**UCHWAŁA NR …………..**

**RADY GMINY DRAGACZ**

**z dnia ………….. 2023 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w południowej części obrębu Stare Marzy, Gmina Dragacz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40, zmiana: poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2023 r. poz. 977) oraz uchwały Nr XXXIII/357/22 Rady Gminy Dragacz z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu Stare Marzy, Gmina Dragacz, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz, przyjętego uchwałą Nr XL/415/23 z dnia 14 lutego 2023 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu Stare Marzy, Gmina Dragacz, zgodnie z uchwałą
Nr XXXIII/357/22 Rady Gminy Dragacz z dnia 28 czerwca 2022 r.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
	* 1. rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz”, 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. dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4.**
3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:
	* 1. określonych na rysunku planu jako oznaczenia o charakterze obowiązującym:
			1. granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
			2. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
			3. nieprzekraczalna linia zabudowy,
			4. strefa „W” ochrony archeologicznej,
			5. oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
			6. wymiarowanie,
			7. przeznaczenie terenów:

- U-P – teren usług lub produkcji przemysłowej,

- KDD – teren drogi dojazdowej,

- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

* + 1. określonych na rysunku planu jako oznaczenia o charakterze informacyjnym –
		są to wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego
		i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.
1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
	* 1. geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku,
		z wyłączeniem w szczególności: wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń dla ramp i wiat;
		2. głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu;
		3. miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane
		w formie terenowej naziemnej;
		4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, poza którym nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem:
			1. podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
			2. grubości warstw izolacji termicznej, tynków lub okładzin zewnętrznych,
			3. okapów i gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
			4. daszków nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów, zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
			5. miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
		5. niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
		6. obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
		7. planie – należy przez to rozumieć część tekstową i część graficzną planu miejscowego
		zawarte w niniejszej uchwale;
		8. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawa w zakresie prawa
		budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych, regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
		9. rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego (załącznik nr 1), wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
		10. terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu, posiada oznaczenie – numer i symbol klasy przeznaczenia terenu oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
		11. wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony
		w przepisach odrębnych;
		12. wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniżej położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wymienione 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.
3. 1. Planem objęto obszar o łącznej powierzchni 1,25 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

* + 1. U-P – teren usług lub produkcji przemysłowej,
		2. KDD – teren drogi dojazdowej,
		3. KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
	* 1. maksymalną wysokość zabudowy do 20,0 m za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego, z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
		2. w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
			1. na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
			2. odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona
			na poszczególnej linii wymiarowania;
		3. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy;
		4. możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów,
		dla terenów i obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia działki sąsiedniej.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
	* 1. obszar objęty planem położony jest w Nadwiślańskim Parku Krajobrazowym
		i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych
		w tym zakresie;
		2. zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska wynikającej z prowadzonej działalności
		w ramach produkcji przemysłowej i usług należy ograniczyć do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;
		3. 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.
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
	* 1. w granicach opracowania planu częściowo znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – nieeksponowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą „W” ochrony archeologicznej;
		2. ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.
6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: ustalenia określono w rozdziale 2 w ustaleniach szczegółowych.
7. 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.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia
w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej ustala się:
	* 1. obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 16 (poza granicami o granicy opracowania planu) poprzez tereny: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 1KR, posiadające bezpośrednie połączenie z tą drogą;
		2. dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
		3. w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne
		i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
		4. dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
		5. w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
		6. miejsca do parkowania:
			1. należy realizować w ilości minimum 1 miejsce na 200 m2 powierzchni obiektów produkcyjnych albo usługowych lub alternatywnie minimum 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych;
			2. obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować
			w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
			3. obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić
			w górę do liczby całkowitej,
			4. dopuszcza się lokalizację parkingów w terenach sąsiednich o ile inwestor wykaże
			do nich stosowny tytuł prawny,
			5. dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
		7. zaopatrzenie w wodę:
			1. nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
			2. do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty)
			w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi,
			3. w terenie 1U-P dopuszcza się budowę własnego ujęcia wody (studni głębinowej)
			do celów przeciwpożarowych;
		8. odprowadzenie ścieków:
			1. do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,
			2. przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej,
			dopuszcza się ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
		9. zaopatrzenie w energię elektryczną:
			1. w postaci linii napowietrznych i linii kablowych podziemnych w powiązaniu
			z zewnętrzną siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
			2. z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie
			z przepisami odrębnymi,
			3. w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej,
			z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
		10. zaopatrzenie w gaz:
			1. z projektowanej sieci gazowej, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
			2. dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
		11. zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków ze zbiorczej sieci ciepłowniczej
		lub z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
		12. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
			1. z dachów – dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu), do urządzenia wodnego, w tym również można je zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie
			z przepisami odrębnymi,
			2. z powierzchni utwardzonych związanych z funkcją usługową oraz związanych
			z funkcją produkcji przemysłowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
			3. nawierzchnie wewnętrznej komunikacji terenów należy wykonać jako nieprzepuszczalne w celu zabezpieczenia gruntów i wód podziemnych przed przenikaniem substancji szkodliwych, głównie ropopochodnych, a odprowadzane wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do gruntu podczyszczać, do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa;
		13. zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacją –z projektowanej sieci w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią wewnętrzną.
11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania
i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.
12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę
(o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.
13. Obowiązuje uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

