykusze, słupy, kolumny, loggie, balkony, gzymsy, okapy, zadaszenia, schody i pochylnie zewnętrzne oraz rampy, nie mogą być wysunięte przed nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 2,5 m i nie mogą przekraczać linii rozgraniczającej;
- 7) ochronie istniejącej zieleni - należy przez to rozumieć zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie istniejącej, zdrowej biologicznie roślinności oraz prowadzenie działalności inwestycyjnej przy zachowaniu przepisów szczególnych dotyczących wycinki drzew i krzewów;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych;

- 10) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach;
- 11) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną lub inną, estetyczną, utwardzoną elementami ażurowymi nawierzchnię drogową z wypełnieniem roślinnością, żwirem itp. albo nawierzchnię, przepuszczalną np. pokrytą grysem, żwirem itp.;
- 12) dostępności ogólnej terenu - należy przez to rozumieć wjazdy, wyjazdy, przejścia piesze, rowerowe itp. dla danego terenu oraz drogi dojazdowe na tereny działek nie mających dostępu do dróg publicznych - dostęp do terenu nie limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności zakazem wstępu;
- 13) dostępności ograniczonej - należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami, podmiotowymi lub przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem i zakazem wstępu;
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zieleni oddzielającej lokalizowane obiekty od terenów przylegających bezpośrednio do działki lub działek, pod względem akustycznym, penetracji wzrokowej itp.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe.

§ 8.1. Tereny objęte planem położone są w całości w granicach obszaru funkcjonalnego „Zielone Płuca Polski” oraz na terenie obszaru chronionego krajobrazu „Obszar doliny Drwęcy” wchodzącego w skład sieci obszarów chronionego krajobrazu wyznaczonej rozporządzeniem Nr 21/92 Wojewody Toruńskiego z dnia 10 grudnia 1992 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego Nr 27/92, poz. 178 z późniejszymi zmianami), bezpośrednio sąsiadujących z Brodnickim Parkiem Krajobrazowym, utworzonym w 1985 r., dla którego obowiązują zasady gospodarowania określone w rozporządzeniu Wojewody Toruńskiego Nr 16/98 z dnia 16 czerwca 1998 r.

2. Na obszarze tym obowiązują w szczególności następujące zasady postępowania, z uwzględnieniem zasad ekorozwoju, wynikające m.in. z przepisów szczególnych polegające na:

- 1) zadrzewienie lub zalesienie w ramach zagospodarowania terenów funkcjonalnych;
- 2) kształtowanie krajobrazu poprzez rozwiązania urbanistyczno - architektoniczne, poszukujące inspiracji w regionalnych formach budownictwa;
- 3) kształtowanie optymalnego zagospodarowania turystycznego ze szczególnym uwzględnieniem agroturystyki;
- 4) niwelowanie konfliktów ekologicznych związanych z projektowaną infrastrukturą techniczną, służącą ochronie środowiska;
- 5) rozwiązywanie systemu selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów organicznych;
- 6) nadawanie kategorii obiektom turystycznym, ich promocja związana z prawem używania znaku „Zielone Płuca Polski”.

3. Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- 1) w zagospodarowaniu rekreacyjnym terenów, kierować się normatywami chłonności i pojemności turystycznej;
- 2) prowadzić wzmożony nadzór budowlany w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej;
- 3) zachować harmonię z krajobrazem nowo powstających obiektów budowlanych;
- 4) maksymalnie ograniczać przekształcenia powierzchni ziemi;
- 5) zachować, pomnażać zasoby zieleni;

- 6) przy rozbudowie sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia należy stosować wyłącznie linie kablowe.

§ 9.1 Dla projektowanych obiektów obowiązują następujące warunki zabudowy, stanowiące ogólne standardy zabudowy jednorodzinnej, letniskowej, pensjonatowej lub rekreacyjnej:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy budynków mieszkalnych od krawędzi jezdni;
 - a) drogi gminne - 10 m,
 - b) drogi dojazdowe - 6 m,
- 2) zapewnić szerokości drogi;
 - a) gminnej w liniach rozgraniczających - 10 m,
 - b) pozostałych dróg - 6 do 8 m,
 - c) ciągów pieszych - 3 m,
- 3) uzgodnienie wjazdu na teren posesji z użytkownikiem drogi;
- 4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych przy zachowaniu szczególnych warunków, jeśli ustalenia szczegółowe takie określają;
- 6) nachylenie połaci dachu w zakresie - 35-45° (obowiązuje wybór jednego kąta w danym zespole zabudowy - jeżeli ustalenia dalsze nie stanowią inaczej);
- 7) obiekty winny charakteryzować się formą i detalem nawiązującym do regionalnych tradycji budowlanych;
- 8) preferować naturalne materiały wykończeniowe, dach o pokryciu ceramicznym lub naśladowującym ceramiczne;
- 9) główne kalenice równoległe do ulic, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Dla terenów, o których w § 12 mowa ustala się:

