

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW  
DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI TERENÓW OBRĘBU GEODEZYJNEGO DĄBROWA**

etap: opiniowanie i uzgadnianie

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla zachodniej części terenów obrębu geodezyjnego Dąbrowa

Umowa: Nr 42/2025 z dnia 3 marca 2025 r.

Zamawiający: Gmina Dłutów

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN – 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

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

– listopad 2025 r. –

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla zachodniej części terenów obrębu geodezyjnego Dąbrowa**

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 2024 r. poz. 1130 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 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz w związku z uchwałą Nr XI/69/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla zachodniej części terenów obrębu geodezyjnego Dąbrowa oraz uchwałą Nr XII/82/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XI/69/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r. – 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:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla zachodniej części terenów obrębu geodezyjnego Dąbrowa, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały, sporządzonymi w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały, będącymi integralnymi częściami planu i są zgodne z granicami określonymi na załącznikach do uchwały nr XII/82/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 24 kwietnia 2025 r.

2. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień ..... na ww. dzień są również aktualne użyte w planie numery dróg publicznych i nazwy własne ulic.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy identyfikować w oparciu o miary ich lokalizacji lub punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu, a w przypadku braku tych miar, poprzez odczyt w oparciu o skalę rysunku planu.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;

3) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m: schodów zewnętrznych, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, tarasów, balkonów, zadaszeń nad wejściami;

5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;

8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;

9) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące integralną część jego ustaleń, określone w § 1 pkt 1 uchwały;

10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dłutów;

12) strefie ochronnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć maksymalny możliwy zasięg niekorzystnego oddziaływania tej linii na obszary przyległe związany z poziomem pól elektromagnetycznych w środowisku oraz z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy;

13) strefie ochrony archeologicznej – należy przez to rozumieć rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;

14) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki i budowle istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) zwymiarowanie elementów zagospodarowania w metrach;

- 6) lokalizacja stanowiska archeologicznego wraz z numerem;
- 7) działka, która nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej – bez połączenia z działkami sąsiednimi.

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochronna linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 2) strefa ochrony archeologicznej.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 i 2 są oznaczeniami informacyjnymi.

**§ 5.** Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 5) **L** – teren lasu;
- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego**

**§ 6.** W zakresie zasad zagospodarowania terenów i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz w odległości co najmniej 3 m od granicy działki przeznaczonej pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej wydzielonej na podstawie ustaleń § 20 ust. 5 uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji tych budynków możliwość wysunięcia docieplenia przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy;
- 4) dla istniejących budynków lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy możliwość docieplenia, a także przebudowy i remontu;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy pozostałych istniejących budynków, przy spełnieniu ustaleń szczegółowych dla terenu, w którym są zlokalizowane w zakresie:
  - a) przeznaczenia terenu,
  - b) zasad zagospodarowania terenu z wyłączeniem ustaleń dotyczących form zabudowy,
  - c) zasad kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
- 6) możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) jako przestrzeń publiczną wskazuje się teren oznaczony symbolem KDD, dla którego ustala się obowiązek zagospodarowania umożliwiającego swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 8) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych.

**§ 7.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2)w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

a)dla terenów oznaczonych MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b)dla terenów oznaczonych MN-U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c)dla terenów oznaczonych RZM – jak dla zabudowy zagrodowej,

d)pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;

3)zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4)zachowanie jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniego dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

5)w zakresie ochrony wód ustala się:

a)zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane,

b)zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek, w tym drogowych,

c)zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;

d)zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

6)w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się: zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;

7)w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

**§ 8.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:

1)na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego AZP 70-51/20 przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2)wprowadza się strefę ochrony archeologicznej od stanowiska (AZP 70-51/20), w której nakazuje się przeprowadzenie badań w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

1)ze względu na występowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV w terenach obowiązują wskazane na rysunku planu strefy ochronne tych linii: 15 kV – 15 m, licząc po 7,5 m od osi linii:

a)w strefach ochronnych obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, placów zabaw, lokalizowania maszyn i urządzeń budowlanych oraz składowisk wyrobów i materiałów,

b)warunki zagospodarowania w strefach ochronnych oraz lokalizacja budynków winny uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, w szczególności dotyczące

- poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
- c) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych,
  - d) w przypadku skablowania lub likwidacji tych linii dopuszcza się zniesienie stref,
  - e) dopuszcza się zmniejszenie szerokości tych stref, w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) realizacja zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie lasów w odległości od granicy terenu lasu określonej w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 10.** W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem istniejącej gminnej drogi publicznej nr 108008E, znajdującej się poza obszarami objętymi planem i stanowi ona powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym;
- 2) możliwość tworzenia komunikacji drogowej wewnętrznej z uwzględnieniem zapisów § 20 ust. 5 i z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 3 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, ustala się:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – co najmniej 2 miejsca na budynek,
  - c) dla usług – co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - d) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc w ilości odpowiedniej dla każdej z funkcji,
  - e) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 5 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 11.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 12.** W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania ze zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
- 3) możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) po przekazaniu do eksploatacji wybudowanych poszczególnych odcinków sieci, obowiązek podłączenia zabudowanych nieruchomości do systemu kanalizacyjnego – z wyjątkiem nieruchomości posiadających przydomowe oczyszczalnie ścieków wybudowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz spełniające warunki obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi – z wyjątkiem ścieków oczyszczonych w przydomowych oczyszczalniach wybudowanych i eksploatowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

**§ 14.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

**§ 15.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem ich rozbudowy;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem komunikacji drogowej wewnętrznej istniejącej lub wydzielonej geodezyjnie zgodnie z § 20 ust. 5 uchwały, możliwość realizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów § 19.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) nie przekraczających granicznych wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów § 19.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz.

**§ 18.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 4) zabezpieczenie możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludności w sytuacjach szczególnych.

**§ 19.** W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) biogazowni;
- 2) możliwość wykorzystania pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia ogólne w zakresie podziału nieruchomości oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 20.** 1. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wyznaczania linii rozgraniczających dróg, wydzielania działek pod komunikację drogową wewnętrzną lub poprawy parametrów działek komunikacji drogowej wewnętrznej nieoznaczonych na rysunku planu, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale oraz w Rozdziale 5 uchwały dla terenu, na jakim jest zlokalizowana).

2. W przypadku dokonywania podziałów na nowe działki budowlane pod realizację zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej ustala się taki sposób dokonywania podziału, w wyniku którego powstaje parzysta liczba działek budowlanych, umożliwiających taką zabudowę.

3. Dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić możliwość zagospodarowania każdej działki budowlanej lub nieruchomości zgodnie z planem.

4. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im bezpośredniego dostępu (przylegania) do drogi publicznej lub działek komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. Ustala się możliwość wydzielenia działek pod komunikację drogową wewnętrzną przy zachowaniu ustaleń:

- 1) minimalna szerokość wynosząca 8 m;
- 2) nakaz włączenia do układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m na 12,5 m;

6. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastruktury, z obowiązkiem zapewnienia im bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub działek komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§ 21.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
  - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej w terenach MN-U – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalnej szerokości frontu działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16 m,
    - dla zabudowy usługowej w terenach MN-U – 18 m;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 2 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza

się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **5MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) formy zabudowy:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące lub bliźniacze,
  - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
- b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
- e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,01,
  - maksymalny – 0,7,
- f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
  - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
  - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m,
  - budynków garażowych, gospodarczych, wiat zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m,
- b) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 20 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału, wynoszącej co najmniej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>;

5) dla istniejącej zabudowy letniskowej: możliwość jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
  - budynków zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 8m,
  - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m,
- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40° lub płaskie.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN-U** do **4MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego,

- administracji, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2)w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych jako uzupełnienie również funkcji usługowej,
- b) formy zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe – wolnostojące,
  - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem o funkcji podstawowej,
- c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- f) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
- minimalny – 0,01,
  - maksymalny – 0,9,
- g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
- 3)w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 10 m,
  - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m;
- b) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie;
- 4)w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 20 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej co najmniej 1000 m<sup>2</sup>;
- 5)dla istniejącej zabudowy letniskowej w terenie 2MN-U: możliwość jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
- budynków zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 8 m
  - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m,
- b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40° lub płaskie.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1RZM** do **13RZM** ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren zabudowy zagrodowej,
- b) uzupełniające – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, grunty orne, uprawy, łąki i pastwiska, a także obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;

2)w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) formy zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące,
  - budynki garażowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
  - budynki gospodarcze, budynki związane z produkcją rolniczą, inwentarskie, wiaty na potrzeby produkcji rolniczej – wolnostojące,

