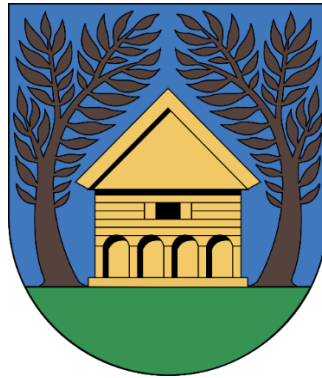


Załącznik Nr 2
do uchwały nr
Rady Gminy Dragacz z dnia 2022 r.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAGACZ

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Spis treści

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	5
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	12
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	15
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	18
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	19
5.1. Komunikacja	19
5.2. Infrastruktura techniczna	20
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	22
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	23
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	24
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	24
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	25
10.1. Główne zadania dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej	25
10.2. Główne zadania dla leśnej przestrzeni produkcyjnej	25
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	26
11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	26
11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych	26
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	26
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	26
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	26
15. Obszary zdegradowane	26
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	27
17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	27

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określają potencjalne możliwości zagospodarowania przestrzeni dla realizacji przyjętych celów, poprzez sformułowanie rodzaju i zakresu zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Ustalenie działań niezbędnych dla wprowadzenia tych zmian jest określeniem zasad polityki przestrzennej. Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone zostały w formie ustaleń ogólnych odnoszących się do rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego, ustaleń szczegółowych odniesionych do obszarów polityki przestrzennej, z określeniem głównych form użytkowania i kierunków działań w wyodrębnionych (w ramach tych obszarów) strefach.

Obszar gminy Dragacz w jej granicach administracyjnych – biorąc pod uwagę uwarunkowania środowiskowe i przyrodnicze oraz wynikające z dotychczasowego zagospodarowania i społeczno-ekonomiczne – został podzielony na dwie strefy funkcjonalno-przestrzenne: **strefę A** i **strefę B**, charakteryzujące się odmiennymi warunkami wpływającymi na ich obecne i docelowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

W zakresie funkcji gminy ustala się:

- rozwój osadnictwa i rolnictwa jako funkcji podstawowych;
- rozwój terenów usługowych, magazynowych i produkcyjnych jako funkcji o znaczeniu lokalnym i regionalnym;
- rozwój usług z zakresu obsługi ludności jako funkcji uzupełniających, w tym rozwoju tradycyjnych form produkcji i przetwórstwa rolniczego;

b) W zakresie zróżnicowania przestrzeni gminy ustala się jej podział na 2 strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- A – rolniczo-osadnicza,
- B – osadniczo-leśna;

c) W zakresie hierarchii sieci osadniczej przyjmuje się:

- wieś Dragacz – siedziba gminy – ośrodek główny,
- wsie Dolna Grupa, Górna Grupa, Grupa – jako ośrodki drugorzędne,
- pozostałe miejscowości wiejskie jako ośrodki uzupełniające;

d) W zakresie rolnictwa ustala się:

- racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z uwzględnieniem dostosowania kierunków produkcji rolnej do uwarunkowań przyrodniczych gminy,
- promowanie i wdrażanie proekologicznych systemów produkcji rolnej oraz właściwej gospodarki zanieczyszczeniami pochodzącymi z gospodarstw rolnych (na terenie obszarów przyrodniczych prawnie chronionych),
- stosowanie kodeksów dobrych praktyk rolniczych w zakresie gospodarowania nawozami i emisji substancji do powietrza,
- wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o różnej przydatności rolniczej i przeznaczenie ich pod inne pozarolnicze zagospodarowanie (np. osadnictwo, dolesienia, turystyka, i in.) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wspieranie rozwoju wielofunkcyjnego wsi poprzez wzrost zatrudnienia w usługach i innych okołorolniczych działalnościach gospodarczych,

- preferowanie rozwoju usług związanych z przetwórstwem produktów rolnych pochodzących z upraw ekologicznych, warzywniczych i ogrodniczych,
 - wspieranie rozwoju gospodarstw agroturystycznych na bazie istniejących i nowoutworzonych siedlisk w rejonach gminy o dużym udziale gospodarstw indywidualnych,
 - dążenie do wzrostu efektywności rolnictwa i dochodów ludności rolniczej poprzez unowocześnianie technologii (przy aktywnej współpracy z ośrodkami doradztwa rolniczego),
 - promowanie ekologicznego rolnictwa przez wybór odpowiednich kierunków i metod produkcji sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - dążenie do zmiany struktury agrarnej poprzez scalanie i rozwój gospodarstw indywidualnych wielkopowierzchniowych,
 - dążenie do zachowania struktury wielkościowej gospodarstw, zapewnienie zastępczości siedlisk opuszczonych nową zabudową,
 - przeciwdziałanie rozdrobnieniu i rozproszeniu gospodarstw rolnych,
 - zachowanie mozaiki pól, miedz i terenów zadrzewionych, rowów melioracyjnych i wałów,
 - na gruntach rolnych dopuszcza się wprowadzenie przekształceń umożliwiających rozwój różnych form działalności inwestycyjnej związanej z obsługą podstawowych i uzupełniających funkcji gminy w granicach terenów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz potencjalnych terenów rozwojowych (o określonej docelowej i wiodącej funkcji), objętych zamiarem sporządzenia mpzp, zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazanymi na rysunku studium oraz w uzasadnionych przypadkach poza nimi w obrębie istniejących i nowotworzonych siedlisk na terenach przylegających do terenów zainwestowanych,
 - ochronę gleb genetycznych pochodzenia organicznego i mad rzecznych przed degradacją i zachowanie ich funkcji ekologicznych;
- e) W zakresie leśnictwa ustala się:
- kontynuowanie zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów w oparciu o przepisy odrębne,
 - stymulowanie wielkości powierzchni leśnej poprzez realizację dolesień zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - ochronę terenów leśnych i prowadzenie działalności profilaktycznej, celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
 - zachowanie i odtwarzanie walorów lasów poprzez wprowadzanie dolesień na gruntach o niskiej przydatności rolniczej oraz drzewostanów odpowiadających danym warunkom siedliskowym,
 - ograniczanie penetracji terenów leśnych.
- f) W zakresie osadnictwa ustala się:
- adaptację, przekształcenie i uzupełnienie zabudowy w obrębie terenów o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
 - adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
 - możliwość wprowadzania nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących siedlisk,
 - zachowanie układu przestrzennego wsi ulicowych poprzez projektowanie zabudowy w rzędach wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
 - możliwość wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej dla ludności nierolniczej;
- g) W zakresie funkcji produkcyjnej i działalności gospodarczo-usługowej ustala się:
- rozwój funkcji poprzez aktywizację usługowo-gospodarczą nierentownych gospodarstw indywidualnych, zagospodarowanie potencjalnych terenów rozwojowych (o określonej docelowej i wiodącej funkcji), objętych zamiarem sporządzenia mpzp, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wyznaczonych na rysunku studium oraz wprowadzanie nowej i przekształcanie istniejącej zabudowy w granicach terenów zabudowy wsi,
- ograniczenie zakresu i rodzajów działalności usługowej na obszarach podlegających ochronie z tytułu ustawy o ochronie przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy jednoczesnym stosowaniu podwyższonych standardów tej zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic własności, a także stosowanie środków technicznych skutecznie chroniących środowisko przed szkodliwym oddziaływaniem,
 - promowanie skupienia funkcji produkcyjno-magazynowo-składowej w rejonie miejscowości Nowe Marzy i Stare Marzy (w części sąsiadującej z obrębem Nowe Marzy) w oparciu istniejące i nowo uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
 - ograniczanie możliwości dalszej eksploatacji kruszywa naturalnego na nowych terenach oraz przywrócenie terenów dotychczas eksploatowanych do funkcji nie związanych z działalnością górniczą – przekształcenie terenów w kierunku rekultywacji leśnej i wodnej.
- h) W zakresie funkcji turystycznej ustala się:
- możliwość rozbudowy istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy w ramach potencjalnych terenów rozwojowych (o określonej docelowej i wiodącej funkcji), objętych zamiarem sporządzenia mpzp, wyznaczonych na rysunku studium, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przez przekształcenie istniejącego zainwestowania w obrębie siedlisk lub terenów zabudowy wsi,
 - możliwość przystosowania istniejących siedlisk do prowadzenia agroturystyki, a także funkcji hotelowo-gastronomicznych związanych z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego,
 - przebudowę i renowację obiektów objętych ochroną konserwatorską i w miarę możliwości przeznaczanie ich na cele turystyczne bądź usługowe, związane z obsługą ruchu turystycznego,
 - rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej z preferencją form krótkookresowych, weekendowych oraz dopuszczenie realizacji infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na potrzeby lokalnej społeczności,
 - rozwój potencjalnej funkcji usług z zakresu obsługi turystyki, rekreacji, sportu w oparciu o istniejącą i nową zabudowę,
- i) W zakresie ochrony środowiska ustala się:
- dla terenów w granicach form ochrony przyrody i krajobrazu, m.in. Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, Wschodniego Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, Rezerwatu przyrody Jezioro Fletnowskie, Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły, obowiązuje wykorzystanie obszarów zgodnie z przyrodniczymi i prawnymi uwarunkowaniami,
 - konieczność ochrony krajobrazu wizualnego gminy, polegającej na świadomym kształtowaniu wnętrza krajobrazowych, otwarcie i osi widokowych, w szczególności ochrony przez zabudowę zbocza i górnej krawędzi doliny Wisły;
 - na obszarach o silnym stopniu zanieczyszczenia wód dążyć do ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć ten stan,
 - obowiązek stosowania zaleceń dobrej praktyki rolniczej w zakresie stosowania nawozów i emisji do powietrza,
 - obowiązek ograniczenia uciążliwości istniejących i nowo realizowanych obiektów do granic terenu działki, a także stosowanie środków technicznych skutecznie chroniących środowisko;
- j) W odniesieniu do ochrony dóbr kultury ustala się respektowanie ustalonego w studium zakresu ochrony konserwatorskiej;

k) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- dalszą rozbudowę, przebudowę i budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w celu ochrony środowiska oraz zapewnienia rozwoju jednostek osadniczych,
- budowę nowego ujęcia wód podziemnych – ujęcia gminnego – niezależnego i zabezpieczającego potrzeby mieszkańców;
- budowę nowych odcinków dróg i konieczność modernizacji istniejących, w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania transportu drogowego,
- dążenie do zaopatrzenia ludności w paliwa gazowe,
- modernizację lokalnych kotłowni oraz indywidualnych źródeł ciepła na rzecz nowoczesnych systemów grzewczych, wykorzystujących ekologiczne paliwa i źródła odnawialne,
- promocja energetyki z fotowoltaiki na elewacjach i na dachach budynków, odgraniczenie możliwości lokalizacji siłowni wiatrowych,

Strefa A

Strefa **rolniczo-osadnicza**. Dominującą funkcją strefy jest rolnictwo, oparte na glebach o bardzo wysokiej i wysokiej przydatności dla potrzeb prowadzenia gospodarki rolnej. Strefa A zawiera w swoich granicach ośrodek główny sieci osadniczej gminy – Dragacz oraz mniejsze wsie w jego najbliższym sąsiedztwie.

W granicach strefy występują tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, będące terenami osadnictwa. Dla obszarów osadniczych przewiduje się ich docelowe przeznaczenie i zmianę użytkowania na tereny zainwestowane (lub pozostawienie ich w obecnym stanie) zależnie od występujących potrzeb oraz po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym w drodze uchwalania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Za tereny o najwyższej przydatności dla rolnictwa zostały uznane tereny gruntów rolnych klasy II i III. Pozostałe tereny to tereny rolne o różnej przydatności dla rolnictwa - grunty rolne i leśne klas IV-VI.

Strefę A charakteryzuje zabudowa ulicowa zlokalizowana wzdłuż istniejących dróg różnych kategorii, stwarzając łatwą możliwość jej docelowego uzupełnienia (zagęszczenia) i rozbudowy oraz dogodne warunki doprowadzenia niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W strefie A występują dobre warunki dla wyznaczenia pasm zabudowy. W obrębie obecnych jednostek osadniczych w oparciu o istniejący układ drogowy występują skupiska zabudowy. Zabudowa występująca w granicach tej strefy charakteryzuje się pewną różnorodnością pod względem funkcji, zauważalną wyraźnie w miejscowości gminnej – Dragaczu.

Tereny położone w strefie determinuje konieczność szczególnej dbałości o środowisko w procesie zagospodarowania terenu. Szczególnej uwagi wymagają stosunki wodne. Strefa obejmuje niskie terasy doliny Wisły, znajdujące się w strefie zagrożonej powodzią w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego Wisły, a także w dolinie Mątwy, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Zabudowa powinna być kształtowana w najwyższych partiach terenu, historycznie predysponowanych do osadnictwa, które w przypadku katastrofalnej powodzi na skutek przerwania wały przeciwpowodziowego, będą dotknięte skutkami w mniejszym stopniu niż tereny położone w obniżeniach terenu.

Na obszarze strefy znajdują się miejsca płytkiego zalegania wód podziemnych, co sprawia, że niektóre miejsca nie nadają się do zabudowy, ponieważ wstępują w nich trudne warunki geologiczne – namuły torfiaste, nanosy organiczne lub wody podziemne okresowo stagnujące na powierzchni. Warunki środowiskowe umożliwiły kształtowanie zabudowy w pasmach wzdłuż głównych dróg i taki układ zabudowy powinien zostać zachowany poprzez zagęszczenie i uzupełnienie ciągów zabudowy. Strefa posiada charakterystyczny dolinny, pasowy układ pól i łąk, co poza walorami użytkowymi nadaje trwałego charakteru zagospodarowania dna doliny dolnej Wisły.

Strefa B

Strefa **osadniczo-leśna**. Obejmuje ona ponad 60% obszaru gminy. Zdecydowanie przeważają tam grunty o niskiej przydatności dla rolnictwa, co wynika z budowy geologicznej strefy. Główną formą użytkowania jest użytkowanie leśne, w której wyspowo pojawiają się ośrodki osadnicze – wsie o funkcji drugorzędnej. Ośrodki te połączyła droga krajowa nr 91 (Bydgoszcz-Gdańsk) pełniąca do czasu oddania do użytkowania autostrady A1 jedną z głównych tras łączących Trójmiasto ze Śląskiem. Droga ta stała się osią komunikacyjną północ-południe i dzięki dobremu skomunikowaniu miejscowości gminy miały dogodne warunki do rozwoju. Dotyczy to przede wszystkim Nowych Marz, Dolnej i Górnej Grupy. Uzupełnieniem dla struktury użytkowania gruntów w strefie B jest zabudowa wiejska we Fletnowie i Mniszku. W granicach strefy znajduje się także obręb Grupa Plac jako wyodrębniona jednostka osadnicza powstała na bazie zabudowy po części koszarowej jednostki wojskowej w Grupie. Zabudowania wojskowe i poligon nadal stanowią tereny zamknięte, zajmujące większą część obrębu. Na południu strefy występują ograniczenia dla dominujących funkcji terenu wynikające z cech fizjograficznych środowiska przyrodniczego oraz jego ochrony – dolina Mątwy oraz zbocze doliny Wisły. W strefie znajdują się tereny eksploatacji kruszyw pospolitych oraz tereny zrehabilitowane po wyeksploatowanych złożach. Ponadto na gruntach wsi Nowe i Stare Marzy wykształca się strefa produkcyjno-magazynowo-składowa i usługowa, korzystając z bliskości węzła wspomnianych dróg: autostrady A1, drogi krajowej nr 91 oraz drogi ekspresowej S5 (w budowie).

Strefa B w części bezleśnej stanowi obszar typowo wiejski, ale z osadnictwem ludności zajmującej się działalnością pozarolniczą oraz wspomnianej wcześniej wielkoskalowej działalności gospodarczej. Rolnictwo pozycjonuje się jako mało rozwojowe z uwagi na piaszczyste gleby niskiej klasy. Znamienne w strefie jest dla niej skupienie zabudowy przy drogach, w centrum miejscowości i jej rozluźnianie w miarę oddalania się od DK 91.

Strefa B obejmuje największe pod względem powierzchni, kompleksy zwarte drzewostanu leśnego, a także niewielkie enklawy terenów zabudowanych, np. leśniczówki.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE ZRÓŻNICOWANIA PRZESTRZENI GMINY

Ustala się podział gminy na następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- A – rolniczo-osadnicza,
- B – osadniczo-leśna.

