Projekt

z dnia 20 stycznia 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XX/141/26
RADY GMINY DRAGACZ

z dnia 27 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia 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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940 oraz Dz. U. z 2025r. poz. 680 i poz. 1688) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668) po stwierdzeniu, że miejscowy plan 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 104/2, obręb Grupa Plac, gm. Dragacz, zgodnie z Uchwałą V/33/24 Rady Gminy Dragacz z dnia 26 września 2024 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna 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:

5) W części graficznej zastosowano następujące oznaczenia o charakterze obowiązującym:

a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

e) wymiarowanie,

f) przeznaczenie terenów:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ZP-IKP-IWU – teren zieleni urządzonej lub pompowni ścieków lub ujęcia wód,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

6) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania pokrywa się częściowo z granicami obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

7) 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 wykonana została część graficzna.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: ogrodów zimowych, wiatrołapów, zadaszeń tarasów i balkonów, wiat;

2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną w części graficznej, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej z wyłączeniem w szczególności: wykuszy, klatek schodowych, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, na odległość większą niż 1,5 m, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku terenu leśnego;

4) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;

5) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

6) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

7) 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;

8) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony w części graficznej liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;

9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni 1,6081 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **ZP-IKP-IWU** – teren zieleni urządzonej lub pompowni ścieków lub ujęcia wód,

3) **KR** – teren komunikacji drogowej 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) w zakresie wyznaczonych w części graficznej linii zabudowy:

a) w części graficznej określono nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania.

§ 8. 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) 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;

3) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

4) w terenie 1ZP przebiega rów melioracyjny, dla którego należy zachować drożność i funkcjonalność systemu melioracyjnego regulującego stosunki wodne i odprowadzającego nadmiar wody z gruntu;

5) po obu stronach rowu melioracyjnego należy pozostawić pas o szerokości minimum 3,0 m bez nasadzeń, ogrodzeń oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę dla potrzeb konserwacyjnych;

6) 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.

7) dla terenów **MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych, określony w przepisach odrębnych;

8) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10. W zakresie 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.

§ 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 ustala się:

1) teren objęty planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego i w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodnim Borów Tucholskich oraz położony jest w granicach krajobrazu o oznaczeniu 04-314.82-04, dla którego obowiązują rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego i w związku tym, należy:

   a) kształtować linię zabudowy z dążeniem do lokalizowania części budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż jednej linii, z niesytuowaniem części gospodarczo-garażowej budynku przed częścią mieszkalną,

b) stosować w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,

c) realizować budynki o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,

d) stosować pokrycia dachowe o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni oraz wykluczenie stosowania barw intensywnych i jaskrawych;

2) na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

2) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia:

e) dróg wewnętrznych i dojazdów,

f) terenów i obiektów infrastruktury technicznej,

g) działki na cel powiększenia sąsiedniej działki (wydzielenie o charakterze regulacyjnym),

h) działek budowlanych dla pojedynczych budynków.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – dla działek budowlanych położonych w terenie **1MN,** które znajdują się w sąsiedztwie lasu występują ograniczenia związane z lokalizacją budynków, wynikające z przepisów odrębnych.

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

1) obsługę komunikacyjna obszaru objętego planem zapewnia się z drogi wewnętrznej – ul. Za Torem, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, bezpośrednio lub poprzez teren komunikacji drogowej – 1KR;

2) dopuszczenie dostępu do dróg publicznych przez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 6,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;

3) miejsca do parkowania:

a) należy realizować w ilości minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku,

c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wystąpiła potrzeba określania;

4) dopuszczenie w pasie drogi lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

5) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;

6) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w sposób niekolidujący z ustalonym przeznaczeniem terenu;

7) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;

8) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) w postaci linii napowietrznych i linii kablowych podziemnych w powiązaniu z 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 o odnawialnych źródłach energii;

10) zaopatrzenie w wodę – nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm, a w przypadku braku możliwości dopuszcza się budowę indywidualnego ujęcia wód;

11) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej nakazuje się przyłączenie budynków przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 63 mm;

12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – 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,

13) zaopatrzenie w gaz – z projektowanej sieci gazowej, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacją – z projektowanej sieci w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią zewnętrzną.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

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

2. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków szeregowych lub bliźniaczych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

1) tereny położone są w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowym i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

2) tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodnim Borów Tucholskich i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

3) należy uwzględnić ustalenia w związku z rekomendacjami i wnioskami wynikającymi z audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego określone odpowiednio w §13,

4) nakaz zastosowania dla wszystkich budynków tożsamej kompozycji wizualnej, kolorystyki elewacji z wykorzystaniem materiałów naturalnych i tradycyjnych: cegła, kamień, tynki i drewno oraz kolorystyki dachów budynków w ramach działki budowlanej ;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy:

a) bliźniaczej – 0,05,

b) szeregowej – 0,07;

