

**Uchwała nr XIII/56/2003
Rady Gminy w Zbicznie
z dnia 10 września 2003**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żmijewko obejmującego działki: Nr 36/6 i 36/7 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/228/2002 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
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwała się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żmijewko obejmującego działki: Nr 36/6 i 36/7 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 Żmijewko - obejmujące tereny upraw polowych z przeznaczeniem na cele budownictwa jednorodzinnego.

§ 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 południe od wsi Zbiczno, na wschód od drogi powiatowej Brodnica - Zbiczno w planie ogólnym położony w jednostce strukturalnej C-2. Tereny stanowiące przedmiot opracowania planu znajdują się poza granicami obszaru chronionego krajobrazu „Obszar doliny Drwęcy”. Obręb geodezyjny – Żmijewko.

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 uchwale 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 1:1000 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” bezpośrednio sąsiadujących z obszarem 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”.

§ 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 mowa w § 12 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; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) 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;
- 2) obowiązek nasadzenia zieleni urządzonej – izolacyjnej;
- 3) zapewnić dojazd do terenów obsługi systemów infrastruktury;
- 4) wprowadzenie zróżnicowanych wysokościowo nasadzeń roślinnych, stosowanych zgodnie z wymogami siedliskowymi i zasadami kształtowania krajobrazu.

5. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej stacji i wiejskiej sieci wodociągowej prowadzonej ze wsi Żmijewko.

§ 10.1. 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 istniejących i projektowanych sieci wodociągowych (Ø 90);
- 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. W przypadku dokonania w trakcie realizacji odkrycia zabytku archeologicznego - należy bezzwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

- 1) 01 KL1, 01 KL2 - pas na poszerzenie drogi gminnej – dz. Nr 27/1 (relacji Brzezinki – kierunek Zbiczno i łączącej się z nią drogi gminnej prowadzącej w kierunku Żmijewka, do drogi powiatowej Brodnica - Zbiczno) oraz skrzyżowania umożliwiającego prawidłowe skanalizowanie ruchu. Droga lokalna, gminna (o jezdni utwardzonej - ekologicznie czynnej); obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) szerokość jezdni 4,5 m,
 - c) nawierzchnia jezdni umożliwiająca infiltrację wód oraz odwodnienie powierzchniowe,
 - d) nawierzchnia utwardzona np. z ażurowych płyt betonowych typu "POLBRUK" – albo

- innych azurowych 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,
 - f) chronić istniejącą zieleń wysoka,
 - g) zaprojektować zieleń izolacyjną wzdłuż dróg od strony zabudowy.
- 2) 02 Mj1, 02 Mj2 - tereny zabudowy jednorodzinnej: podział terenu na poszczególne działki - zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakaz dalszych wtórnych podziałów, za wyjątkiem możliwości ewentualnego wtórnego podziału działki nr 36/7, w przypadku równoczesnego scalenia tak podzielonej wschodniej części tej działki, z działką nr 36/8 (leżącej poza planem); w innym przypadku, nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, złożona będzie z dwóch działek, ale część zabudowana znajdować się może wyłącznie na działce nr 36/7. Dopuszczalna linia zabudowy od strony wschodniej - przy takim rozwiązaniu, przebiegać będzie po granicy obu działek. Każda, z tak scalonych lub połączonych działek, winna posiadać od strony frontowej minimum 25 m szerokości,
 - b) zastosowanie zalecanych układów dominujących kalenic równoległe do drogi wg rysunku planu,
 - c) w stosunku do narożnych budynków stosować 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) zastosować wskaźnik powierzchni ekoaktywnej – 60 %; otoczenie zieleni wokół budynków – duży udział zieleni urządzonej i izolującej zabudowę, o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym,
 - g) realizacja 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,
 - i) forma i wykończenie (detale) bryły budynków winny nawiązywać do tradycyjnego budownictwa regionalnego,
 - j) możliwość realizacji oddzielnych 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) zastosowanie ogrodzenia azurowego dostosowanego do architektury budynku.

Uwaga: działka nr 36/5 nie jest objęta planem, jednak dla czytelności układu urbanistycznego, możliwości określenia ustaleń, szczególnie konieczności nawiązania do istniejącej linii zabudowy, znajduje się ona na rysunku wraz z symbolami graficznymi planu, pomimo wykluczenia jej przez Powiatowy Ośrodek Geodezyjno - Kartograficzny w Brodnicy jako części mapy w tym fragmencie nieaktualnej.

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 traci 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 81 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 56/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

Ian Choszczowski
Ian Choszczowski