- 1) realizację jednego obiektu mieszkalnego (letniskowego) na każdej nowo wyznaczonej działce budowlanej (jednorodzinnej / letniskowej);
- 2) ograniczenie powierzchni zabudowy i zagospodarowania działki elementami małej architektury, nawierzchniami ścieżek, chodników, placów i dojazdów. Obowiązek zachowania minimum 60% (70% dla budynków letniskowych) całej powierzchni terenu działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, łączna powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 20 %;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń pełnych - zalecane ogrodzenie ażurowe;
- 5) generalny zakaz dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych z dopuszczeniem podziałów dotyczących poszerzenia pasa drogowego, ustalenia szczegółowe mogą stanowić inaczej;
- 6) zalecane wprowadzenie zieleni urządzonej, szczególnie we frontowej części działki oraz przy jednej z granic bocznych;
- 7) zalecane ograniczone do niezbędnego minimum, wynikającego z projektu zagospodarowania terenu lub makroniwelacji, przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu;
- 8) wprowadza się nadrzędność przepisów zawierających ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu w stosunku do przepisów innych.

3. Ustala się następujące - tymczasowe sposoby zagospodarowania wszystkich terenów:

- 1) wyprzedzające nasadzenie zieleni i wyгородzenie terenu zgodnie z projektem zagospodarowania działki;
- 2) tymczasowe użytkowanie - do czasu budowy kanalizacji szczelne zbiorniki wybieralne. Uwaga - tam, gdzie nie są możliwe, bądź nieopłacalne systemy zbiorcze - zakaz budowy tymczasowych zbiorników. Realizować indywidualne systemy oczyszczania ścieków;
- 3) wywóz ścieków na wskazany punkt zlewny oczyszczalni ścieków.

4. Docelowe użytkowanie: lokalne przepompownie "PS" - odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanymi kolektorami do lokalnej przepompowni „PS”. Z projektowanych przepompowni za pomocą projektowanego kolektora tłoczego do zbiorczego projektowanego kolektora przebiegającego wzdłuż drogi powiatowej Ciche – Brodnica;

- 1) obowiązek nasadzenia zieleni urządzonej – izolacyjnej;
 - 2) zapewnić dojazd do terenów obsługi systemów infrastruktury;
 - 3) wprowadzenie zróżnicowanych wysokościowo nasadzeń roślinnych, stosowanych zgodnie z wymogami siedliskowymi i zasadami kształtowania krajobrazu.
5. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej stacji i sieci wodociągowej we wsi Zbiczno.

§ 10.1. Ustala się dla obszaru objętego planem główne trasy rozrowadzenia nowo realizowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci energetycznych po terenach przeznaczonych do realizacji zadań publicznych i terenach ogólnodostępnych, w uzgodnieniu z gestorami sieci, właścicielami terenów i przy zachowaniu przepisów szczególnych (drogi, ciągi piesze) oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w ust. 1, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych, dotyczących ochrony własności prywatnej.

3. Wprowadza się następujące ustalenia ogólne z zakresu obsługi infrastruktury technicznej obszaru objętego planem:

- 1) korzystanie z istniejących i projektowanych urządzeń zgodnie z warunkami ogólnymi i technicznymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) sieć wodociągową należy uzbroić w zasuwy i hydranty ppoż. w ilości określonej przepisami szczególnymi;
- 4) docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni wiejskiej, poprzez przepompownie ścieków (zgodnie z § 9 ust. 4). Przejściowo do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się szczelne, wybieralne zbiorniki bezodpływowe (szamba). Ich budowa wymaga zgody właściwego powiatowego inspektora sanitarnego, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi nn;
- 6) stosowanie proekologicznych systemów grzewczych (energia elektryczna, olej, gaz itp.);
- 7) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych;
- 8) gromadzenie i wywóz odpadów stałych, zgodnie z przyjętym systemem na terenie gminy Zbiczno.

§ 11.1 Na obszarze objętym planem wyznacza się wydzielone liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi lub orientacyjnymi (postulowanymi) poszczególne tereny, których przeznaczenie oraz szczegółowe zasady zagospodarowania określają ustalenia zawarte w rozdziale 3.

2. Oznaczone na rysunku planu linią ciągłą linie rozgraniczające tereny komunikacyjne należy traktować jako linie orientacyjne, podobnie jak pozostałe linie rozgraniczające oznaczane linią przerywaną.

3. Lasy wokół jeziora Zbiczno spełniające funkcje glebo- i wodochronną oraz posiadające walory rekreacyjne wymagają ochrony.