Strefa A – rolniczo-osadnicza

Strefa obejmuje wsie: Dragacz – siedzibę gminy, stanowiący obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz wsie Wielkie Stwolno, Bratwin, Michale, Wielki Lubień, Wielkie Zajączkowo oraz fragmenty obrębów geodezyjnych Nowe Marzy, Stare Marzy, Grupa, Dolna Grupa położone w dolinie Wisły. Do strefy zalicza się także obszar międzywala Wisły. W strefie występują ograniczenia m.in. związane z pomnikami przyrody, strefą szczególnego zagrożenia powodzią, strefami wysokich wartości spadków terenu oraz obszarem Natura 2000.

Należy dążyć do stworzenia wielofunkcyjnego obszaru o znaczeniu lokalnym w oparciu o wieś Dragacz, centralnym w odniesieniu do obszaru całej gminy, stanowiącym ośrodek koncentracji usług z zakresu obsługi ludności (administracja, oświata, zdrowie, handel), zabudowy mieszkaniowej, działalności usługowej, produkcyjnej i rzemiosła.

Dla strefy ustala się:

- 1) przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- 2) wsie sołectkie jako miejsca koncentracji mieszkalnictwa, usług podstawowych i działalności produkcyjno-usługowej w granicach zabudowy wsi i potencjalnych terenów rozwojowych – zgodnie z rysunkiem studium, oznaczone symbolem RM – jako potencjalne tereny rozwojowe o docelowej wiodącej funkcji mieszkaniowej i zagrodowej,

- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i budynków o funkcjach, które nie zaburzają wiodącego docelowego charakteru funkcji miejscowości,
- 4) tereny o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej do adaptacji i uzupełnień w ramach nowej i istniejącej zabudowy, z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z rysunkiem studium,
- 5) kształtowanie i intensyfikacja zabudowy o funkcjach użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych w części wsi Dragacz na północ od drogi krajowej DK 16, zgodnie z rysunkiem studium na potencjalnych terenach rozwojowych o docelowej wiodącej funkcji mieszkaniowo- usługowej, oznaczonych symbolem MU, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) kształtowanie i intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych w części wsi Dragacz na południe od DK 16, zgodnie z rysunkiem studium na potencjalnych terenach rozwojowych o docelowej wiodącej funkcji mieszkaniowo- usługowej, oznaczonych symbolem MU, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
- 8) rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej z preferencją form krótkookresowych, weekendowych oraz dopuszczenie realizacji infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na potrzeby lokalnej społeczności,
- 9) wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przydatnością gruntów oraz warunkami określonymi w ustaleniach ogólnych, dążąc do zachowania zrównoważonego rozwoju, w tym rozwoju funkcji agroturystycznej,
- 10) realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- 11) zmiana funkcji lub ograniczeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w przypadku ustania przesłanek prowadzących do wprowadzenia tych funkcji lub ograniczeń w trybie zmiany miejscowego planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 12) tereny przestrzeni publicznej, obiekty infrastruktury społecznej, technicznej oraz inne tereny występujące w strefie: świetlice wiejskie, OSP, stacje paliw, budynki oświatowo-kulturalne, place zabaw, boiska, kościoły, cmentarze tym budynki użyteczności publicznej,
- 13) obowiązuje ograniczenie możliwości zabudowy w obrębie zbocza doliny Wisły, obejmującego tereny o najwyższych spadkach terenu, obowiązuje ochrona przed zabudową kubaturową górnej krawędzi zbocza doliny Wisły, szczególnie lokalizowania dominant wysokościowych w obrębie Nowe i Stare Marzy.

Ponadto na terenie strefy dopuszcza się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej oraz produkcyjnej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- 2) rozwój nowych działalności gospodarczych, w szczególności związanych z obsługą rolnictwa, turystyką, agroturystyką, przetwórstwem rolno-spożywczym oraz ogrodnictwem i warzywnictwem;
- 3) realizację infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na potrzeby lokalnej społeczności.

W ramach obsługi ruchu tranzytowego pożądane wydzielenie dróg ruchu lokalnego i bezkolizyjne połączenia poprzez drogę krajową nr 16. Należy dążyć do bezkolizyjności układu drogowego w rejonie mostu na Wiśle.

W strefie znajdują się działki ewidencyjne: 1/23 i 1/24 obręb Bratwin, 13/7 obręb Dragacz, 81/19 obręb Michale, 58 i 57 obręb Wielkie Stwolno o dopuszczalnym przeznaczeniu na cele publiczne – infrastruktury technicznej, sportu i rekreacji, w tym place zabaw, boiska itp., zgodnie z przepisami odrębnymi.

Strefa B – osadniczo-leśna

Strefa obejmuje wsie: Mniszek, Fletnowo, Grupa Plac, Górna Grupa, oraz położone na wysoczyźnie części obrębów Nowe Marzy, Stare Marzy, Grupa, Dolna Grupa, będąc największą ze stref wyznaczonych w gminie. Strefa przewidziana do utrzymania funkcji osadniczo-leśnej z możliwością rozwoju aktywizującego działalność gospodarczą gminy.

Dla strefy ustala się:

- 1) przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania, mające na celu podniesienie standardów i walorów architektonicznych obiektów,
- 2) wsie sołeckie jako miejsca koncentracji mieszkalnictwa, usług podstawowych i działalności produkcyjno-usługowej w granicach zabudowy wsi i potencjalnych terenów rozwojowych,
- 3) tereny o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej do adaptacji i uzupełnień w ramach nowej i istniejącej zabudowy, z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z rysunkiem studium,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i budynków o funkcjach, które nie zaburzą wiodącego docelowego charakteru funkcji miejscowości,
- 5) kształtowanie i intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych we wsiach Fletnowo, Górna Grupa i Stare Marzy, zgodnie z rysunkiem studium na potencjalnych terenach rozwojowych o docelowej wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolem MU, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) aktywizację terenów we wsi Nowe i Stare Marzy poprzez lokalizację zabudowy o funkcji produkcyjno-magazynowo-składowej oraz usługowej w sąsiedztwie istniejących zakładów produkcyjnych i drogi krajowej nr 91,
- 7) tereny produkcji, składów i magazynów – zgodnie z rysunkiem studium na potencjalnych terenach rozwojowych o docelowej wiodącej funkcji produkcyjno-magazynowo-składowej i usługowej, oznaczonych symbolem PU, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) wygaszanie eksploatacji kruszyw naturalnych zgodnie z obowiązującymi koncesjami oraz przeznaczenie terenów zrehabilitowanych po istniejących kopalniach w kierunku rekultywacji leśnej z dopuszczeniem lokalizowania instalacji fotowoltaicznych - zgodnie z rysunkiem studium na potencjalnych terenach rozwojowych o docelowej wiodącej funkcji zieleni, zalesień i zadrzewień oraz infrastruktury, oznaczonych symbolem ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) adaptację, przebudowę i rozbudowę budynków na dawnych terenach jednostki wojskowej w obrębie Grupa Plac, w granicach terenów wyłączonych z produkcji leśnej oraz nie objętych klauzulą terenów zamkniętych,
- 10) adaptację istniejącej zabudowy w Dolnej i Górnej Grupie oraz jej rozbudowę, z utrzymaniem dominującej funkcji mieszkaniowej,
- 11) przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej w celu ochrony środowiska przyrodniczego na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych,
- 12) wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z przydatnością gruntów oraz warunkami określonymi w ustaleniach ogólnych, dążąc do zachowania zrównoważonego rozwoju, w tym rozwoju funkcji agroturystycznej,
- 13) rozwój funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej z preferencją form krótkookresowych, weekendowych oraz dopuszczenie realizacji infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na potrzeby lokalnej społeczności,
- 14) rozwój potencjalnej funkcji usług z zakresu obsługi turystyki, rekreacji, sportu w oparciu o istniejącą i nową zabudowę,

- 15) budowę cmentarza komunalnego na potencjalnych terenach rozwojowych o docelowej wiodącej funkcji cmentarza, wskazanych na rysunku, oznaczonych symbolem ZC, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 16) ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- 17) możliwość zalesiania gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej,
- 18) realizację ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one obowiązują (wskazano na rysunku),
- 19) zmianę funkcji lub ograniczeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w przypadku ustania przesłanek prowadzących do wprowadzenia tych funkcji lub ograniczeń w trybie zmiany miejscowego planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 20) tereny przestrzeni publicznej, obiekty infrastruktury społecznej, technicznej oraz inne tereny występujące w strefie: świetlice wiejskie, OSP, ujęcia wody, cmentarze, składowisko odpadów, oczyszczalnia ścieków, place zabaw, w tym budynki użyteczności publicznej.

