

Uchwała Nr XXXVII/208/2005
Rady Gminy w Zbicznie
z dnia 28 września 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno obejmującego: tereny zabudowy letniskowo - rekreacyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działki od Nr 219/8 do Nr 219/14, - teren „A” oraz działki od Nr 218/10 do Nr 218/12 i od Nr 205/1 do Nr 205/3 i Nr 205/5 – teren „B”).

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm. 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 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, 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 zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806)

Rada Gminy
Uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwała się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno obejmującego działki od Nr 219/8 do Nr 219/14, - teren „A” oraz działki od Nr 218/10 do Nr 218/12 i od Nr 205/1 do Nr 205/3 i Nr 205/5 – teren „B; tereny zabudowy letniskowo - rekreacyjnej oraz zabudowy mieszkaniowej”, w zakresie ustaleń dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu w skali 1: 1 000.

§ 2.1 Rysunek planu w skali 1: 1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały jest integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu obejmuje obszar leżący na północny- wschód od jeziora Łąki (Najmowo), na południe od drogi powiatowej Bobrowo - Zbiczno – Jajkowo. Tereny stanowiące przedmiot opracowania planu znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Obszar doliny Drwęcy”. 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.

§ 3. 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;

Celina

5) zasady obsługi komunikacyjnej.

§ 4. 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.

§ 5. 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.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren wydzielony z obszaru objętego niniejszym planem liniami rozgraniczającymi;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych;
- 9) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach;
- 10) 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.;

- 11) 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;
- 12) dostępności ograniczonej - należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami, podmiotowymi lub przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem i zakazem wstępu;
- 13) 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

§ 7. 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).

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

- 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 m.in. następujące zasady gospodarowania:

- 1) w zagospodarowaniu rekreacyjnym terenów, kierować się normatywnymi chłonnościami i pojemnościami turystycznymi;
- 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 preferować linie kablowe.

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

- 1) przyjmując nieprzekraczalną linię zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych od

krawędzi jezdni :

- | | | |
|--------------------|---|-------------|
| a) drogi gminne | - | 10 do 12 m, |
| b) drogi pozostałe | - | 6 do 10 m, |
- 2) zapewnić szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
- | | | |
|---------------------|---|-------------|
| a) gminnej | - | 10 do 12 m, |
| b) pozostałych dróg | - | 6 do 12 m, |
| c) ciągów pieszych | - | 4 m. |
- 3) poszerzenie docelowe dróg:
- a) KL, KD - częściowo w jedną i częściowo w obie strony (szczegółowej regulacji wymaga południowy fragment drogi 01 i 02 KL),
- b) KD - docelowej regulacji wymagają drogi leżące poza granicami opracowania, obsługujące projektowane tereny,
- 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 mowa w § 11 i § 12 ustala się:

- 1) realizację jednego obiektu mieszkalnego (letniskowego) na każdej nowo wyznaczonej działce budowlanej (jednorodzinnej / letniskowej), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 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 (bez koncepcji opracowanej przez członka Izby Urbanistów lub Izby Architektów), 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 dotyczące odprowadzenia ścieków sanitarnych – lokalne przepompownie „PS” - odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanymi kolektorami do lokalnych przepompowni „PS”. Z projektowanych przepompowni za pomocą projektowanego kolektora tłoczego do zbiorczego projektowanego kolektora przebiegającego wzdłuż drogi powiatowej Ciche – Brodnica, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 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.

§ 9.1. Ustala się dla obszaru objętego planem główne trasy rozprowadzenia 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 istniejącej sieci wodociągowej wzdłuż dróg, z wodociągu Ø 110, Ø 90 i Ø 40;
- 3) sieć wodociągową należy uzbroić w zasuwę i hydranty ppoż. w ilości określonej przepisami szczególnymi;
- 4) docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni wiejskiej, poprzez przepompownie ścieków (zgodnie z § 8 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 § 8 ust. 3;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub planowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 6) adoptuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną do nowego sposobu zagospodarowania. Dopuszcza się niezbędną przebudowę istniejącej sieci kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu kosztem i staraniem, zainteresowanych, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) stosowanie proekologicznych systemów grzewczych (energia elektryczna, olej, gaz itp.);
- 8) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych;
- 9) gromadzenie i wywóz odpadów stałych, zgodnie z przyjętym systemem na terenie gminy Zbiczno;
- 10) adaptuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną do nowego sposobu zagospodarowania. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania po 6,5 m w obie strony od osi linii. W

obszarze tym wyklucza się lokalizacje obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej. Lokalizacja innych obiektów budowlanych lub zmiana zagospodarowania terenu w strefie ograniczonego użytkowania może nastąpić na warunkach gestora sieci;

- 11) dopuszcza się niezbędną przebudowę istniejącej sieci kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu kosztem i staraniem zainteresowanych, na warunkach określonych przez gestora sieci.

