

**Uchwała Nr XXXVII/209/2005
Rady Gminy w Zbicznie
z dnia 28 września 2005**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żmijewko obejmującego: tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, letniskowo – rekreacyjnej i pensjonatowej działki Nr Nr 48/2, 48/4, 48/6, 48/7, 48/8, 53/22, 53/23, 53/24, 54/2) – teren „A” oraz działki Nr Nr 48/12, 48/13, 48/15, 48/18, 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/23, 48/24, 48/25, 48/26, 48/27, 48/28, 48/29, 48/30, 48/31 i część działki nr 62/2 – 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
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwała się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żmijewko obejmującego: działki Nr Nr 48/2, 48/4, 48/6, 48/7, 48/8, 53/22, 53/23, 53/24, 54/2) – teren „A” oraz działki Nr Nr 48/12, 48/13, 48/15, 48/18, 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/23, 48/24, 48/25, 48/26, 48/27, 48/28, 48/29, 48/30, 48/31 i część działki nr 62/2 – teren „B” tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, letniskowo – rekreacyjnej i pensjonatowej”, 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 zachód od drogi powiatowej Brodnica – Zbiczno, nad i w okolicach jeziora Wysokie Brodno. Tereny stanowiące przedmiot opracowania planu znajdują się w granicach 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.

§ 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;
- 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 dalszych przepisach uchwały mowa jest 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 zieleń 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 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”;
- 7) zakaz dojazdów do brzegu jeziora pojazdów silnikowych.

3. Na terenie obszaru chronionego krajobrazu obowiązują m.in. 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 preferować linie kablowe.

§ 8.1. 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 lokalne KL - 10 m,
- b) drogi dojazdowe - 8 do 10 m,
- 2) zapewnienie szerokości drogi:
 - a) dróg lokalnych - 12 m do 15 m
 - b) pozostałych dróg - 10 do 12 m,
 - c) ciągów pieszych - 6 m,
- 3) poszerzenie docelowe dróg:
 - a) KL w obie strony - 3 do 5 m oraz poza granicą opracowania,
 - b) KD w obie strony - 3 m oraz poza granicą opracowania,
- 4) uzgodnienie wjazdu na teren posesji z użytkownikiem drogi;
- 5) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych przy zachowaniu szczególnych warunków, jeśli ustalenia szczegółowe takie określają;
- 7) nachylenie połaci dachu w zakresie - 35-45° (obowiązuje wybór jednego kąta w danym zespole zabudowy - jeżeli ustalenia dalsze nie stanowią inaczej);
- 8) obiekty winny charakteryzować się formą i detalem nawiązującym do regionalnych tradycji budowlanych;
- 9) preferować naturalne materiały wykończeniowe, dach o pokryciu ceramicznym lub naśladowującym ceramiczne;
- 10) 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);
- 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) zakaz budowy ogrodzeń pełnych - zalecane ogrodzenie ażurowe;
- 4) zakaz dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych (bez koncepcji opracowanej przez członka Izby Urbanistów lub Izby Architektów), z dopuszczeniem podziałów dotyczących poszerzenia pasa drogowego;
- 5) zalecane wprowadzenie zieleni urządzonej, szczególnie we frontowej części działki oraz przy jednej z granic bocznych;
- 6) zalecane ograniczone do niezbędnego minimum i wynikającego z projektu zagospodarowania terenu lub makroniwelacji, przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu;
- 7) 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 odprowadzania ścieków sanitarnych - lokalne przepompownie "PS" - odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanym kolektorem grawitacyjnie do lokalnej przepompowni „PS”. Z projektowanych przepompowni za pomocą projektowanego kolektora tłocznego do zbiorczego projektowanego kolektora przebiegającego wzdłuż drogi powiatowej Ciche – Brodnica, dla których obowiązują

następujące ustalenia:

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

5. Dla obszaru wyłączono z prawa zabudowy kubaturowej oznaczonej na rysunku planu symbolem - ® obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych poza urządzeniami zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych. Jakikolwiek późniejsze podziały geodezyjne na tym terenie będą skutkowały wydzieleniem działek bez możliwości zabudowy.