Ponadto na terenie strefy dopuszcza się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej oraz produkcyjnej w oparciu o obowiązujące przepisy,
- 2) rozwój nowych działalności gospodarczych, w szczególności związanych z obsługą rolnictwa, turystyką, agroturystyką, przetwórstwem rolno-spożywczym,
- 3) realizację infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na potrzeby lokalnej społeczności.

W strefie znajduje się działka ewidencyjna nr 3121/1 obręb Grupa Plac o dopuszczalnym przeznaczeniu na cele publiczne – infrastruktury technicznej, sportu i rekreacji, w tym place zabaw, boiska itp., zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Na terenie gminy Dragacz ustala się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania:

1. poprawę jakości zagospodarowania przestrzennego zainwestowanych obszarów wiejskich, poprzez szczególną dbałość o jakość przestrzeni publicznych,
2. zachowanie i wzbogacanie wartościowego zainwestowania (remonty, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania) z jednoczesnym uwzględnieniem wartości konserwatorskich w zakresie historycznych układów kompozycyjnych, skali zabudowy, geometrii dachów kolorystyki i detalu architektonicznego,
3. dążenie do wprowadzenia ładu przestrzennego w terenach zabudowy mieszkaniowej - całość założenia w obrębie jednej działki powinna stanowić harmonijny zespół zabudowy, w zakresie skali i proporcji brył budynków, z wykorzystaniem jednolitych materiałów wykończeniowych dachu, detalu architektonicznego itp. - ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki,
4. Dążenie do poprawy dostępności obiektów użyteczności publicznej, przestrzeni publicznych, miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.
5. Dla terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej dążenie do ograniczenia:
 - a. uciążliwości do granic działki - wskazane wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych,
 - b. lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na rzecz estetycznych budynków,

- c. lokalizacji instalacji stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych.

Na obszarze gminy wyznaczono tereny o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, do adaptacji i uzupełnień w ramach nowej i istniejącej zabudowy, z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny obejmujące fragmenty miejscowości Dragacz, Wielki Lubień, Grupa, Górna Grupa i Dolna Grupa. W przeważającej większości tereny te są zainwestowane, posiadają wykształcone funkcje. Ich zagospodarowanie powinno polegać na kontynuacji głównych funkcji. Istnieje możliwość włączania funkcji usług nie związanych z funkcjami sąsiednich zabudowań pod warunkiem braku uciążliwości tych usług dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej. W granicach tych terenów istnieje możliwość uchwalania wielofunkcyjnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tylko w zakresie uzupełnień wolnych działek lub dla istniejącej zabudowy w celu zmiany jej parametrów.

Wyznaczone na obszarze gminy potencjalne tereny rozwojowe o docelowej wiodącej funkcji określonej na rysunku planu definiują przyszłe funkcje dominujące terenów w ośrodkach osadniczych. Należy dążyć, aby w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego znalazły się tereny zgodne z określoną docelową funkcją określoną w Studium. Należy ograniczać możliwość wprowadzania funkcji niezgodnych z docelową wiodącą funkcją terenów.

Określone w na rysunku Studium tereny rozwojowe o docelowej wiodącej funkcji:

- **mieszkaniowo-usługowej (usługi nieuciążliwe)** - z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w różnej formie, wraz z usługami towarzyszącymi (oświata, handel, inne usługi nieuciążliwe);

- **produkcyjno-magazynowo-składowej i usługowej** - obszary koncentracji zabudowy wielkopowierzchniowej, placów manewrowych, dróg wewnętrznych i innych obiektów kubaturowych produkcyjnych i magazynowych i składowych oraz zabudowy usługowej o różnym charakterze. Ograniczać należy składowanie materiałów na otwartym powietrzu, demontaż pojazdów, zbieranie złomu i przetwarzanie odpadów, produkcję mogącą powodować uciążliwości zapachowe i akustyczne oraz degradować krajobraz;

- **mieszkaniowej i zagrodowej** - obszary docelowo przewidziane do koncentracji zabudowy zagrodowej w istniejących ciągach wzdłuż istniejących dróg publicznych. W pierwszej kolejności zabudowywane powinny być tereny wzdłuż dróg, a dopiero po wyczerpaniu tych miejsc w drugim i trzecim rzędzie. Układ zabudowy rzędowej, ulicowej, powinien zostać zachowany z uwagi na zagrożenie powodziowe w przypadku przerwania wału przeciwpowodziowego oraz z uwagi na charakterystyczny, mający historyczne korzenie, układ osadniczy dna doliny Wisły;

- **cmentarzy** - na rysunku studium wyznacza się obszar predysponowany do ustanowienia na nim miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla określenia warunków zagospodarowania przestrzennego dla nowego cmentarza komunalnego;

- **zieleni, zalesień i zadrzewień oraz infrastruktury** - obejmują obszary po eksploatacji górniczej, które docelowo należy zagospodarować zgodnie z kierunkiem rekultywacji leśnej lub wodnej, przy czym możliwe jest lokalizowanie na tych terenach instalacji fotowoltaicznych.

W potencjalnych terenach rozwojowych o docelowej wiodącej funkcji (oznaczonej na rysunku Studium), objętych zamiarem sporządzenia mpzp oraz terenach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, do adaptacji i uzupełnień w ramach nowej i istniejącej zabudowy, z zamiarem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla nowoprojektowanej zabudowy należy przyjmować poniższe wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy:

Rodzaj zabudowy	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Maksymalna wysokość	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Wskaźnik miejsc parkingowych
<u>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</u>	w zabudowie wolnostojącej: 800 m ² w zabudowie bliźniaczej: 500 m ² w zabudowie szeregowej: 400 m ²	11 m /maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne/	w zabudowie wolnostojącej: 50% w zabudowie bliźniaczej: 40% w zabudowie szeregowej: 30%	w zabudowie wolnostojącej: minimum 2 miejsca w zabudowie bliźniaczej: minimum 2 miejsca w zabudowie szeregowej: minimum 1 miejsce
<u>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</u>	1000 m ²	maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne	20%	minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny
<u>Zabudowa usługowa, produkcyjna, magazynowa itp.</u>	800 m ²	20,0 m /nie dotyczy przewodów kominowych i wentylacyjnych/	20%	minimum 1 miejsce na 100 m ² usług, dopuszcza się odstępstwa z uwzględnieniem charakteru działalności
<u>Zabudowa zagrodowa</u>	nie ustala się	dla budynków mieszkalnych do 11,0 m pozostałe do 20,0 m – w przypadku lokalizacji specjalistycznych budowli rolniczych dopuszcza się przekroczenie parametru 20,0 m	nie ustala się	minimum 2 miejsca dla samochodów osobowych; ponadto dla maszyn rolniczych według indywidualnych potrzeb

Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów wyżej nie wymienione i nie wynikające z innych ustaleń Studium, będą określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne oraz z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych.

Tereny wyłączone spod zabudowy

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych stref. Ograniczenia i zakazy w tym zakresie regulują obowiązujące przepisy odrębne. Ww. ograniczenia i zakazy są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Tereny, na których zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje całkowity zakaz zabudowy:

1. obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody w granicach gminy, tj. rezerwat przyrody Jezioro Fletnowskie;
2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią w międzywalu Wisły;
3. grunty rolne klas I-III.

Tereny, na których występują ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy:

1. obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody, tj. Nadwiślański Park Krajobrazowy, Wschodni Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich;
2. pasy funkcyjne linii elektroenergetycznych;
3. tereny znajdujące się w strefach sanitarnych cmentarzy – przy czym odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
4. w strefie zboczowej w dolinie rzeki Wisły, należy ograniczyć inwestycje budowlane do niezbędnego minimum na warunkach opisanych dla strefy, sieci uzbrojenia tereny realizować jedynie w uzasadnionych przypadkach, mając na względzie interes grupowy mieszkańców gminy;
5. tereny cenne przyrodniczo, lokalne ciągi ekologiczne, tereny podmokłe, zwarte zadrzewienia;
6. tereny zrehabilitowane po eksploatacji górniczej, należy zagospodarować zgodnie z nadanym kierunkiem rekultywacji leśnej lub wodnej, z dopuszczeniem instalacji do produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej, innych źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

W części Uwarunkowania rozwoju gminy Dragacz zdiagnozowano stan środowiska przyrodniczego, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Obowiązujące w ich granicach zakazy i nakazy wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych. Studium nie wprowadza dodatkowych ograniczeń w tym zakresie. Akcentuje się jedynie wybrane kierunki ze względu na specyfikę uwarunkowań środowiskowych gminy.

