

**UCHWAŁA NR XXXIV/250/2021
RADY GMINY ZBICZNO**

z dnia 17 czerwca 2021 r.

w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości

Na podstawie art. 102 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) w zw. z § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 86 poz. 736) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), Rada Gminy Zbiczno uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do scalenia i podziału nieruchomości na obszarze miejscowości Zbiczno, obręb geodezyjny Zbiczno, gmina Zbiczno.

2. Scaleniem i podziałem objęte będą następujące nieruchomości - działki gruntu o numerach ewidencyjnych:

- a) nr 166/19, o powierzchni 0,1626 ha,
- b) nr 166/20, o powierzchni 0,0505 ha,
- c) nr 166/21, o powierzchni 0,0018 ha,
- d) nr 166/16, o powierzchni 0,3214 ha,
- e) nr 166/15, o powierzchni 1,4044 ha,
- f) nr 166/14, o powierzchni 0,8479 ha,
- g) nr 166/12, o powierzchni 1,1742 ha,
- h) nr 166/40, o powierzchni 0,1045 ha,
- i) nr 166/8, o powierzchni 0,8139 ha.

3. Zewnętrzne granice nieruchomości objętych podziałem oznaczone są na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Wypis i wyrys z katastru nieruchomości dotyczący obszaru objętego scaleniem i podziałem stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego scaleniem i podziałem stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

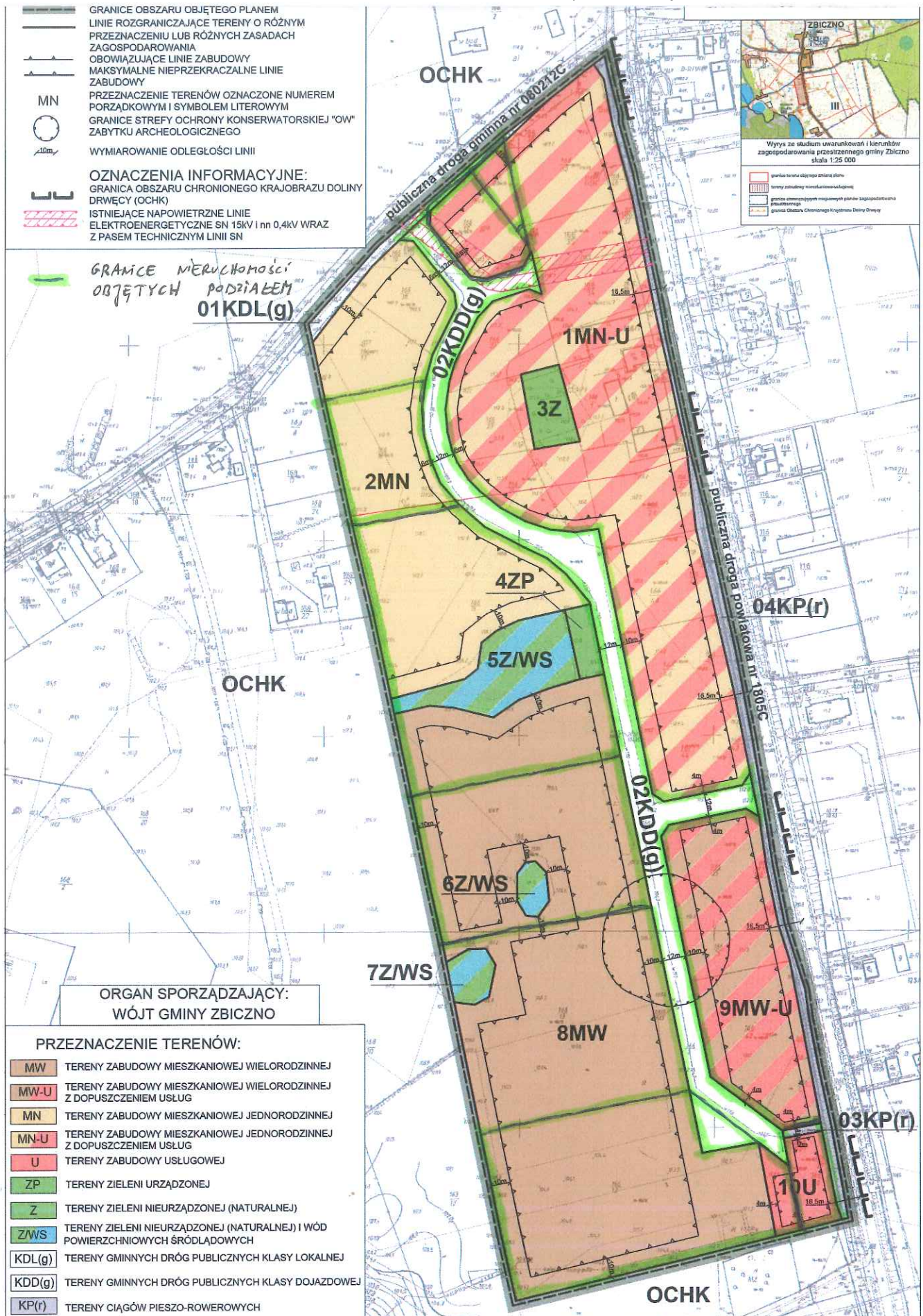
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbiczno.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz rozplakatowanie na terenie miejscowości Zbiczno.

