

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 104/2, obręb Grupa Plac, gm. Dragacz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Dragacz rozpoczął na podstawie uchwały Nr V/33/24 Rady Gminy Dragacz z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 104/2, obręb Grupa Plac, gm. Dragacz.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 poz. 1112 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, przyjętego uchwałą Nr XL/415/23 Rady Gminy Dragacz z dnia 14 lutego 2023 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Dragacz.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

- a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
- b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do dróg wewnętrznych z uwzględnieniem

odległości od istniejących terenów leśnych,

- c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) obszar objęty planem położony jest w Nadwiślańskim Parku Krajobrazowym i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie,
 - b) obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wschodnim Borów Tucholskich i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie
- 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie wystąpiła potrzeba określania;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest w szczególności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działka znajdująca się w granicach opracowania planu stanowi własność Skarbu Państwa (Krajowy Zasób Nieruchomości – KZN);
- 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) ZP-IKP-IWU – teren zieleni urządzonej lub pompowni ścieków lub ujęcia wód,
 - c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- a) opublikowano w dniu 3 kwietnia 2025 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, na stronie internetowej gminy Dragacz oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
 - b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie konsultacji społecznych w dniach od 14 listopada 2025 r. do 14 grudnia 2025 r.,
 - c) ogłoszenie zostało wywieszone „na tablicy ogłoszeń urzędu”, na stronie internetowej gminy Dragacz oraz na stronie internetowej urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska”;
 - d) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, odbyło się 1 grudnia 2025 r. o godz. 15.30 w siedzibie Urzędu Gminy Dragacz, Dragacz 7A, 86-134 Dragacz,
 - e) w czasie spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, które zostało zorganizowane w dniu 1 grudnia 2025 r. (o godz. 15.30) oraz w czasie dyżuru projektanta w ustalonym terminie tzn. w dniu 27 listopada 2025 r. (w godz. 16.00-17.00) poprzez kontakt telefoniczny i w dniu 4 grudnia 2025 r. (w godz. 16.30-17.00) w siedzibie Urzędu Gminy Dragacz zostały/nie zostały zgłoszone uwagi,
 - f) ponadto tekst, rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie konsultacji społecznych zostały umieszczone na BIP Gminy Dragacz.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu, na stronie internetowej gminy Dragacz oraz na stronie internetowej urzędu (BIP), a także przez umożliwienie wglądu do dokumentacji planistycznej;
- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na 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.
4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem zlokalizowany

jest przy terenie komunikacji drogowej wewnętrznej – ul. Za Torem, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;

- 2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto w przylegającej drodze wewnętrznej przebiega sieć telekomunikacyjna, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej lub pompowni ścieków lub ujęcia wód oraz komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dragacz – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dragacz, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Dragacz i przyjęta uchwałą Nr XV/142/16 Rady Gminy Dragacz z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz oraz obowiązujących planów miejscowych dla gminy Dragacz. Opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w ww. analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w Załączniku nr 3 do uchwały.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Książka