Ochrona dziedzictwa przyrodniczego i racjonalne użytkowanie zasobów przyrody jest jednym z wojewódzkich priorytetów Programu ochrony środowiska województwa kujawsko-pomorskiego. Związane to jest z koniecznością uwzględniania wymogów Unii Europejskiej. Główne kierunki to:

- realizacja zadań ochronnych na obszarach Natura 2000,
- optymalizacja sieci obszarów chronionych,
- ochrona wód przed zanieczyszczeniami rolniczymi,
- realizacja programów rolno-środowiskowych,
- zalesianie gruntów porolnych lub zdegradowanych,
- rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych.

Mając na uwadze respektowanie tych przepisów w działaniach gminy Dragacz należy uwzględnić realizację następujących zasad związanych z ochroną przyrody:

- a) wykorzystywanie obszarów zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, w uwzględnieniu potrzeby ochrony walorów środowiska przyrodniczego, cech krajobrazu i wartości kulturowych oraz obowiązujących dla danego terenu przepisów prawnych z zakresu ochrony przyrody i środowiska;
- b) lokalizacja obiektów rekreacyjnych i turystycznych podporządkowana wymogom ochrony środowiska przyrodniczego;
- c) na terenach objętych ochroną działania inwestycyjne należy harmonizować z otaczającym krajobrazem;

- d) uwzględnienie zadań wynikających z Planu zadań ochronnych Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Wisły PLB040003;
- e) inwestycje melioracyjne projektować i realizować w sposób nie powodujący szkód w istniejących ekosystemach dla zachowania właściwych stosunków wodnych w glebie, przeciwdziałać nadmiernemu przesuszaniu i zawilgoceniu gleb;
- f) obowiązuje zabezpieczenie przed zabudową właściwej ekspozycji najciekawszych krajobrazowo fragmentów gminy, a zwłaszcza panoramy zbocza doliny Wisły, widzianej od strony autostrady A1 (od strony Doliny Wisły);
- g) stosowanie zasad i rozwiązań gwarantujących ochronę zasobów wodnych, realizację celów ochrony wody i celów środowiskowych, określonych w przepisach odrębnych dotyczących planowania gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły;
- h) obowiązuje umożliwienie dostępu do publicznych wód powierzchniowych w odległości co najmniej 2 metrów od linii brzegowej w celu wykonywania robót związanych z utrzymaniem tych wód lub ustawieniem hydrologiczno-meteorologicznych urządzeń pomiarowych;
- i) prowadzenie działań zmierzających do poprawy stanu czystości wód;
- j) zastosowania systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- k) stosowanie środków ochrony roślin uwzględniające zasadę ich selektywnego działania, a w przyszłości ograniczenia na rzecz upowszechniania biologicznych metod zwalczania szkodników;
- l) dążenie do zwiększenia powierzchni leśnej oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przeciwdziałanie dewastacji powierzchni leśnych, w tym runa leśnego, możliwość zalesiania gruntów rolnych w oparciu o przepisy odrębne;
- m) zabezpieczenie lasów i zadrzewień przed zanieczyszczeniami i pożarami;
- n) ograniczenie możliwości wycinania drzew i krzewów oraz likwidacji terenów zieleni;
- o) wzmożenie działań ochronnych i konserwatorskich podejmowanych w takich obiektach jak: pomniki przyrody, użytki ekologiczne, parki rekreacyjne, szczególnie chronione gatunki fauny i flory;
- p) prowadzenie nadzoru nad lasami prywatnymi i zalesionymi gruntami porolnymi.

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego należy dążyć do spełnienia następujących uwarunkowań ekofizjograficznych:

- a) Dla zachowania wartości oraz kształtowania ciągłości powiązań przyrodniczych i ich różnorodności w procesie planistycznym należy:
 - a. stosować wymóg zagospodarowania zielenią związaną z siedliskiem naturalnym terenów, które po zakończeniu inwestycji nie będą użytkowane jako konieczne powierzchnie utwardzone;
 - b. ograniczać lokalizacje wszelkiego rodzaju obiektów kubaturowych na terenach o trudnych warunkach geotechnicznych (tereny zagrożone ruchami masowymi);
 - c. unikać podczas realizacji inwestycji przerywania lokalnych ciągów wodnych, a ingerencję w istniejące układy hydrologiczne ograniczyć do niezbędnego minimum;
 - d. w maksymalnym stopniu nawiązywać podczas procedury planistycznej do zastanych struktur terenowych oraz wytycznych konserwatorskich;
 - e. sankcjonować w procesie planistycznym konfigurację terenu.

- b) Z uwagi na cechy zasobów przyrodniczych i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru należy wskazywać pod poszczególne rodzaje i sposoby zagospodarowania tereny o podporządkowaniu potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska:
 - a. przeprowadzać sprawnie proces przebudowy, projektować znaczące prace ziemne i front robót w sposób skoordynowany;
 - b. dla ograniczenia przewidywanych uciążliwości /np. emisji nadmiernego hałasu/ podczas prac ciężkim sprzętem budowlanym, należy uwzględniać czas ich wykonywania, porę roku oraz planować plac budowy.
- c) Dla ograniczenia przewidywanych uciążliwości np. emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, nadmiernego poboru wody, niezgodnego z przepisami sposobu gromadzenia ścieków, należy:
 - a. wodę doprowadzać z istniejących sieci wodociągowych;
 - b. w terenach trudnych strukturalnie, z możliwością powstania inwersji, stosować zakaz używania paliw wysokoemisyjnych;
 - c. ścieki sanitarne i deszczowe odprowadzać do istniejących sieci kanalizacji, a stamtąd do oczyszczalni ścieków/lub odpowiednich odbiorników - dotyczy ścieków deszczowych/lub czasowo opróżnianych szczelnych zbiornikach na nieczystości płynne (szamba).

Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze i zagospodarowanie gminy należy stwierdzić, że jej tereny nie są predysponowane do rozwoju wielkopowierzchniowych zespołów hodowli zwierząt gospodarskich (jak na przykład: trzody chlewnej, zwierząt futerkowych, drobiu lub bydła). Hodowle zaliczane do przedsięwzięć potencjalnie lub zawsze znacząco oddziałujące na środowisko mogą powodować znaczące oddziaływania odorowe, bakteriologiczne oraz powodują konieczność zagospodarowania znacznych ilości produktów przemiany materii. Chociaż brak jest szczegółowych rozwiązań prawnych regulujących kwestie oddziaływania i lokalizowania ww. zakładów, to na podstawie uwarunkowań ochrony środowiska i zagospodarowania przestrzennego stwierdza się brak na obszarze gminy terenów preferowanych do lokalizowania przedsięwzięć z zakresu wielkoskalowej hodowli zwierząt.

Wyżej wymienione zalecenia i uwarunkowania wynikają nie tylko z faktu ogólnie obowiązujących norm środowiskowych, ale przede wszystkim z racji położenia terenu gminy w obszarach chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Na terenie gminy nie występują uzdrowiska.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla obiektów zabytkowych, zlokalizowanych na terenie gminy Dragacz, wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej, które wskazano na rysunku studium:

- „A” – strefę pełnej ochrony konserwatorskiej,
- „B” – strefę ochrony konserwatorskiej,
- „W” – strefę ochrony archeologicznej.

Na obszarze gminy większość obiektów zabytkowych znajdujących się w ewidencji zabytków objęta została strefami ochrony konserwatorskiej. Obiekty zabytkowe zlokalizowane poza strefami objęte są ochroną w ramach wpisu do gminnej ewidencji zabytków i podlegają następującym rygorom konserwatorskim:

- a) wymagane jest uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac remontowych, adaptacyjnych i rozbiórkowych;
- b) wskazane jest dostosowanie nowej zabudowy wprowadzanej w obszar działki do istniejących budynków historycznych pod względem gabarytów, kompozycji bryły, kolorystyki i detalu, geometrii dachu itp. oraz uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Powyższe zasady są wiążącymi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalania warunków zabudowy w drodze decyzji.

STREFA „A” PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej obejmuje obiekty i obszary szczególnie wartościowe, do bezwzględного zachowania. Obowiązują nakazy:

- a) naukowego badania i dokumentowania zabytków;
- b) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- c) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- d) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- e) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury;
- f) wymaga się uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na dokonywanie:
 - a. wszelkich działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku,
 - b. zmian podziału własnościowego i geodezyjnego.