Przewodniczący Rady Gminy

Radosław Stawski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/250/2021
 Rady Gminy Zbiczno
 z dnia 17 czerwca 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/250/2021

Rady Gminy Zbiczno

z dnia 17 czerwca 2021 r. SKO-POMORSKIE

Powiat : BRODNICKI

Jednostka ewidencyjna : 040210_2 ZBICZNO

Obręb : 0014 ZBICZNO

STAROSTA BRODNICKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GG.6621.1386.2021

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021.06.14

Jednostka rejestrowa : G.719

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA ZBICZNO ZBICZNO 140; 87-305;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
166/8	5		drogi	dr	0.8139	0.8139	TO1B/00024443/4
Id działki: 040210_2.0014.166/8Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 884600							
166/12	5		nieużytki	N	0.0285	1.1742	TO1B/00024443/4
			grunty orne	RIIIb	0.1953		
			grunty orne	RIVa	0.3510		
			grunty orne	RIVb	0.4374		
			grunty orne	RV	0.1620		
Id działki: 040210_2.0014.166/1Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 884600							
166/14	5		łąki trwałe	ŁIII	0.0200	0.8479	TO1B/00024443/4
			nieużytki	N	0.0320		
			grunty orne	RIVa	0.5407		
			grunty orne	RIVb	0.2552		
Id działki: 040210_2.0014.166/1Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 884600							
166/15	5		łąki trwałe	ŁIV	0.1500	1.4044	TO1B/00024443/4
			łąki trwałe	ŁV	0.0900		
			grunty orne	RIVa	0.7976		

			grunty orne	RIVb	0.3668			
Id działki: 040210_2.0014.166/1Wartość gruntów:			Rejon statystyczny: 884600					
166/16	5		grunty orne	RIVa	0.1500	0.3214	TO1B/00024443/4	
			grunty orne	RIVb	0.1714			
Id działki: 040210_2.0014.166/1Wartość gruntów:			Rejon statystyczny: 884600					
166/19	5		grunty orne	RIVb	0.1626	0.1626	TO1B/00024443/4	
Id działki: 040210_2.0014.166/1Wartość gruntów:			Rejon statystyczny: 884600					
166/20	5		grunty orne	RIVb	0.0505	0.0505	TO1B/00024443/4	
Id działki: 040210_2.0014.166/2Wartość gruntów:			Rejon statystyczny: 884600					
166/21	5		grunty orne	RIVb	0.0018	0.0018	TO1B/00024443/4	
Id działki: 040210_2.0014.166/2Wartość gruntów:			Rejon statystyczny: 884600					
166/40	5		drogi	dr	0.1045	0.1045	TO1B/00024443/4	
Id działki: 040210_2.0014.166/4Wartość gruntów:			Rejon statystyczny: 884600					

Razem powierzchnia działek :

4.8812 ha

Słownie : cztery ha. osiem tysięcy osiemset dwanaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021.06.14

Sporządził : Wiesław Becker

2021.06.14

Wiesław Becker
Inspektor w Wydziale Gospodarki Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

z up. STAROSTY

Wiesław Becker
Inspektor w Wydziale Gospodarki Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami

KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ

1:2000

Województwo: KULAWSKO-POMORSKIE
Powiat: BRODNICKI
Gmina/Miasto: ZBICZNO
Obręb: ZBICZNO - działka nr 166/19 i inne