§ 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 istniejącego wodociągu gminnego i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni wiejskiej, poprzez przepompownie ścieków (zgodnie z § 8 ust. 4);
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub planowanych stacji transformatorowych na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 5) stosowanie proekologicznych systemów grzewczych (energia elektryczna, olej, gaz itp.);
- 6) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych;
- 7) gromadzenie i wywóz odpadów stałych, zgodnie z przyjętym systemem na terenie gminy Zbiczno;
- 8) 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;
- 9) 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, 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 Nr Nr 48/2, 48/4, 48/6, 48/7, 48/8, 53/22, 53/23, 53/24, 54/2) – teren „A”, dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) A – 01 KD, A – 01a KD - droga dojazdowa o jezdni utwardzonej - ekologicznie czynnej, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10,0 m do 12,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m, dwustronne chodniki,
 - 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,
 - f) 01a KD – poszerzenie 4,0 m.
- 2) A – 02 KDX, A – 03 KDX - droga dojazdowa o charakterze ciągu pieszo - jezdnego o nawierzchni naturalnej, żwirowej, na podbudowie z tłuczni, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m i 9,0 m,
 - b) nawierzchnia jezdni umożliwiająca infiltrację wód oraz odwodnienie powierzchniowe,
 - c) z drogi A – 03KDX, łączącej się z B – 05KDX istnieje możliwość obsługi związanego z terenem A – 06 Mj/MP parkingu.
- 3) A – 04 Mj/MP, A – 05 Mj/MP, A – 06 Mj/MP - tereny zabudowy jednorodzinnej i pensjonatowej, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) podział terenu na poszczególne działki - zgodnie z rysunkiem planu oraz z lokalizacją budynków z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak wyżej,
 - b) części terenów, szczególnie o funkcji pensjonatowej zapewnić miejsca postojowe w ramach działek,
 - c) przy sytuowaniu budynków uwzględnić wyniki badań geotechnicznych; sytuować je w bezpiecznej odległości od krawędzi skarp,
 - d) w obrębie zabudowy ograniczyć do niezbędnego minimum prace niwelacyjne,
 - e) zagospodarowanie działki: wskaźnik powierzchni ekoaktywnej co najmniej – 70 %; otoczenie zieleni wokół budynków – duży udział zieleni urządzonej i izolującej zabudowę, dla terenów A – 05 Mj/MP i 06 Mj/MP – wskaźnik minimum 60 %,
 - f) zapewnić maksymalną ochronę istniejącej zieleni i zieleni otaczającej brzeg jeziora Wysokie Brodno,
 - g) w rejonie dróg i ulic wprowadzić szpalery zieleni izolującej oraz zadrzewienia na granicy działek;
 - h) obiekty parterowe z wysokim dachem (poddasze użytkowe),
 - i) 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 budynku winny nawiązywać do tradycyjnego budownictwa regionalnego, (obowiązują symetryczne kąty połaci dachu),
 - j) zalecane układy dominujących kalenic wg propozycji zagospodarowania,
 - k) narożne budynki - układ prostopadłych kalenic równoważnych lub dominującej gabarytowo bryły dachu,

- l) zakaz realizacji oddzielnych garaży i budynków gospodarczych,
 - m) ogrodzenia ażurowe dostosowane do architektury budynku,
 - n) zabezpieczyć istniejące skarpy przed osuwaniem,
 - o) detale architektoniczne i wykończenie budynków oraz pozostałe ustalenia - wg standardów zabudowy mieszkaniowej,
 - p) dla terenu A- 04 Mj/MP obszar oznaczony symbolem - ® (bez prawa zabudowy kubaturowej - zgodnie z ogólnymi ustaleniami zawartymi w § 8 ust.5). Granica wyznaczona na rysunku planu stanowi nieprzekraczalną granicę obszaru wyłączanego z prawa zabudowy kubaturowej; postulowana rezygnacja z zabudowy na działce Nr 53/24,
 - q) tereny wysokich spadków wyłączyć spod zabudowy, przekształcone zbocza zabezpieczyć w sposób zapewniający stabilność poszczególnych tarasów,
 - r) tereny rekreacji z zielenią urządzoną - ® , z towarzyszącymi urządzeniami rekreacyjnymi oraz małą architekturą:
 - wskaźnik powierzchni aktywnej przyrodniczo – 90 %,
 - zieleń komponować w zespoły drzew iglastych lub mieszanych,
 - chronić istniejący drzewostan, ewentualnie włączając go w planowane zagospodarowanie terenu,
 - zagospodarowanie terenu realizować z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - obowiązek wydzielenia i udostępnienia ogólnodostępnej plaży i kąpieliska. Zakaz ograniczenia dostępu do jeziora.
- 4) A – 7 P/NO/EE - teren infrastruktury: urządzeń chroniących środowisko (przepompowni ścieków), urządzeń energetycznych itp., dla których 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.

