ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW

---

etap: opiniowanie i uzgadnianie

Temat: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów

Umowa: Nr 71/2026 z dnia 22 czerwca 2026 r.

Zamawiający: Gmina Dłutów

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska - uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
mgr inż. arch. Renata Sielczak - uprawnienia nr 278/94/WŁ, ŁOIA nr LO-0007
mgr inż. Marta Lipska - uprawnienia z art. 5 pkt 5 uopizp

- sierpień 2026 r. -

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia .....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/156/26 Rady Gminy Dłutów z dnia 25 maja 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów – po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/289/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 31 stycznia 2023 r. – uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów, zwanego dalej planem, podjętego uchwałą Nr XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 r. oraz jego zmiany uchwałą Nr XXXV/176/06 Rady Gminy Dłutów z dnia 30 maja 2006 r. – które stanowią jednolicie obowiązujący przepis.

§ 2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:
1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
2) dane przestrzenne tworzone dla planu, zapisane w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 3. Ustala się, że rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów– nie ulega zmianie.

§ 4. W uchwale nr XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 r. wprowadza się następujące zmiany:
a) § 30 pkt 7 poprzedza się słowami: „Dla terenu o symbolu 8.ML.4…..”,
b) w § 30 po punkcie 7 dodaje się pkt 7a o brzmieniu: „dla pozostałego obszaru planu realizacja zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie lasów w odległości od granicy terenu lasu określonej w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego”.

§ 5. Obszar objęty zmianą planu w jednostce strukturalnej „8” Drzewociny w części terenów oznaczonych symbolami 8.U.1, 8.ML.19, 8.ML.4, 8.MN.11 i 8.MN.2 znajduje się w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Dolina Grabi (Drużbice – Kolonia Ldzań – Łask)” o kodzie jednostki 10-318.19-124.

§ 6. Część terenu oznaczonego symbolem 8.ML.4 znajduje się w obrębie obszaru Przestrzennej formy ochrony przyrody „Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony" o nazwie „Grabia", kod: PLH100021, nr rej. CRFOP: PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH100021.H – teren ten nie ulega zmianie planu.

§ 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

……
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Dłutów

Uzasadnienie

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Dłutów z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów – i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
Nie określa się, ze względu na przedmiot zmiany planu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe
Nie dotyczy. Przedmiotem zmiany planu miejscowego są jedynie zapisy tekstowe, dotyczące zmiany brzmienia części § 30 uchwały w którym wprowadza się następujące zmiany:

a) § 30 pkt 7 poprzedza się słowami: „Dla terenu o symbolu 8.ML.4...”,
b) w § 30 dodaje się pkt 7a o brzmieniu: „dla pozostałego obszaru planu realizacja zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie lasów w odległości od granicy terenu lasu określonej w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego”.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych
Nie dotyczy. Przedmiotem zmiany planu miejscowego są jedynie zapisy tekstowe, opisane powyżej w pkt 2.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Przedmiot zmiany planu nie spowoduje zmiany ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami
Nie dotyczy. Przedmiotem zmiany planu miejscowego są jedynie zapisy tekstowe, opisane powyżej w pkt 2.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni
Wprowadzone zapisy nie powodują roszczeń odszkodowawczych.

7) Prawo własności
Wprowadzone zapisy nie ingerują w grunty stanowiące własność prywatną.

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**
Brak ograniczeń, które uniemożliwiałyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnego zagrożenia.

9) **Potrzeby interesu publicznego**
Nie występują.

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**
Możliwość lokalizacji zgodnie z dotychczasowymi regulacjami planu miejscowego.

11) **Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**
W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, w siedzibie urzędu, na BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego.

Po dokonaniu analizy projektu planu pod kątem oceny oddziaływania na środowisko stwierdzono, iż dokument ten nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.
Wykonano czynności wynikające z 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, tj. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach o uzgodnienie możliwości odstąpienia od obowiązku opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
W dniu 21 lipca 2026 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. Konsultacje społeczne będą prowadzone w dniach …….. 2026 r. – …….. 2026 r.
Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**
Nie dotyczy.