Mapa nie służy dla celów projektowych

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	STAROSTA BRODNICKI MAPA EWIDENCYJNA
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	P.0402.2015.1516
Nazwa materiału zasobu	z dnia 14.06.2021r.
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	z up. SPAROSTY Mieszkin. Działk. K. 1000 1. Działka nr 166/19 i inne
Data wykonania kopii	
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	



Wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbiczno w części wsi Zbiczno obejmującego teren działek oznaczonych numerami 166/1, 166/2, 166/3, 166/5, 166/6, 166/7 (obecnie, po podziale nr: 166/1, 166/2, 166/8, 166/9, 166/10, 166/12, 166/13, 166/14, 166/15, 166/16, 166/17, 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22, 166/23, 166/24, 166/25, 166/27, 166/28, 166/33, 166/34, 166/35, 166/37, 166/38, 166/39, 166/40, 166/41, 166/42, 166/43, 166/44, 166/45, 166/46, 166/47, 166/48, 166/49, 166/50) uchwalonego przez Radę Gminy Zbiczno Uchwałą nr III/16/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 19 maja 2011 r. Nr 115 poz. 966, zmienionym przez Radę Gminy Zbiczno Uchwałą nr XXXIII/235/2021 z dnia 28 kwietnia 2021 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 20 maja 2021 r. poz. 2619.

Zgodnie z obowiązującym ww. miejscowym planem działki nr: 166/19, 166/20 i 166/21 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem „1MN-U” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; działka nr: 166/16 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem „2MN” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; działka nr: 166/15 obejmuje tereny oznaczone symbolem „2MN” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, „8MW” - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, „5Z/WS” - tereny zieleni nieurządzonej (naturalnej) i wód powierzchniowych śródlądowych, „4ZP” - tereny zieleni urządzonej; działki nr: 166/14 i 166/12 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem „8MW” - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; działka nr 166/40 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem „10U” - tereny zabudowy usługowej; działka nr 166/8 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem „KDD(g)” - tereny gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno, gmina Zbiczno, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z uchwałą Nr IV/33/2019 Rady Gminy Zbiczno z dnia 25 stycznia 2019 r.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu obejmujący część wsi Zbiczno w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny GML zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązujące linie zabudowy,
 - d) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,

- e) przeznaczenie terenów oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym,
 - f) granice strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytku archeologicznego,
 - g) wymiarowanie odległości linii;
- 2) charakter informacyjny mają oznaczenia dotyczące przebiegu granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy oraz istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn) wraz pasem technicznym linii SN, a także wszelkie symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej, dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) dachu średniowysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 12° i równym lub mniejszym niż 25°;
- 3) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 25° i równym lub mniejszym niż 50°;
- 4) dachu odwróconym – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o odwrotnej kolejności warstw, w którym warstwę zewnętrzną stanowi warstwa roślinności, żwiru lub innego materiału balastowego;
- 5) dopuszczeniu usług – należy przez to rozumieć możliwość wprowadzenia uzupełniającej funkcji usługowej lub zabudowy usługowej, która nie będzie kolidować z funkcją mieszkalną i zabudową mieszkaniową, która uzupełni lub wzbogaci podstawową funkcję zabudowy i przeznaczenia terenu, i która obejmie nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków lub nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
- 6) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną posiadającą wspólną granicę geodezyjną z przedmiotową działką;
- 7) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą kalenicę budynku będącą krawędzią przecięcia połączy dachowych wyznaczających przeciwległe kierunki spadku; w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej wysokości za kalenicę główną uważa się najdłuższą z nich; w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej wysokości i długości za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od frontu działki jest najmniejsza;
- 8) kącie nachylenia dachu – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połączy dachowej względem płaszczyzny poziomej (kąt ten nie odnosi się do takich elementów konstrukcji dachu, jak: lukarny, naczółki, czy zadaszania wejść do budynków);
- 9) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć obrys zewnętrznej ściany nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczających, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku;
- 10) miejscu parkingowym – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wzdłuż której należy sytuować frontowe elewacje projektowanych budynków lub fragmenty tych elewacji albo narożniki budynków, z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku;
- 12) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 13) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 14) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych aktów prawnych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 15) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierający uzupełnienie ustaleń zawartych w tekście uchwały;

- 16) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie funkcji poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 17) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający oznaczenie w postaci numeru i symbolu literowego oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 18) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub jej część, lub zespół działek ewidencyjnych, które mogą być objęte jedną, w tym etapową decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 19) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 20) usługach – należy przez to rozumieć nieuciążliwą, społecznie akceptowalną, usługową działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w zakresie obsługi biurowej, gastronomii i handlu, nie wytwarzającą dóbr materialnych metodami produkcyjnymi, która nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378).