§ 12. Uchwala się ustalenia szczegółowe dla obszaru działek Nr Nr 48/12, 48/13, 48/15, 48/18, 48/19, 48/20, 48/21, 48/22, 48/23, 48/24, 48/25, 48/26, 48/27, 48/28, 48/29, 48/30, 48/31 i część działki nr 62/2 –teren „B”, dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) B - 01 KL - pas na poszerzenie drogi lokalnej KL oraz skrzyżowania umożliwiającego prawidłowe skanalizowanie ruchu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) możliwość urządzenia ścieżki rowerowej. Docelowe poszerzenie drogi do 12 m (15 m) winno objąć jej drugą stronę (poza granicą opracowania),
 - b) wzmocnienia i zabezpieczenia wymaga istniejąca skarpa przy terenie B – 08 Mj/UTL/MP.
- 2) B – 02 KD - droga dojazdowa o jezdni utwardzonej - ekologicznie czynnej, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10,0 m do 12,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m, jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa (poza obszarem opracowania),
 - 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 – 03 KD - pas na poszerzenie drogi dojazdowej KD, stanowiącej kontynuację drogi B – 02 KD i A – 01 KD oraz skrzyżowania z drogą lokalną B - 01 KL umożliwiającego prawidłowe skanalizowanie ruchu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
 - a) możliwość urządzenia ścieżki rowerowej,
 - b) poszerzenie drogi o pas 4,0 m.
- 4) B – 04 KD - droga dojazdowa o jezdni utwardzonej - ekologicznie czynnej, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10,0 m,
 - b) szerokość jezdni 5,0 m, dwustronne chodniki,
 - 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.
- 5) B – 05 KDX - droga dojazdowa o charakterze ciągu pieszo - jezdnego o nawierzchni naturalnej, żwirowej, na podbudowie z tłucznią, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m i 12,0 m,
 - b) nawierzchnia jezdni umożliwiająca infiltrację wód oraz odwodnienie powierzchniowe,
 - c) z B – 05KDX łączy się droga A - 03KDX.
- 6) B - 06 Mj/UTL/MP, B - 07 Mj/UTL/MP, B - 08 Mj/UTL/MP, B - 09 Mj/UTL/MP - tereny zabudowy jednorodzinnej, letniskowej lub pensjonatowej; podział terenu na poszczególne działki - zgodnie z rysunkiem planu. W części terenów, szczególnie o funkcji pensjonatowej zapewnić miejsca postojowe w ramach działek, dla których ustalono że:
 - a) zalecane układy dominujących kalenic, generalnie równoległe do drogi wg rysunku planu,
 - b) narożny budynek - układ prostopadłych kalenic równoważnych lub dominującej gabarytowo bryły dachu - zalecany wzdłuż głównego ciągu zabudowy,
 - c) lokalizacja budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg - jak na rysunku planu,
 - d) w obrębie zabudowy ograniczyć do niezbędnego minimum prace makroniwelacyjne,
 - e) przy sytuowaniu budynków uwzględnić wyniki badań geotechnicznych,
 - 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) w rejonie dróg i ulic wprowadzić szpalery zieleni izolującej oraz zadrzewienia na granicy działek,
 - h) obiekty parterowe z wysokim dachem (poddasze użytkowe),
 - i) wysokość całkowita głównej kalenicy budynku od średniego poziomu terenu maksymalnie 9,0 m dla zabudowy gabarytowo większej (pensjonatowej i jednorodzinnej), dla zabudowy letniskowej – 8,0 m kąt dachu 40 - 45°. Obowiązuje wybór jednolitego kąta nachylenia połaci dachu dla całego zespołu zabudowy (obowiązują symetryczne kąty połaci dachu),
 - j) forma i wykończenie (detale) bryły budynków winny nawiązywać do tradycyjnego budownictwa regionalnego,
 - k) 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, szczególnie dla pensjonatów,

- l) warunki architektoniczne zabudowy i wykończenia zabudowy gospodarczej jak dla budynków mieszkalnych,
- m) możliwe jest jedynie łączenie obiektów w formie jednolitego zespołu lub powiązanie poszczególnych brył poprzez łączniki w kształcie zadaszonych galerii, przejazdów itp.,
- n) ogrodzenia ażurowe dostosowane do architektury budynku,
- o) chronić istniejący drzewostan, ewentualnie włączając go w planowane zagospodarowanie terenu,
- p) zagospodarowanie terenu realizować z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych.

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 przekaże 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