13) **Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**
Nie dotyczy.

14) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Obecnie obowiązujący plan miejscowy posiada ustalenie o brzmieniu „*...nowe budownictwo nie powinno być lokalizowane bliżej niż 20 m od granicy lasu*” – co bardzo utrudnia i często uniemożliwia realizację zabudowy. Ustalenie tak znacznej odległości wynikało z ówczesnego (ponad 20 lat temu) opiniowania i uzgadniania z instytucjami (np. Lasy Państwowe, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska), które narzucały „minimum 20 metrów”, stanowiący bufor ochronny. Warunek ten był konieczny dla uzgodnienia planu miejscowego. W latach minionych odległość ta była często uznawana przez organy za granicę odcinającą zwarty drzewostan od budynków mieszkalnych.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawnymi – uregulowane są minimalne odległości lokalizowania zabudowy z rozróżnieniem na budynki mieszkalne jednorodzinne, zagrodowe, rekreacji indywidualnej, gospodarcze, garażowe czy inwentarskie, ustalenie minimalnej odległości przepisy uzależniają też od ich kubatury, wysokości, funkcji czy też materiałów lub sposobu wykonania - np. z elementów nierozprzestrzeniających ognia czy z podwyższoną klasą odporności pożarowej. W obecnie obowiązującym planie miejscowym ustalona jest jedna sztywna odległość (min. 20 m) dla wszystkich typów budynków, bez uwzględnienia ich charakteru i specyfiki.

Niniejsza zmiana ma na celu umożliwienie odnoszenia się jedynie do „przepisów odrębnych” bez wskazania parametru odległości. Regulują to bowiem przepisy z zakresu Prawa budowlanego wraz ze stosownymi Rozporządzeniami, a także przepisy z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Oznaczać to będzie, że zastosowanie odpowiednich odległości od granicy terenu lasu nastąpi na etapie projektu budowlanego poszczególnych obiektów.

Powyższa sytuacja uzasadnia podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów w niezbędnym zakresie.

Dodać należy, iż przeanalizowane zostały wszystkie tereny budowlane zlokalizowane w pasie 20 m od granicy lasu m. in. pod kątem występowania na tych obszarach różnych form ochrony przyrody. Nie stwierdzono kolizji z parkiem krajobrazowym, rezerwatem przyrody, użytkiem ekologicznym, obszarem chronionego krajobrazu i zespołem przyrodniczo-krajobrazowym.

Wprowadzana zmiana dotyczyć będzie wszystkich terenów za wyjątkiem jednego terenu oznaczonego symbolem 8.ML.4 w jednostce strukturalnej „8” Drzewociny – dla którego zachowuje się obecne brzmienie zapisu § 30 pkt 7. Spowodowane to jest usytuowaniem terenu 8.ML.4 w obrębie obszaru przestrzennej formy ochrony przyrody „Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony” o nazwie „Grabia”, kod: PLH100021, nr rej. CRFOP: PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH100021.H.

Pozostawienie obecnego przepisu dla tego terenu, który dotyczy jedynie działki 576/8 bezpośrednio sąsiadującej z terenem lasu, biorąc pod uwagę wielkość tej działki i jej przeznaczenie – nadal pozwalać będzie na jej racjonalne zagospodarowanie, również z uwzględnieniem potencjalnego przyszłego podziału.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu (Nr XXI/156/26 z 25 maja 2026 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany

do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy" została przyjęta uchwałą Nr XLI/337/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 27 października 2023 r.

Wykonanie niniejszego planu nie wymaga uniwersalnego projektowania.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zmiana planu miejscowego dotyczy jedynie zapisów tekstowych i nie będzie mieć wpływu na wydatki z budżetu gminy.