7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla zabudowy:

a) bliźniaczej – 0,8,

b) szeregowej – 1,2;

8) maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy:

a) bliźniaczej – 0,8,

b) szeregowej – 1,2;

9) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla zabudowy:

a) bliźniaczej – 40%,

b) szeregowej – 60%;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy:

a) bliźniaczej – 50%,

b) szeregowej – 30%;

11) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

a) wysokość nie większa niż 10,0 m,

b) geometria dachów: płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°;

12) w terenie dopuszcza się lokalizację wiat:

a) wysokość nie większa niż 3,5 m,

b) geometria dachów: płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°;

13) dostępność komunikacyjną dla terenu:

a) 1MN i 3MN – z drogi wewnętrznej (ul. Za Torem) bezpośrednio lub poprzez teren 1KR,

b) 2MN – z drogi wewnętrznej (ul. Za Torem) poprzez teren 1KR;

14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZP-IKP-IWU** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej (w tym place zabaw) lub pompowni ścieków lub ujęcia wód.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym:

a) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem sieci kanalizacyjnej, w tym pompowni ścieków,

b) ujęcia wód (w tym hydroforni), zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budowli melioracyjnych oraz hydrotechnicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) budynków oraz wiat związanych z podstawową funkcją terenu;

3. Dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych;

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) teren położony jest w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowym i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

2) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodnim Borów Tucholskich i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

3) w granicach terenu należy zachować odległości urządzeń związanych z funkcjonowaniem pompowni (pokryw, wylotów wentylacji) od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w granicach terenu należy wprowadzić strefy ochronne ujęć wód (pośrednie i bezpośrednie), w których zakazuje się lokalizacji pompowni ścieków;

5) w granicach terenu w przypadku realizacji wszystkich funkcji należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;

8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;

9) maksymalna intensywność zabudowy dla zabudowy – 0,2;

10) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

12) parametry i wskaźniki dla budynków oraz wiat:

a) wysokość nie większa niż 5,0 m,

b) geometria dachów: płaskie, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°;

13) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi wewnętrznej (ul. Za Torem) poprzez teren 1KR.

§ 22. 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) teren położony jest w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

2) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodnim Borów Tucholskich i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;

3) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6,0 m;

4) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;

6) dopuszcza się lokalizację wiat na odpady bytowe;

7) dopuszczenie drogi w formie pieszo-jezdni.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

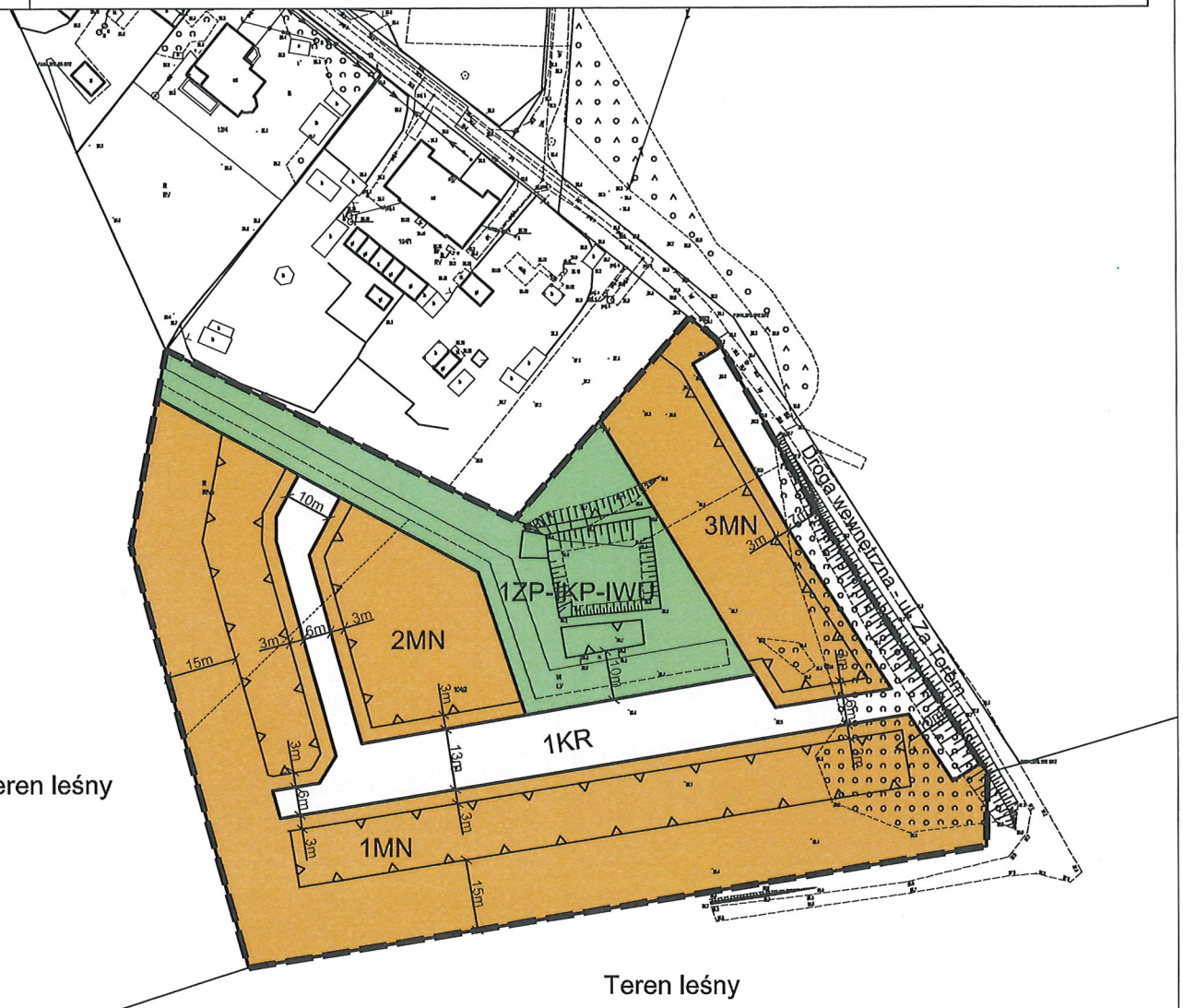
§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dragacz.