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, a niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar położony w południowej części wsi Zbiczo o powierzchni ok. 9,95 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 7) Z – tereny zieleni nieurządzonej (naturalnej);
- 8) Z/WS – tereny zieleni nieurządzonej (naturalnej) i wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) KDL(g) – tereny gminnych dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) KDD(g) – tereny gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) KP(r) – tereny ciągów pieszko-rowerowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenów, zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy, z zachowaniem odpowiednich odległości od granic działek sąsiednich wynikających z przepisów odrębnych;
 - a) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o nie więcej niż 30 cm w przypadku realizacji termomodernizacji istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, jeżeli sytuacja dotyczy działek sąsiednich leżących na tym samym terenie wydzielonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą teren, a linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast w obrysie budynku między linią rozgraniczającą teren, a linią zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę tego budynku;
- 2) nakaz zastosowania pokryć dachowych projektowanych budynków z materiałów w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej lub w kolorze brązowym albo w kolorze grafitowym, a przypadku dachów odwróconych w naturalnej kolorystyce warstwy zewnętrznej dachu;

- 3) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków jednorodnego pod względem kolorystyki materiału dla pokrycia dachów (z wyjątkiem dachów płaskich i odwróconych) w ramach tej samej działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów, budowli lub urządzeń i instalacji służących do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych w postaci elektrowni wiatrowych;
- 5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza budów;
- 6) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki w elewacjach i pokryciach dachowych budynków;
- 7) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami opisanymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym wyjątki od zakazów w zakresie:
 - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
 - c) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych;
- 2) dopuszcza się ewentualną wycinkę istniejącego zadrzewienia z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dla terenów MN-U i MW-U należy przyjąć dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz grodzenia terenów oznaczonych w planie symbolem Z/WS;
- 5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 6) zakaz wprowadzania do gruntu substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 7) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz ich zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach;
- 9) nakaz zachowania istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów i traw) i ich wzbogacenie poprzez nasadzenia gatunków rodzimych zgodnych z występowaniem dotychczasowych siedlisk traw, krzewów i drzew.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej „OW” wokół nieekspozowanego w terenie nieruchomego zabytku archeologicznego z nawarstwieniami kulturowymi, który figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz uwzględnienia ochrony zabytku archeologicznego w wyznaczonej strefie na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych; dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:
 - 1MN-U – 30 m,
 - 2MN – 30 m (z wyjątkiem działek wydzielonych z działki nr 166/15),
 - 8MW, 9MW-U – 40 m,
 - b) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami:
 - 1MN-U, 2MN – 1250 m²,
 - 9MW-U – 1750 m²,
 - 8MW – 3500 m²;
- 3) ustala się kąty położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego i/lub działek sąsiednich – 90° i 180°; dopuszcza się tolerancję przebiegu granic ustalając odchyłkę maksymalnie na 10°.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) dla terenu objętego planem występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwały nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszarów Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 2) w pasie technicznym o szerokości po 6,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i pod napowietrzną linią elektroenergetyczną niskiego napięcia 0,4 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: 4ZN, 5ZP, 6Z/WS, 7Z/WS i 8Z/WS.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie systemów komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych poprzez zjazd na publiczną drogę gminną nr 080212C przylegającą do tego terenu od strony północno-zachodniej i poprzez zjazd na publiczną drogę powiatową nr 1805C przylegającą do tego terenu od strony wschodniej;
- 2) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem poprzez wewnętrzną drogę gminną oznaczoną symbolem 02KDD(g) powiązaną z w/w drogami publicznymi;
- 3) wyznacza się teren oznaczony w planie symbolem 01KDL(g) jako rezerwę pod rozbudowę gminnej drogi publicznej;
- 4) dopuszczenie w liniach rozgraniczających wewnętrzną drogi gminnej, poza jezdnią i chodnikami, lokalizację ścieżki rowerowej, wyznaczenie miejsc postojowych oraz instalację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się nakaz wykonania nawierzchni utwardzonych dla gminnej drogi dojazdowej, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych;
- 6) ustala się nakaz odpowiedniego wyprofilowania nawierzchni utwardzonych umożliwiającego odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z tych nawierzchni do zbiorczej kanalizacji deszczowej po uprzednim ich podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się nakaz lokalizowania miejsc do parkowania wyłącznie w granicach terenu inwestycji;
- 8) dopuszcza się jako miejsce parkingowe uznać miejsce postojowe w garażu przynależnym do danego mieszkania w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub w garażu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę realizować z istniejącej sieci wodociągowej:
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - sieci wodociągowe projektować w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej zbiorczej sieci kanalizacyjnej:
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - sieci kanalizacji sanitarnej projektować w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) dopuszcza się, do czasu wykonania sieci zbiorczej kanalizacji sanitarnej i umożliwienia przyłączenia do niej danej nieruchomości, odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zasady z zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, parkingów, placów oraz innych powierzchni nieprzepuszczalnych należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, a przed ich wprowadzeniem do wód lub gruntu oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, z pozostałych terenów, bezpośrednio do wód powierzchniowych lub gruntu,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych,
 - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - e) sieci kanalizacji deszczowej projektować w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia),
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy w strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się możliwość przebudowy w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - sieci elektroenergetyczne projektować w liniach rozgraniczających dróg oraz wzdłuż granic działek ewidencyjnych i działek budowlanych;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej jak dla mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło realizować z istniejącej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych paliwami niskoemisyjnymi, lub z odnawialnych źródeł energii takich jak panele ogniwo fotowoltaicznych,
 - b) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci gazowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) sieci gazowe projektować w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) dopuszcza się instalacje gazowe z indywidualnymi zbiornikami lub butlami gazowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 7) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną,
 - dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - linie telekomunikacyjne projektować jako podziemne w liniach rozgraniczających dróg,
 - na terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu realizacji zapisów niniejszego planu.