**Rozdział 2**

**Ustalenia szczegółowe**

1. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U-P** ustala się przeznaczenie – teren usług lub produkcji przemysłowej.
	1. W terenie dopuszcza się funkcję biurową oraz socjalno-noclegową dla pracowników, wewnętrzną komunikację drogową oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
	2. W terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.
	3. Dla terenu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.
	4. W terenie zakazuje się:
		1. lokalizacji instalacji, budynków, budowli, i urządzeń związanych z produkcją biopaliw, w tym wykorzystujących procesy fermentacyjnego i termicznego przetwarzania odpadów;
		2. lokalizacji składowisk odpadów oraz realizacji inwestycji związanych z przetwarzaniem odpadów;
		3. realizacji inwestycji związanych z produkcją paliw alternatywnych, w tym z odpadów innych niż niebezpieczne.
	5. w terenie (w części) znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – nieeksponowane stanowisko archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą „W” ochrony archeologicznej – należy uwzględnić odpowiednio zasady określone w par. 10;
	6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
		1. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
		2. intensywność zabudowy do działki budowlanej:
			1. minimalną – 0,05,
			2. maksymalną – 2,0;
		3. maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
		4. udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – minimum 20%;
		5. parametry dla budynków usługowych i budynków produkcji przemysłowej:
			1. wysokość nie większa niż 20,0 m,
			2. geometria dachów: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º,
			3. dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
			4. dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
		6. dostępność komunikacyjną dla terenu z drogi krajowej nr 16 (poza granicami o granicy opracowania planu) poprzez tereny: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 1KR.
2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

* + 1. szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu:
			1. 1KDD – minimum 10,0 m,
			2. 2KDD – minimum 11,0 m,
			3. 3KDD – minimum 11,0 m,
			4. 4KDD – minimum 10,0 m;
		2. szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

* + 1. szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6,0 m;
		2. szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
		3. dopuszczenie drogi w formie pieszo-jezdni;
		4. dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

**Rozdział 3**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

1. 1.Traci moc uchwała Nr VIII/57/19 Rady Gminy Dragacz z dnia 28 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2019 r. poz. 3906) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Nowe Marzy i Stare Marzy – 2, gm. Dragacz, w granicach opracowania niniejszego planu.
	1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dragacz.
	2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
	3. Uchwała, o której mowa w ust. 2 podlega publikacji na stronie internetowej
	w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dragacz.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

 Ludwik Borolewski

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

*mgr Łukasz Grabowski*

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

*mgr inż. Marta Wiśniewska*

Autor prognozy skutków finansowych:

*mgr Monika Bernacka-Klein*

**Okres opracowania: czerwiec *2023 r.***