4. W przypadku dokonania w trakcie realizacji odkrycia zabytku archeologicznego - należy bezzwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 12. Uchwała się ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) 01 KL - pas na poszerzenie drogi gminnej, nawierzchnia jezdni umożliwiająca infiltrację wód oraz odwodnienie powierzchniowe;
- 2) 02 KDx - droga dojazdowa wewnętrzna (dz. 271/3) pieszo-jezdna o jezdni utwardzonej - ekologicznie czynnej, dla której ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m,
 - b) nawierzchnia żwirowa na podbudowie z tłucznią - albo innych materiałów nie pyłących lub w inny sposób zagrażający środowisku,
 - c) nawierzchnia jezdni umożliwiająca infiltrację wód oraz odwodnienie powierzchniowe,
 - d) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) 03 Mj - tereny zabudowy jednorodzinnej: podział terenu na poszczególne działki - zgodnie z rysunkiem planu. Zalecane usytuowanie obiektów z zachowaniem postulowanej linii zabudowy, dla których ustala się:
 - a) zastosowanie zalecanych układów dominujących kalenic równoległe do drogi 02 KDx,
 - b) w stosunku do narożnych budynków stosować układ prostopadłych kalenic równoważnych lub dominującej gabarytowo bryły dachu - zalecany przy dłuższym ciągu projektowanej zabudowy,
 - c) lokalizacja budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, jak na rysunku planu od dróg i od lasu ze względów przeciwpożarowych - 20,0 m,
 - d) w obrębie zabudowy ograniczyć do niezbędnego minimum prace makroniwelacyjne,
 - e) zastosować wskaźnik powierzchni ekoaktywnej – 60 %; otoczenie zieleni wokół budynków z dużym udziałem zieleni urządzonej i izolującej zabudowę, o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym,
 - f) wprowadzić szpaler zieleni wysokiej jako zieleni izolacyjną od strony lasu i od drogi gminnej oraz ewentualnie wykonać zadrzewienie na granicach poszczególnych działek,
 - g) realizację obiektów parterowych z wysokim dachem (poddasze użytkowe),
 - h) wysokość całkowita głównej kalenicy budynku od średniego poziomu terenu maksymalnie 9 m, kąt dachu 40 - 45°. Obowiązuje wybór jednolitego kąta nachylenia połaci dachu dla całego zespołu zabudowy. Forma i wykończenie (detale) bryły budynków winny nawiązywać do tradycyjnego budownictwa regionalnego,
 - i) zakaz realizacji oddzielnych garaży i budynków gospodarczych,
 - j) zakaz dalszych wtórnych podziałów,
 - k) zastosowanie ogrodzenia ażurowego dostosowanego do architektury budynku,
 - l) wyjątkowa możliwość podpiwniczenia, pod warunkiem nie zwiększania wysokości budynku, ani jego cokołu w stosunku do budynków bez podpiwniczenia, (pozytywny wynik badania podłoża gruntowego),
 - m) detale architektoniczne i wykończenie budynków oraz pozostałe ustalenia - wg standardów zabudowy mieszkaniowej - ustalenia ogólne i § 9 ust.1.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe.**

§ 13. Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- | | | |
|--|---|-----|
| 1) dla terenów budownictwa mieszkalnego | - | 20% |
| 2) dla terenu urządzeń energetyki | - | 30% |
| 3) dla terenów urządzeń ochrony środowiska | - | 0% |
| 4) dla terenów zieleni urządzonej i zalesień | - | 0% |
| 5) dla terenów komunikacji i parkingów | - | 0% |

§ 15.1. Na obszarze objętym zmianą planu, o którym mowa w § 1 tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno, z wyjątkiem ustaleń uzupełniających, korelujących z projektowanymi.

2. Do wyznaczonego w § 11 ust.1 planu ogólnego wprowadza się następujące porządkowe ustalenia polegające na:

- 1) wkreśleniu na rysunku planu ogólnego granicy terenu objętego niniejszą uchwałą oraz wprowadzeniu nowego symbolu C 80 Mj zgodnie z załącznikiem 1a do uchwały;
- 2) wprowadzenia do tekstu planu ogólnego nowego symbolu terenu objętego niniejszą uchwałą oraz następującego zapisu: „teren zabudowy mieszkaniowej - realizacja zgodnie z uchwałą Nr 58/XIII/2003 Rady Gminy w Zbicznie z dnia 10 września 2003”.
3. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze – załącznik Nr 2 stanowi dokument uzupełniający, nie objęty uchwałą.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbiczno.

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

§18. Uchwała podlega ogłoszeniu przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY



Przewodniczący Rady Gminy
Jan Choszczewski