Celem działalności konserwatorskiej w strefie „A” jest zachowanie zabudowy historycznej, jej konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja, zachowanie towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej, usuwanie obiektów dysharmonizujących, dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego, eliminacja funkcji uciążliwych.

STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje tereny zawierające znaczną część elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych. Obszary objęte strefą „B” podlegają rygorom w zakresie utrzymania historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. W strefie „B” obowiązują nakazy uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- a) remontów, modernizacji, adaptacji, zmian sposobu użytkowania, obiektów ujętych w ewidencji zabytków, uzupełnień zabudowy, wprowadzania małych form architektonicznych, prac ziemnych;
- b) lokalizacji nowych budynków;

- c) dokonywania zmian podziału geodezyjnego lub innych zmian mających wpływ na ukształtowany historycznie układ zabudowy lub innych obiektów położonych w strefie, w tym małej architektury i innych obiektów budowlanych oraz istniejących drzew.

Celem działalności konserwatorskiej w strefie „B” jest zachowanie historycznego układu zabudowy (linie zabudowy, proporcje gabarytów i wysokości, podziały historyczne, wkomponowanie w krajobraz naturalny), zachowanie zabudowy historycznej (jej konserwacja i rewaloryzacja), dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji, zachowanie kompozycji i układów zieleni historycznej, parków i cmentarzy, usuwanie obiektów dysharmonizujących.

STREFA „W” OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

Strefa „W” obejmuje tereny o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych relikwów archeologicznych. Na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi na koszt inwestora. Zakres prac archeologicznych określa się przy uzgadnianiu projektu budowlanego.

W strefie „W” wymagane jest uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektowanych wszelkich prac ziemnych na obszarze strefy. Egzemplarz dokumentacji z badań archeologicznych /na koszt inwestora/ po ich zakończeniu podlega nieodpłatnemu przekazaniu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Komunikacja

W zakresie komunikacji na terenie gminy Dragacz obowiązują:

- a) rozbudowa, przebudowa i remonty dróg powiatowych i gminnych do standardu przypisanego kategorii i klasie tych dróg, a w szczególności do utwardzenia nawierzchni i urządzenia ulic i dróg;
- b) w zakresie DK 91 i DK 16, w kontekście modernizacji i przebudowy, wskazane jest ograniczanie liczby skrzyżowań i zjazdów z dróg o niższej kategorii, zgodnie z przepisami szczegółowymi oraz projektowanie obsługi komunikacyjnej terenów wzdłuż tych dróg poprzez istniejące i projektowane drogi niższych kategorii;
- c) dla nowo projektowanej zabudowy na terenach położonych wzdłuż dróg krajowych obowiązuje nakaz uwzględnienia istniejących i prognozowanych uwarunkowań akustycznych wynikających z istniejącego i prognozowanego natężenia ruchu na tej drodze;
- d) rozwój urządzeń komunikacyjnych, obsługujących intensywnie wzrastający ruch drogowy, przede wszystkim stacji paliw i parkingów przydrożnych, gwarantujących zaspokojenie popytu na usługi związane z obsługą samochodów i podróżnych, tj. zaopatrzenie w paliwo, odpoczynek, gastronomia;
- e) realizacja, w miarę możliwości i potrzeb, nowych ulic (dróg gminnych), przede wszystkim w aspekcie obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania, z zachowaniem odpowiednich parametrów przekroju poprzecznego, umożliwiających lokalizację pasów zieleni oddzielających chodniki od jezdni, a tym samym ograniczających negatywny wpływ ruchu pojazdów na tereny otaczające;
- f) dalsza rozbudowa systemu komunikacji rowerowej – trasy lokalne mogą być alternatywą dojazdu do pracy, szkół i usług, ale przede wszystkim dodatkowym atutem w dziedzinie turystyki i rekreacji;

- g) budowa nowych dróg gminnych - wprowadzenie powiązań komunikacyjnych o charakterze lokalnym poszczególnych fragmentów w gminie, jako rozbudowa sieci dróg gminnych w terenach zainwestowanych oraz wynikających z ustaleń sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy planowane są inwestycje infrastrukturalne zawarte w Strategicznym Studium Lokalizacyjnym Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego, które jest efektem pierwszego etapu prac planistycznych, mających na celu określenie ram realizacji przedsięwzięć służących przebudowie i rozbudowie układu komunikacyjnego naszego kraju, w tym wyznaczenie korytarzy, w których będą usytuowane nowe inwestycje kolejowe i drogowe związane z projektem Centralnego Portu Komunikacyjnego.

W przedstawionym dokumencie strategicznym przez obszar gminy przebiega projektowany „Ciąg nr 1 Kołobrzeg / Koszalin / Słupsk / Gdańsk”, który stanowi połączenie CPK i Warszawy z ważnymi ośrodkami województw pomorskiego, kujawsko-pomorskiego i Pomorza Środkowego. W gminie Dragacz projektowane są dwa warianty nowej linii nr 5, odcinek Centralny Port Komunikacyjny - Płock - Grudziądz - Gdańsk, (wariant zielony i pomarańczowy), jako nowa linia nr 242 Grudziądz - Warlubie, stanowiąca odnogę głównego ciągu, poprowadzonego prawą stroną Wisły z Grudziądza w kierunku Kwidzyna.

Na dzisiejszym etapie planowania nie jest pewne, czy linia powstanie, a także nie jest pewne, którym wariantem będzie poprowadzona. Pewne natomiast jest, że przeprowadzona będzie osobna procedura wyłaniania wariantów, z udziałem zainteresowanych stron i społeczeństwa. Pewne jest również to, że nowa linia będzie stanowiła istotną zmianę w przestrzeni gminy, która zmieni warunki rozwoju, być może w tak dużym stopniu, że wymagana będzie aktualizacja dokumentów strategicznych, w tym najprawdopodobniej również niniejszego Studium.

5.2. Infrastruktura techniczna

Głównym celem rozwoju gminy jest podniesienie standardu życia jej mieszkańców, stąd konieczna jest rozbudowa i budowa infrastruktury technicznej.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej przyjęto następujące ustalenia:

- a) rozbudowa sieci wodociągowych umożliwiających bezawaryjną dostawę wody do nowych odbiorców;
- b) budowa nowych odcinków sieci wodociągowych dla terenów nowych inwestycji;
- c) przebudowa i wymiana istniejących odcinków sieci wodociągowych w gruntach prywatnych i pasie drogowym;
- d) realizacja kolektorów sanitarnych grawitacyjnych, dla terenów, które mogą zostać objęte zbiorczym systemem kanalizacji;
- e) realizacja kolektorów i kanałów deszczowych dla terenów nowych inwestycji;
- f) rozbudowa, przebudowa i wymiana kanalizacji sanitarnej - gmina należy do aglomeracji Dragacz według KPOŚK; granicę wskazano na rysunku studium;
- g) realizacja systemów podczyszczalni wód opadowych przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
- h) realizacja kolektorów tłocznych oraz przepompowni ścieków dla terenów, których system odprowadzania ścieków może być połączony z układem kanalizacji gminy,
- i) realizacja nowoczesnych indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków w miejscowościach, w których budowa systemu kanalizacji nie ma ekonomicznego uzasadnienia.

W zakresie gospodarki odpadami przyjęto następujące ustalenia:

- a) prowadzić kontrolę nad prawidłowością postępowania z odpadami, w szczególności kontrolę udokumentowania przez właścicieli nieruchomości;
- b) przedsięwziąć środki techniczne i organizacyjne dla zwiększenia skuteczności selektywnego zbierania odpadów;
- c) przy realizacji programów nauczania przywiązywać większą wagę do gospodarki odpadami oraz kształtowania właściwych postaw i nawyków u dzieci i młodzieży.

W zakresie melioracji przyjęto następujące ustalenia:

- a) modernizację i odbudowę urządzeń melioracji wodnych objętych ewidencją;
- b) utrzymanie urządzeń melioracji wodnych – otwartych rowów we właściwym stanie technicznym.