§ 18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 2.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MN-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- dopuszczenie sytuowania budynków usługowych, gospodarczych i garażowych;
- intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,9;
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 25%;
- parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż dwie (w tym poddasze użytkowe),
 - rodzaj dachu i jego geometria: dachy wysokie, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką, lub dachówką bitumiczną, lub roślinnością, z główną kalenicą ukierunkowaną równolegle do frontu działki, z wyjątkiem działek, których frontowe granice leżą na łuku drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02KDD(g); główne kalenice dachów budynków usytuowanych na tych działkach ukierunkować równolegle do zachodniej granicy obszaru objętego planem,
 - nakaz stosowania w elewacjach materiałów tradycyjnych, jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, nie jaskrawe;
- parametry i wskaźniki dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - rodzaj dachu i jego geometria: dachy płaskie lub dachy średniowysokie (w tym dachy odwrócone), kryte papą lub dachówką ceramiczną, lub blachodachówką, lub dachówką bitumiczną, z główną kalenicą ukierunkowaną równolegle lub prostopadle do frontu działki - w przypadku dachów średniowysokich, z wyjątkiem działek, których frontowe granice leżą na łuku drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02KDD(g); główne kalenice dachów budynków usytuowanych na tych działkach ukierunkować równolegle lub prostopadle do zachodniej granicy obszaru objętego planem,
 - nakaz stosowania w elewacjach materiałów tradycyjnych, jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, nie jaskrawe;

- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- dwa miejsca na jeden budynek mieszkalny,
 - dwa miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dopuszcza się jako miejsce parkingowe uznać miejsce postojowe w budynku garażowym,
 - miejsca parkingowe dla samochodów z kartą parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w ilości nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1250 m² (z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych pod uzbrojenie terenu);
2. W zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się jej wysokość na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych;
 - intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,9;
 - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
 - parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż dwie (w tym poddasze użytkowe),
 - rodzaj dachu i jego geometria: dachy wysokie, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką, lub dachówką bitumiczną, lub roślinnością, z główną kalenicą ukierunkowaną równolegle do frontu działki, z wyjątkiem działek, których frontowe granice leżą na łuku drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02KDD(g); główne kalenice dachów budynków usytuowanych na tych działkach ukierunkować równolegle do zachodniej granicy obszaru objętego planem,
 - nakaz stosowania w elewacjach materiałów tradycyjnych, jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, nie jaskrawe;
 - parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych i garażowych:
 - wysokość: nie większa niż 5,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - rodzaj dachu i jego geometria: dachy płaskie lub dachy średniowysokie (w tym dachy odwrócone), kryte papą lub dachówką ceramiczną, lub blachodachówką, lub dachówką bitumiczną, z główną kalenicą ukierunkowaną równolegle lub prostopadle do frontu działki - w przypadku dachów średniowysokich, z wyjątkiem działek, których frontowe granice leżą na łuku drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02KDD(g); główne kalenice dachów budynków usytuowanych na tych działkach ukierunkować równolegle lub prostopadle do zachodniej granicy obszaru objętego planem,
 - nakaz stosowania w elewacjach materiałów tradycyjnych, jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, nie jaskrawe;
 - minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dwa miejsca na jeden budynek mieszkalny,
 - dopuszcza się jako miejsce parkingowe uznać miejsce postojowe w budynku garażowym;
 - miejsca parkingowe dla samochodów z kartą parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w ilości nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych,
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1250 m² (z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych pod uzbrojenie terenu);
2. W zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się jej wysokość na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3Z ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz utrzymania istniejącej zieleni; dopuszcza się jej pielęgnację;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 90%.

2. W zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się jej wysokość na 1% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4ZP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz utrzymania istniejącej zieleni i jej wzbogacenia poprzez nasadzenie gatunków rodzimych zgodnych z występowaniem dotychczasowych siedlisk traw, krzewów i drzew;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 90%.

2. W zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się jej wysokość na 1% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 5Z/WS, 6Z/WS i 7Z/WS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz utrzymania istniejącej zieleni; dopuszcza się jej pielęgnację;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 100%.

2. W zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się jej wysokość na 1% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 8MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) możliwość sytuowania wolnostojących budynków garażowych wielostanowiskowych;
- 3) budynki mieszkalne i budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc grupę budynków o tej samej funkcji;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie miejsc garażowych w kondygnacji piwnicy lub przyziemia lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku wielorodzinnego;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 2,0;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 25%;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 14,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż cztery (w tym poddasze użytkowe),
 - c) rodzaj dachu i jego geometria: dachy płaskie lub dachy średniowysokie (w tym dachy odwrócone), kryte papą lub dachówką ceramiczną, lub blachodachówką, lub dachówką bitumiczną, z główną kalenicą ukierunkowaną równolegle lub prostopadle do frontu działki - w przypadku dachów średniowysokich,
 - d) nakaz stosowania dachów jednorodnych pod względem rodzaju i kolorystyki (z wyjątkiem dachów płaskich i odwróconych) dla całego terenu,
 - e) nakaz stosowania w elewacjach materiałów tradycyjnych, jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych; w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, nie jaskrawe;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) jedno miejsce na jedno mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m²,

- b) dwa miejsca na jedno mieszkanie o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²,
 - c) dopuszcza się jako miejsce parkingowe uznać miejsce postojowe w budynku garażowym,
 - d) miejsca parkingowe dla samochodów z kartą parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w ilości nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych;
- 10) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
- a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - c) rodzaj dachu i jego geometria: dachy płaskie lub dachy średniowysokie, kryte papą lub dachówką ceramiczną, lub blachodachówką, lub dachówką bitumiczną, z główną kalenicą ukierunkowaną równoległe lub prostopadle do frontu działki - w przypadku dachów średniowysokich,
 - d) nakaz stosowania dachów jednorodnych pod względem rodzaju i kolorystyki (z wyjątkiem dachów płaskich i dachów odwróconych) dla całego terenu,
 - e) nakaz stosowania w elewacjach materiałów tradycyjnych, jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, nie jaskrawe;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3500 m² (z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych pod uzbrojenie terenu).
2. W zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się jej wysokość na 30% wzrostu wartości nieruchomości.
- § 25.** 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 9MW-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) usługi lokalizować na parterze budynków wielorodzinnych;
 - 3) możliwość sytuowania wolnostojących budynków garażowych wielostanowiskowych;
 - 4) budynki mieszkalne i budynki garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc grupę budynków o tej samej funkcji;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc garażowych w kondygnacji piwnicy lub przyziemia budynku wielorodzinnego;
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,5;
 - 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 25%;
 - 9) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż trzy (w tym poddasze użytkowe),
 - c) rodzaj dachu i jego geometria: dachy płaskie lub dachy średniowysokie (w tym dachy odwrócone), kryte papą lub dachówką ceramiczną, lub blachodachówką, lub dachówką bitumiczną, z główną kalenicą ukierunkowaną równoległe lub prostopadle do frontu działki - w przypadku dachów średniowysokich,
 - d) nakaz stosowania dachów jednorodnych pod względem rodzaju i kolorystyki (z wyjątkiem dachów płaskich i dachów odwróconych) dla całego terenu,
 - e) nakaz stosowania w elewacjach materiałów tradycyjnych, jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych; w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, nie jaskrawe;
 - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) jedno miejsce na jedno mieszkanie o powierzchni użytkowej do 60 m²,
 - b) dwa miejsca na jedno mieszkanie o powierzchni użytkowej powyżej 60 m²,
 - b) jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dopuszcza się jako miejsce parkingowe uznać miejsce postojowe w budynku garażowym,
 - d) miejsca parkingowe dla samochodów z kartą parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w ilości nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych;