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

§ 25. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dragacz.

RADCA PRAWNY
Iwona Strzyżewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 104/2, OBRĘB GRUPA PLAC, GM. DRAGACZ

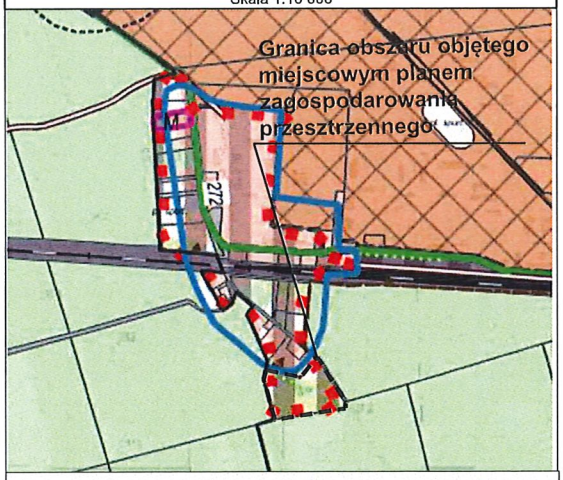


Załącznik nr 1 do Uchwały nr .....
Rady Gminy Dragacz z dnia .....

0 25 1cm - 10m 50 m
SKALA 1:1000

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 1,6081 ha

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dragacz
Skala 1:10 000



- 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
- obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 1MN - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- 10 m - WYMIAROWANIE

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZP-IKP-IWO - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ LUB POMPOWNI ŚCIEKÓW LUB UJĘCIA WÓD
- KR - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

Uwaga: Obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego oraz w Obszarze Chronionego KrajobrazuWschodnim Borów Tucholskich

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ	
OŚRODEK GEODEZYJNY:	POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W ŚWIECIU
DATA:	28 LUTEGO 2025 R.
LICENCJA NR:	WGK.I.6642.690.2025_0414_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:	2000/18
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY	WÓJT GMINY DRAGACZ

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy Dragacz

z dnia 27 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DRAGACZ

o sposobie rozpatrzenia uwag

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla działki nr 104/2, obręb Grupa Plac, gm. Dragacz

W trakcie konsultacji społecznych, w dniach od 14 listopada 2025 r. do 14 grudnia 2025 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 104/2, obręb Grupa Plac, gm. Dragacz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w czasie spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, które zostało zorganizowane w dniu 4 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, nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Gminy Dragacz

z dnia 27 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Koszty związane z budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i kanalizacyjnej) nie są bezpośrednio związane z uchwaleniem rozpatrywanego projektu planu. Są to koszty związane z wcześniej podjętymi decyzjami planistycznymi umożliwiającymi zabudowę terenów sąsiednich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest niezbędna do rozwoju terenu zarówno objętego projektem planu jak i terenów sąsiednich.

Ewentualne finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, ujęta w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

   a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr .....

Rady Gminy Dragacz

z dnia 27 stycznia 2026 r.

Dane przestrzenne. o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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 uchwala 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 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.