W zakresie elektroenergetyki przyjęto następujące ustalenia:

- a) budowę nowych odcinków sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych dla zasilania nowych inwestycji;
- b) w ramach modernizacji sieci, sukcesywnie wprowadzanie sieci kablowej niskiego napięcia na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej;
- c) realizację stacji transformatorowych na terenach zainwestowanych, wynikającą ze zwiększonego obciążenia;
- d) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzać pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie nie mniejszym niż:
 - dla linii SN-15 kV (20kV) – 12 m (6 m po każdej ze stron od osi linii),
 - dla linii nn-0,4 kV – 4 m (2 m po każdej ze stron od osi linii);

Utworzenie pasów ochrony funkcyjnej nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, wprowadza jedynie zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Należy również zapewnić możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń energetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

W zakresie energetyki pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii przyjęto następujące ustalenia:

- a) na terenie gminy nie wyznacza się obszarów dla lokalizacji turbin wiatrowych, jako urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- b) dopuszcza się realizację indywidualnych lub zbiorczych systemów wykorzystujących energię geotermalną, energię słoneczną i wodną, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym przy wykazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego elektrowniach wiatrowych.

W zakresie gazownictwa przyjęto następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się budowę gazociągów głównych i rozdzielczych różnych ciśnień,
- b) dopuszcza się lokalizację naziemnych stacji redukcyjnych oraz innej powierzchniowej infrastruktury gazowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ciepłownictwa przyjęto następujące ustalenia:

- a) wyeliminowanie źródeł ciepła charakteryzujących się największą uciążliwością dla otoczenia – do tej grupy należą piece węglowe w budynkach mieszkalnych i usługowych,
- b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i w indywidualnych gospodarstwach, a szczególnie w nowych budynkach mieszkalnych wymagane stosowanie systemów grzewczych, preferujących paliwa ekologiczne, takie jak energia elektryczna, olej opałowy, gaz, odnawialne źródła energii itp. eliminujące emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- c) należy wyeliminować lokalizację pionowych kolektorów do poboru ciepła ziemi w obszarach zasobowych ujęć wody, strefach ochronnych, obszarach spływu wód do ujęć - ze względu na ochronę jakości wód podziemnych przeznaczonych do spożycia.

W zakresie telekomunikacji przyjęto następujące ustalenia:

- a) dalsze unowocześnianie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- b) docelowo wymianę napowietrznych i kablowych linii telekomunikacyjnych na rzecz podziemnego okablowania światłowodowego;
- c) rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, określonych w studium, stanowi zadania własne gminy. Zadania te są określone w wieloletnich programach inwestycyjnych gminy i finansowane ze środków budżetu gminy. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są również zadania i cele zapisane w strategicznych dokumentach gminy. Zadania celu publicznego określają przepisy odrębne.

Z uwagi na skalę opracowania, na rysunku studium nie wskazano dodatkowych granic obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, gdyż będą one głównie lokalizowane w obszarach działalności inwestycyjnej – terenach rozwojowych. W granicach studium wskazano tereny, na których nastąpi zmiana funkcji – objęte zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów wraz z ich obsługą komunikacyjną. Na etapie projektu planu rozstrzyga się kwestie wprowadzenia nowych powiązań komunikacyjnych o charakterze lokalnym poszczególnych fragmentów w gminie.

Do zadań tych na terenie gminy Dragacz należą m.in.:

- a) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- b) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- c) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- d) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

- e) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- f) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- g) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- h) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- i) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- j) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (uchwalonego uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r. Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2003 r. Nr 97, poz. 1437) obszaru gminy dotyczą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

Numer zadania w PZPW	Nazwa zadania	Podmiot odpowiedzialny	Termin realizacji
2	Ochrona gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa przez zmianą użytkowania na cele nierolnicze	Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Wojewoda	realizacja ciągła
7	Budowa autostrady A-1	Gdańsk – Transport Company S.A. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	do 2015 r.
8	Budowa drogi ekspresowej S-5	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	do 2015 r.
11	Przebudowa drogi krajowej nr 1	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	po 2010 r.
23	Modernizacja dróg wodnych	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej	po 2010 r.
39	Opracowanie programu ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego	Samorząd Województwa	do 2003 r.
41	Powiększenie Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Wisły i Krajeńskiego Parku Krajobrazowego	Wojewoda w porozumieniu z samorządami lokalnymi	do 2010 r.
44	Ustanowienie i wdrożenie planów ochrony parków krajobrazowych: Doliny Dolnej Wisły, Tucholskiego i Wdeckiego	Wojewoda w porozumieniu z samorządami lokalnymi	do końca 2002 r.
46	Opracowanie i ustanowienie planów ochrony dla wszystkich rezerwatów przyrody	Wojewoda w porozumieniu z samorządami lokalnymi	do 2004 r.
47	Zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i dolinie Noteci	Wojewoda i samorządy lokalne	do 2010 r.

122	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 272	Samorząd Województwa SG i ZDW	po 2010 r.
143	Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 402 - remont mostu w Dolnej Grupie w km 1,081 - remont mostu w Dolnej Grupie w km 0,928	Samorząd Województwa ZDW jw.	po 2010 r. 2003 r. 2005 r.
151	Przebudowa linii kolejowej nr 208	PKP	po 2010 r.
187	Naprawa i odbudowa urządzeń przeciwpowodziowych w dolinie Wisły	Kujawsko-Pomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych	do 2004 r.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

W studium nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Plan należy sporządzać w każdym przypadku, gdy mają zastosowanie przepisy odrębne, a przewidywane zmiany przeznaczenia terenu nie naruszają ustaleń studium.

W ustaleniach dotyczących kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wymieniono istniejące obszary przestrzeni publicznej w poszczególnych strefach. Niezależnie od powyższego na terenie gminy dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W granicach opracowania studium określono obszary stanowiące potencjalne tereny rozwojowe objęte zamiarem sporządzenia mpzp, w tym wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz tereny zainwestowane - tereny o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wymagające uporządkowania, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice obszarów wrysowano na rysunku studium w skali 1:25 000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszego studium. Celem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

Ponadto dopuszcza się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w granicach określonych stosowną uchwałą Rady Gminy, dla terenów związanych z usytuowaniem elementów infrastruktury technicznej przesyłowej wysokiego i średniego napięcia lub mediów oraz innej infrastruktury technicznej i dróg, w przypadku konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ponieważ większość wsi skupia zabudowę w układzie ulicówek przy głównych ciągach komunikacyjnych, dopuszcza się uchwalenie w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, warunków zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, położonych na gruntach rolnych klas I–VI. Warunkiem realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest zasada zachowania sąsiedztwa funkcji, uzupełniania istniejących ciągów zabudowy funkcją dominującą w sąsiedztwie oraz dostępność do drogi publicznej.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

10.1. Główne zadania dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Na podstawie przeprowadzonej analizy uwarunkowań przyrodniczych, zasobów siły roboczej w rolnictwie, struktury agrarnej, poziomu produktywności terenów rolniczych, oceny otoczenia rolnictwa, w wyniku którego wydzielono obszary funkcjonalno-przestrzenne, proponuje się przyjąć dla nich następujące kierunki działań:

- a) racjonalne wykorzystywanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, uwzględniające dostosowanie kierunków produkcji rolnej, technologii produkcji i poziomu jej intensywności do walorów przyrodniczych danego obszaru,
- b) stymulowanie rozwoju różnych form przedsiębiorczości, szczególnie w przetwórstwie rolno-spożywczym i w działalnościach związanych z rolnictwem i jego otoczeniem,
- c) wyłączenie z produkcji rolnej gruntów nie wykorzystywanych rolniczo,
- d) wspieranie działań producentów rolnych na rzecz organizowania się w grupy producenckie, menedżerskie i marketingowe (pomoc w zakresie systemów informacji, szkoleń, organizacyjno-prawna),
- e) zwiększenie koncentracji i specjalizacji produkcji rolnej na terenach najbardziej przydatnych rolniczo, wyznaczenie priorytetowych kierunków lokalnej produkcji o największych szansach rozwoju,
- f) stymulowanie rozwoju infrastruktury technicznej oraz modernizacji i restrukturyzacji gospodarstw rolnych na rzecz tworzenia wielofunkcyjnego modelu wsi, dzięki większemu zatrudnieniu w usługach, turystyce i rekreacji (agroturystyka),
- g) tworzenie sprzyjających warunków dla podniesienia poziomu wykształcenia młodzieży wiejskiej i restrukturyzacji szkolnictwa i doradztwa dostosowanego do zmienności rynku pracy i lokalnych potrzeb gminy,
- h) dalsze przeciwdziałanie degradacji i zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego (gleb) i wspieranie działań na rzecz rekultywacji gruntów,
- i) rozwój agroturystyki i budownictwa pensjonatowego powiązanego z osadnictwem wiejskim, przede wszystkim w rejonach atrakcyjnych krajobrazowo,
- j) rozwój zagospodarowania związanego z różnymi formami turystyki z uwzględnieniem ochrony i kształtowania najcenniejszych zasobów środowiska przyrodniczego,
- k) rozwój nieuciążliwych działalności produkcyjno-usługowych związanych z przetwórstwem drewna, runa leśnego i produktów pochodzących z gospodarstw ekologicznych,
- l) na glebach o niskiej bonitacji dopuszcza się możliwość eksploatacji złóż kopalin pospolitych pod warunkiem ich udokumentowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10.2. Główne zadania dla leśnej przestrzeni produkcyjnej

Wszelkie podejmowane działania w zakresie gospodarki leśnej służyć mają zachowaniu i wzrostowi zasobów leśnych. Ważnym celem jest renaturalizacja obszarów leśnych dla osiągnięcia wzrostu zapasów i przyrostu masy drzewnej (efekt ekonomiczny) oraz ochrona gatunków najbardziej zagrożonych sukcesją, poprawa ogólnego stanu zdrowotności lasów, jak również ochrona przed pożarami (efekt ekologiczny).