- 11) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
- a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - c) rodzaj dachu i jego geometria: dachy płaskie lub dachy średniowysokie (w tym dachy odwrócone), kryte papą lub dachówką ceramiczną, lub blachodachówką, lub dachówką bitumiczną, z główną kalenicą ukierunkowaną równoległe lub prostopadle do frontu działki - w przypadku dachów średniowysokich,
 - d) nakaz stosowania dachów jednorodnych pod względem rodzaju i kolorystyki (z wyjątkiem dachów płaskich i dachów odwróconych) dla całego terenu,
 - e) nakaz stosowania w elewacjach materiałów tradycyjnych, jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych (dopuszcza się wykorzystanie szkła); w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, nie jaskrawe;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1750 m² (z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych pod uzbrojenie terenu).

2. W zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się jej wysokość na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 10U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia sprzedaży – 2000 m²;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 75%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż dwie (w tym poddasze użytkowe),
 - c) rodzaj dachu i jego geometria: dach płaski lub średniowysoki (w tym dach odwrócony), kryty papą lub dachówką ceramiczną, lub blachodachówką, lub dachówką bitumiczną, z główną kalenicą ukierunkowaną równoległe do granicy działki z drogą powiatową nr 1805C - w przypadku dachu średniowysokiego,
 - d) nakaz stosowania w elewacjach materiałów tradycyjnych, jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych (dopuszcza się wykorzystanie szkła); w kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, nie jaskrawe;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) jedno miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) miejsca parkingowe dla samochodów z kartą parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi w ilości nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych.

2. W zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się jej wysokość na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 27. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01KDL(g) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz przyłączenia projektowanego terenu do publicznej drogi gminnej nr 080212C w celu uzyskania parametrów technicznych drogi odpowiadających wymaganiom przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie: zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi gminnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chodnika oraz ścieżki rowerowej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 28. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 02KDD(g) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie: zieleni izolacyjnej, infrastruktury techniczne związanej z funkcjonowaniem drogi gminnej, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników, miejsc postojowych oraz ścieżki rowerowej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz wykonania pętli do zawracania pojazdów samochodowych w południowej części terenu o parametrach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 4) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 29. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 03KP(r) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie: podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m;
- 3) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 30. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 04KP(r) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