§ 10.1. 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 (dopuszczenie korekt podziałów dotyczących wyznaczenia lub poszerzenia pasa drogowego), podobnie jak pozostałe linie rozgraniczające oznaczane linią przerywaną.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Uchwala się ustalenia szczegółowe dla obszaru obejmującego teren działek od Nr 219/8 do Nr 219/14 – teren „A”, dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) A – 01 KD - droga dojazdowa o jezdni utwardzonej - ekologicznie czynnej, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 (10.0) m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) nawierzchnia z ażurowych płytek betonowych typu „POLBRUK” - albo innych ażurowych nie pyłących lub w inny sposób zagrażający środowisku,
 - d) nawierzchnia jezdni umożliwiająca infiltrację wód oraz odwodnienie powierzchniowe,
 - e) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) A - 02 KDX - droga dojazdowa o charakterze ciągu pieszo – jezdniowego, ewentualnie zakończona placykiem manewrowym poza terenem opracowania, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m, szerokość jezdni 3.0 m,
 - b) przy projektowaniu zjazdu z KD uwzględnić trójkąt widoczności,
 - c) jezdnia z uwagi na spadek podłużny winna być umocniona nawierzchnią uszorstwioną w górnej warstwie ścieralnej,
 - d) odwodnienie powierzchniowe, przy jednostronnym spadku poprzecznym jezdni.
- 3) A - 3 UTL - tereny zabudowy letniskowej, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) podział terenu na poszczególne działki - zgodnie z rysunkiem planu oraz lokalizacją budynków z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak wyżej,
 - b) przy sytuowaniu budynków uwzględnić wyniki badań geotechnicznych,
 - c) w obrębie zabudowy ograniczyć do niezbędnego minimum prace niwelacyjne,
 - d) zagospodarowanie działki: wskaźnik powierzchni ekoaktywnej – 70 %; otoczenie zieleni wokół budynków – duży udział zieleni urządzonej i izolującej zabudowę,

- e) obiekty parterowe z wysokim dachem (poddasze użytkowe),
- f) wysokość całkowita głównej kalenicy budynku od średniego poziomu terenu maksymalnie 8 m,
- g) kąt dachu 40 - 45°. Obowiązuje wybór jednolitego kąta nachylenia połaci dachu dla całego zespołu zabudowy. Forma i wykończenie (detale) bryły budynku winny nawiązywać do tradycyjnego budownictwa regionalnego,
- h) zalecane układy dominujących kalenic wg propozycji zagospodarowania,
- i) narożne budynki - układ prostopadłych kalenic równoważnych lub dominującej gabarytowo bryły dachu,
- j) zakaz realizacji oddzielnych garaży i budynków gospodarczych,
- k) ogrodzenia ażurowe dostosowane do architektury budynku,
- l) detale architektoniczne i wykończenie budynków oraz pozostałe ustalenia - wg standardów zabudowy mieszkaniowej.