W ramach realizacji polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na obszarach leśnych gminy niezbędne jest podejmowanie i kontynuacja następujących działań:

- a) stymulacja wielkości powierzchni leśnej poprzez realizację zalesień zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zachowanie ciągłości struktur leśnych w obrębie zbocza doliny Wisły i Mątwawy,
- c) kontynuowanie zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasów,
- d) ochrona terenów leśnych i prowadzenie działalności profilaktycznej, celem niedopuszczenia do ich degradacji,
- e) zachowanie i odtwarzanie walorów lasów poprzez wprowadzanie dolesień na gruntach o niskiej przydatności rolnej, z uwzględnieniem doboru drzewostanów odpowiadających danym warunkom siedliskowym.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na terenie gminy Dragacz obszary szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się:

- a) pomiędzy Wisłą a wałem przeciwpowodziowym,
- b) w dolinie rzeki Mątwawy.

W obszarach tych utrzymuje się użytkowanie rolnicze, leśne i przyrodnicze gruntów, a zagospodarowanie może być kształtowane wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych

W granicach gminy Dragacz nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Wyznaczone na terenie gminy Dragacz tereny górnicze i obszary górnicze w granicach złóż kopaliny nie posiadają wyznaczonych odrębnie filarów ochronnych.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)

W granicach administracyjnych gminy Dragacz nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji. Na terenie gminy występują tereny do rekultywacji po eksploatacji górniczej, które wskazano na rysunku studium. Kierunek rekultywacji w oparciu o decyzje właściwych organów, wynikających z przepisów odrębnych.

15. Obszary zdegradowane

W przypadku, gdy gmina zamierza przygotować, koordynować i tworzyć warunki do prowadzenia rewitalizacji, rada gminy wyznacza obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym, można wyznaczyć

jako obszar zdegradowany gospodarczo, środowiskowo, przestrzenno-funkcjonalnie lub technicznie.

W Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Gminy Dragacz na obszarze gminy do obszaru zdegradowanego zaliczono sołectwa: Grupa Osiedle (Grupa Plac) oraz Fletnowo. Przeprowadzone analizy, w oparciu o podział gminy na sołectwa, wykazały, że w zakresie wykorzystanych wskaźników w skali gminy na terenie ww. sołectw identyfikuje się co najmniej pięć problemów społecznych mierzonych wskaźnikami określonymi na liście wskaźników stanu kryzysowego dla obszarów wiejskich oraz występuje tam przynajmniej jeden problem inny niż społeczny. Wyznaczony obszar przekracza 20% powierzchni gminy i 30% liczby mieszkańców.

W wyniku przeprowadzonych analiz, do obszaru zdegradowanego zaliczono siedem sołectw. Spośród nich tylko dwa wyznaczono jako obszar rewitalizacji: Fletnowo i Grupa Plac (z wyłączeniem gruntów rolnych oraz lasów). W ten sposób obszar wyznaczony do rewitalizacji spełnia kryteria takiego obszaru, tj. nie przekracza 20% powierzchni gminy oraz 30% mieszkańców gminy.

Najważniejsze problemy wydzielonych obszarów to:

- niska aktywność społeczna,
- zjawisko ubóstwa;

a pod względem przestrzennym:

- niekorzystny kształt sieci osadniczej i słaby dostęp do transportu rowerowego – uniemożliwiający korzystanie wszystkich zainteresowanych mieszkańców z siedziby GOKSiR i wymagający przeprowadzania zajęć w świetlicach wiejskich,
- potencjał gminy, jakim jest lokalizacja w zasięgu węzła autostrady i drogi krajowej,
- niedostatecznie zagospodarowane tereny rekreacji i wypoczynku.

Lista planowanych projektów/przedsięwzięć rewitalizacyjnych obejmuje działania prospołeczne i inwestycyjne w istniejących budynkach i obiektach i nie wymaga się, aby wyznaczone zostały w nowe tereny lub kierunki rozwoju przestrzennego, dedykowane działaniom rewitalizacyjnym.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przez teren zamknięty rozumie się teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. Na terenie gminy Dragacz występują tereny zamknięte zarówno decyzją Ministra Obrony, jak i decyzją Ministra Infrastruktury. Obszary objęte decyzjami, posiadające status terenów zamkniętych oznaczono na rysunku studium.

17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenie gminy wyznacza się jednostki funkcjonalne, predysponowane do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej. Mając na uwadze potencjał jakim dysponuje gmina pod względem atrakcyjności przyrodniczo-krajobrazowej, proponuje się następujące działania mogące przyczynić się do umocnienia lokalnych wiodących funkcji poszczególnych miejscowości i wsi:

1. Wielkie Stwolno, Bratwin, Michale, Wielki Lubień, Wielkie Zajączkowo:
 - a. utrzymanie dotychczasowego układu drogowego jako układu szkieletowego i rozwój zabudowy w formie przydrożnicy, ograniczanie lokalizowania nowej zabudowy w oddaleniu od istniejących dróg głównych,
 - b. promowanie ogrodnictwa i warzywnictwa jako tradycyjnych form gospodarki rolnej, dostosowanych do wysokich walorów gleb doliny Wisły,
 - c. ochronę istniejącego pasowego układu pól,

- d. ochronę zadrzewień w enklawach, rzędów drzew i krzewów na miedzach,
 - e. utrzymanie aktualnego użytkowania terenów podmokłych i zabagnionych,
2. Grupa, Górna Grupa, Dolna Grupa
- a. zagęszczanie zabudowy w obrębie terenów zainwestowanych oraz na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
 - b. zahamowanie eksploatacji kruszyw naturalnych oraz rekultywacja leśna terenów z dopuszczeniem lokalizowania farm fotowoltaicznych,
 - c. zakaz składowania gruzu, ziemi i odpadów w wyrobiskach,
 - d. zachowanie mieszkalnictwa jako wiodącej funkcji wsi,
 - e. dopuszcza się zlokalizowanie nowego cmentarza komunalnego, godnie z oznaczeniem na rysunku studium.
3. Nowe Marzy, Stare Marzy
- a. wykorzystanie potencjału wynikającego z bliskości węzła autostrady i z nielicznej zabudowy mieszkaniowej w celu rozwoju wiodącej funkcji zabudowy produkcyjno-magazynowo-składowej i usługowej,
 - b. rozwój składu komunikacji dla obsługi ruchu ciężarowego,
 - c. zabezpieczenie właściwej ekspozycji najciekawszych krajobrazowo fragmentów gminy, a zwłaszcza panoramy z boczna doliny Wisły, widzianej od strony autostrady A1 (od strony Doliny Wisły);
4. Grupa Plac
- a. uzupełnienie zabudowy oraz realizacja zadań rewitalizacyjnych wynikających z Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Dragacz,
 - b. poprawa układu komunikacyjnego oraz stanu technicznego istniejących budynków, poprawa wyposażenia w usługi dla ludności.
5. Fletnowo
- a. rozwój potencjalnej funkcji usług z zakresu obsługi agroturystyki, turystyki, rekreacji, w oparciu o istniejącą i nową zabudowę oraz walory środowiska okolicy Fletnowa,
 - b. umocnienie rolniczej i osadniczej funkcji miejscowości,
6. Mniszek
- a. ochrona przed intensyfikacją zabudowy, nie wprowadzanie nowych terenów rozwojowych,
 - b. zachowanie ekstensywnego osadnictwa oraz aktualnej mozaiki terenów leśnych, rolnych i zabudowanych.