

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DRAGACZ
z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dolna Grupa - II, Gmina Dragacz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zmiana: poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zmiana: poz. 1566; z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544), oraz uchwały Nr XX/203/17 Rady Gminy Dragacz z dnia 2 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dolna Grupa - II, Gmina Dragacz, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, przyjętego uchwałą Rady Gminy Dragacz Nr XVI/101/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r., Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dolna Grupa - II, Gmina Dragacz, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XX/203/17 Rady Gminy Dragacz z dnia 2 czerwca 2017 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem 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.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia stanowiące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) pas zieleni izolacyjnej,
 - f) wymiarowanie,
 - g) przeznaczenie terenu;
- 2) charakter informacyjny mają 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.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 3) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu nadziemnym, podziemnym;
- 4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni (zimozielonej - całorocznej), w tym zieleni wysokiej i średniowysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 11) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 5,0 m od poziomu terenu;
- 12) zieleni średniowysokiej - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność o wysokości od 1,0 m do 5,0 m od poziomu terenu;
- 13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 14) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

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

§ 6. 1. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 8,82 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) ZL – las;
- 4) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 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) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków identycznego materiału oraz koloru dla pokrycia dachów w ramach tej samej działki budowlanej.

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

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest w Nadwiślańskim Parku Krajobrazowym oraz OCHK Wschodni Borów Tucholskich i związku z tym należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) obszar objęty opracowaniem położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 129 Dolina Rzeki Dolna Osa i związku z tym należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) przy realizacji ustaleń planu potrzebę zapewnienia ewentualnej ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

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

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

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania

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

- 1) w pasie technicznym o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (co równe jest odległości 6,5 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się skablowanie lub demontaż napowietrznej linii elektroenergetycznej.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi wojewódzkiej nr 272 i drogi gminnej – ul. Tartaczna poprzez projektowaną drogę wewnętrzną, posiadającą dostęp do tych dróg;
- 2) dopuszczenie w pasie komunikacji drogowej lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, należy realizować w granicach działki, w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na mieszkanie;
 - b) dla usług – minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej budynku, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
- 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi
- 5) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 6) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą i zewnętrzną siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4kV – 15kV,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zależności od potrzeb w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 11) zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych:
- a) z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 14) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się.

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną dla zabudowy:
 - wolnostojącej - 0,05,
 - bliźniaczej – 0,10,
 - szeregowej – 0,20;
 - b) maksymalną dla zabudowy:

- wolnostojącej - 0,5,
 - bliźniaczej – 0,8,
 - szeregowej – 1,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
 - a) wolnostojącej – 50%,
 - b) bliźniaczej – 40%,
 - c) szeregowej – 30%
 - 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30%;
 - 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 11,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,
 - c) geometria dachu: płaski, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - c) geometria dachu: płaski, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - d) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 7) nakaz nasadzenia w terenie **6MN** zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dostępność komunikacyjna dla terenu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN – z terenu 1KDW;
 - 9) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1U i 2U** ustala się przeznaczenie - zabudowa usługowa.

2. W terenie dopuszcza się funkcje związane z: nauką i oświatą, służbą zdrowia (w tym wszelkiego rodzaju usługi medyczne), biurami i obiektami konferencyjnymi, handlem z ograniczeniem powierzchni sprzedaży do 2000 m².

3. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z: spopielaniem oraz przechowywaniem zwłok, rozrywką (np. dom weselny), prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługą związaną z kamieniarstwem, kowalstwem, stolarnią, stacją obsługi i naprawy pojazdów, myjnią samochodową, stacją paliw oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określenia parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,5;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 45%;
- 4) parametry dla budynków:
 - a) wysokość nie większa niż 9,0 m,

- b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachów: płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 5) parametry dla budynków garażowych, gospodarczych:
- a) wysokość nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 2,0,
 - c) geometria dachów: płaski, dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - minimum 20%;
- 7) w terenie **1U** i **2U** nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dostępność komunikacyjną dla terenu **1U** i **2U** – z terenu **1KDW** oraz z drogi gminnej przylegającej do południowo-wschodniej granicy terenu (ul. Tartaczna).
- 9) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL** ustala się przeznaczenie – las.

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) gospodarka leśna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dostępność komunikacyjną dla terenu **1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL** z terenu **1KDW**.

§ 22. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m;
- 2) dopuszczenie drogi w formie pieszo-jezdni, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji chodnika, ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 23. Na cele nieleśne przeznaczone są grunty leśne o łącznej powierzchni 4,7864 ha, na które uzyskano stosowną decyzję nr RW-I-O.7151.39.2018 z dnia 18 września 2018 r., Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Toruniu.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dragacz

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

§ 26. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej 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 Joanna Nowak

Autor prognozy skutków finansowych:

mgr Monika Bernacka-Klein

Okres opracowania: październik 2018 r.