§ 12. Uchwala się ustalenia szczegółowe dla obszaru działek od Nr 218/10 do Nr 218/12 i od Nr 205/1 do Nr 205/3 i Nr 202/5 - teren "B" dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) B - 01 KD, B - 02 KD - droga dojazdowa, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) pas na poszerzenie 3 m oraz na wykonanie skrzyżowań umożliwiających prawidłowe skanalizowanie ruchu,
 - b) możliwość urządzenia ścieżki rowerowej. Możliwość sytuowania uzbrojenia podziemnego i oświetlenia terenu.
- 2) B - 03 KD- droga dojazdowa. Niezbędna funkcjonalnie dla zapewnienia drożności komunikacyjnej i prawidłowej obsługi terenu – konieczne poszerzenie po przeciwnej stronie – poza terenem opracowania (o jezdni utwardzonej - ekologicznie czynnej), dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 do 10,0 m, w zależności od warunków miejscowych i możliwości technicznych,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m, jednostronny chodnik,
 - c) nawierzchnia jezdni umożliwiająca infiltrację wód oraz odwodnienie powierzchniowe,
 - d) nawierzchnia utwardzona np. z ażurowych płyt betonowych typu "POLBRUK" – albo innych ażurowych nie pyłących lub w inny sposób zagrażający środowisku, (możliwy inny rodzaj nawierzchni utwardzonej np. z kamienia, spełniający ww. warunki),
 - e) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) B - 04 KDx - droga dojazdowa pieszo - jezdni (o jezdni utwardzonej- ekologicznie czynnej), dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m,
 - b) nawierzchnia z ażurowych płytek betonowych typu "POLBRUK" - innych ażurowych albo nawierzchnia żwirowa na podbudowie z tłucznia, nie pyłająca lub w inny sposób zagrażająca środowisku,
 - c) nawierzchnia jezdni umożliwiająca infiltrację wód oraz odwodnienie powierzchniowe,
 - d) pas technologiczny uzbrojenia podziemnego,
 - e) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) B - 05 Mj, B - 06 Mj, B - 07 Mj - tereny zabudowy jednorodzinnej: podział terenu na poszczególne działki - zgodnie z rysunkiem planu (w części terenów, możliwość uzupełniającej funkcji agroturystycznej/ pensjonatowej - zapewnić miejsca postojowe w ramach działek):
 - a) szerokości działek jak na rysunku planu (od strony frontowej minimum 25 m

- szerokości dla nowych działek),
- b) zalecane układy dominujących kalenic, generalnie równoległe do drogi wg rysunku planu,
 - c) narożny budynek - układ prostopadłych kalenic równoważnych lub dominującej gabarytowo bryły dachu - zalecany wzdłuż głównego ciągu zabudowy,
 - d) lokalizacja budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg - jak na rysunku planu,
 - e) w obrębie zabudowy ograniczyć do niezbędnego minimum prace makroniwelacyjne,
 - f) zagospodarowanie działki: wskaźnik powierzchni ekoaktywnej – 60 %; otoczenie zieleni wokół budynków – duży udział zieleni urządzonej i izolującej zabudowę, o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym,
 - g) obiekty parterowe 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.
 - i) forma i wykończenie (detale) bryły budynków winny nawiązywać do tradycyjnego budownictwa regionalnego,
 - j) możliwość realizacji zespolonych z obiektem głównym budynków garażowo-gospodarczych, po jednym na każdej działce budowlanej, jako elementów gabarytowo mniejszych stanowiących łącznie zwarty zespół quasi siedliskowy,
 - k) warunki architektoniczne zabudowy i wykończenia zabudowy gospodarczej jak dla budynków mieszkalnych,
 - l) możliwe jest jedynie łączenie obiektów w formie jednolitego zespołu lub powiązanie poszczególnych brył poprzez łączniki w kształcie zadaszonych galerii, przejazdów itp.
 - m) ogrodzenia ażurowe dostosowane do architektury budynku,
 - n) zagospodarowanie terenu realizować z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych.
- 5) B - 08 MR- funkcja podstawowa zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem przekształceń w kierunku funkcji agroturystycznej, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- a) po modernizacji i przebudowie, forma i wykończenie (detale) bryły budynku winny nawiązywać do tradycyjnego budownictwa regionalnego,
 - b) pozostałe ustalenia jak dla Mj
- 6) B - 09 P/NO/EE - teren infrastruktury: urządzeń chroniących środowisko (przepompowni ścieków), urządzeń energetycznych itp.; dla której obowiązują następujące ustalenia:
- a) obowiązek nasadzenia zieleni urządzonej - izolacyjnej, zapewnić dojazd do działki,
 - b) EE - projektowana trafostacja słupowa lub kontenerowa,
 - c) bryłę budynku trafostacji i zastosowane materiały dostosować do istniejącego krajobrazu, skali projektowanej zabudowy i form tradycyjnego budownictwa regionalnego.

Rozdział 4 Przepisy końcowe.

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

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

- | | | |
|---|---|-----|
| 1) dla terenów budownictwa mieszkalnego | - | 0 % |
|---|---|-----|



- | | | |
|--|---|-----|
| 2) dla terenów budownictwa letniskowego | - | 0 % |
| 3) dla terenu urządzeń energetyki | - | 0 % |
| 4) dla terenów komunikacji | - | 0% |
| 5) dla terenów urządzeń ochrony środowiska | - | 0 % |

2. Właściciel nieruchomości, którego dotyczy niniejsza uchwała, przekaze nieodpłatnie na mienie komunalne gminy Zbiczno grunty przeznaczone w planie na drogi (chodniki).

§ 15. 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
Jan Choszczewski