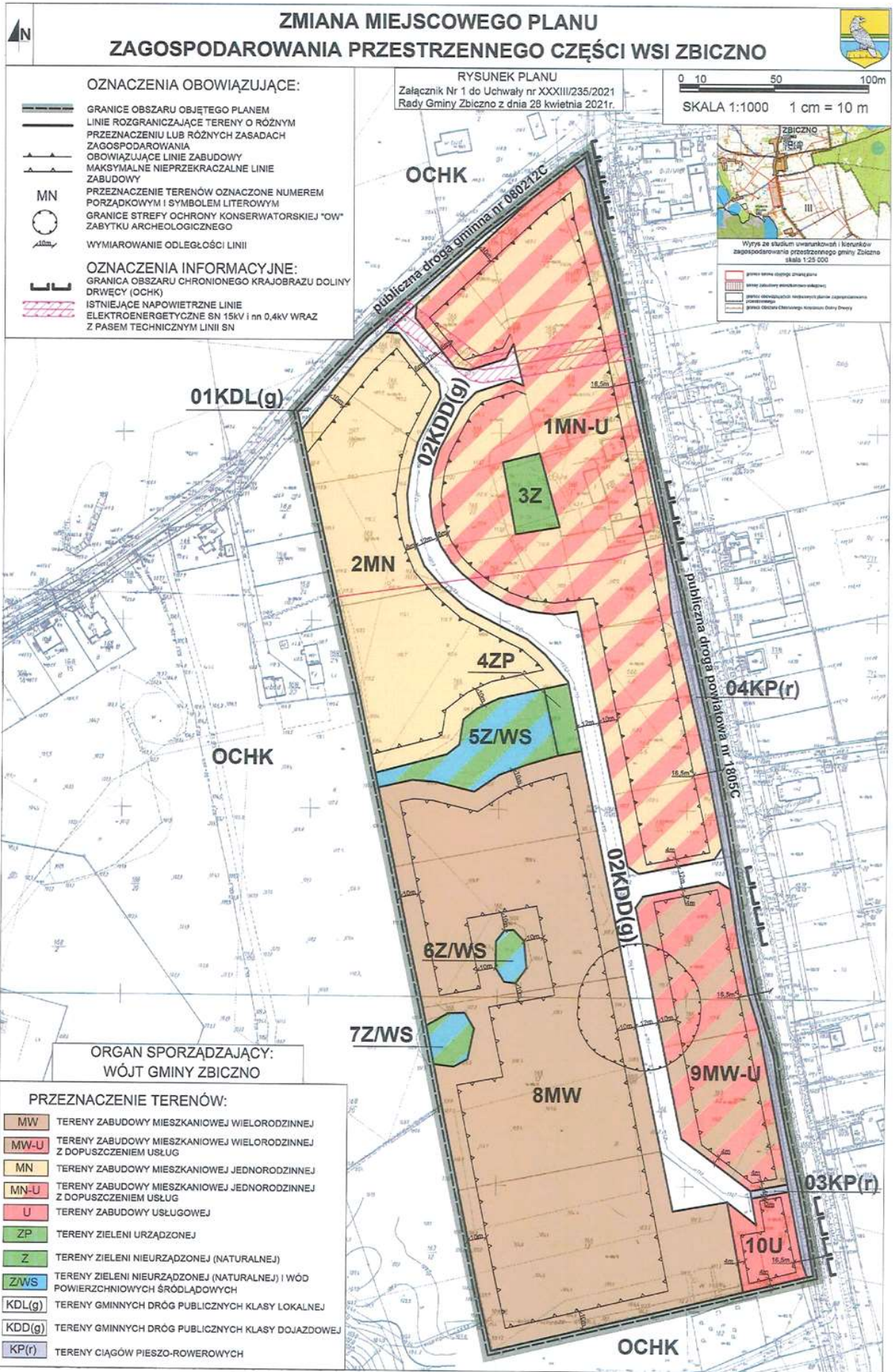
- 1) dopuszcza się wprowadzenie: zieleni izolacyjnej, infrastruktury techniczne związanej z funkcjonowaniem ciągu pieszo-rowerowego, podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 2,5÷5,0 m;
- 3) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Przepisy uchylające i końcowe

§ 31. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc uchwała nr XXXIII/184/2017 Rady Gminy Zbiczno z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 5 maja 2017 r. poz. 2111).

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbiczno.

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



UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowanie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy. Kompetencje w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wynikają z treści przepisu zawartego w art. 102 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) oraz w związku z § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 86 poz. 736).

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określa § 14 uchwały Nr XXXIII/235/2021 Rady Gminy Zbiczno z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiczno, gmina Zbiczno, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego Poz. 2619 z dnia 20 maja 2021 r. Wszystkie grunty objęte scaleniem i podziałem stanowią własność Gminy Zbiczno.

Przedmiotem niniejszej uchwały jest uporządkowanie terenów funkcjonalnych, w tym wydzielenie niezbędnego traktu pieszo – rowerowego, placu manewrowego na drodze gminnej dojazdowej i rozdzielenie terenów o różnym przeznaczeniu (symbolach) w ww. zmianie planu oraz zwiększenie wpływów finansowych gminy ze sprzedaży większej ilości działek o mniejszej powierzchni, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.