- b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,01,
    - maksymalny – 0,8,
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9;
- 3)w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
    - budynków związanych z produkcją rolniczą, inwentarskich – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy budowli takich jak silosy i innych wynikających z wymogów technicznych, technologicznych, dla których ustala się maksymalną wysokość nie większą 20 m,
    - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 8 m,
    - budynków garażowych, wiat zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m;
  - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połąci wynoszącym do 40° lub płaskie.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1L** ustala się:

- 1)przeznaczenie terenu podstawowe – teren lasu;
- 2)w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie zgodności z przepisami odrębnymi o lasach,
  - b) zakaz lokalizowania zabudowy z dopuszczeniem lokalizowania wyłącznie obiektów budowlanych możliwych do realizacji na gruntach leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki leśnej.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:

- 1)przeznaczenie terenu podstawowe – teren zieleni naturalnej;
- 2)w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1)przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2)szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3)zakończona placem do zawracania;
- 4)miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5)możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 6)zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 28. 1.** Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem KDD oraz innych przeznaczonych pod realizację celów publicznych – powyższej stawki procentowej nie ustala się.

**§ 29.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 30.** 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla zachodniej części terenów obrębu geodezyjnego Dąbrowa

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla zachodniej części terenów obrębu geodezyjnego Dąbrowa – 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Uchwała inicjująca (Nr XI/69/25 z dnia 11 lutego 2025 r. zawierała dwa załączniki graficzne. W związku z zaistniałą potrzebą – zmniejszono zasięg załącznika nr 1 poprzez wyłączenie nieruchomości położonych na zachód od drogi powiatowej nr 3310E oraz drogi gminnej nr 108008E, wraz z tymi drogami. Zmiany te zostały ujęte w uchwale Nr XII/82/25 z dnia 24 kwietnia 2025 r.

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

#### **1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

#### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, gdyż na obszarze objętym planem nie występują. Natomiast grunty leśne na obszarze objętym planem występują na załączniku nr 1 i pozostają one w obecnym użytkowaniu, a ustalenia zapisano w § 25 tekstu planu.

#### **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze objętym planem nie występują – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. W § 8 zawarte są ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego AZP 70-51/20 oraz ochrony strefy ochrony archeologicznej od tego stano-

wiska archeologicznego znajdującego się częściowo w obszarze planu (załącznik nr 2).

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

Projekt planu miejscowego w § 7 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym określone w § 6 pkt 7 poprzez ustalenie, iż w terenach wskazanych jako przestrzenie publiczne obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 28 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nieruchomości w obrębie terenów o przeznaczeniu RZM przeanalizowano pod kątem ich przeznaczenia w obecnie obowiązującym mpzp, klasyfikacji gruntów w EGiB, a także faktycznego użytkowania i wyszczególniono te z nich, dla których tworzony plan nie zmieni analizowanych parametrów, mających wpływ na wzrost ich wartości wskutek jego uchwalenia. Dla tych terenów stwierdzono zatem, iż dla nich wzrost wartości wskutek uchwalenia planu nie nastąpi.

#### **7) Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości, w sposób maksymalnie uwzględniający złożone wnioski. W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty należące do osób fizycznych oraz Gminy Dłutów.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się poza strefami ochronnymi oraz poza strefami obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych, a także nie posiadają w swych granicach terenów zamkniętych. Nie wpływa na realizację zadań dotyczących ochrony granicy państwowej i kontroli ruchu granicznego. Plan nie wymaga ustalenia szczególnych wymagań dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

#### **9) Potrzeby interesu publicznego**

W projekcie planu w § 6 pkt 7 jako tereny o charakterze przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych. Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym i projektowanym publicznym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają też zapisy planu dotyczące środowiska i przyrody (§ 7), a także zapisy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji (Rozdział 3).

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energię elektryczną i telekomunikacji. Natomiast w § 18 zawarto ustalenia dotyczące sieci szerokopasmowych, których głównym zadaniem jest transmisja danych na bazie której realizowane są usługi: dostęp do Internetu, monitoring, integracja służb ratunkowych, zarządzanie oświetleniem ulicznym, telefonia VoIP, telewizja cyfrowa, itp.

#### **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, siedzibie urzędu, 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,
- rozpatrzone wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą 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.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 17 listopada 2025 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu w § 11 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

Do czasu wybudowania sieci wodociągowej zapewniona została możliwość realizowania i korzystania z indywidualnych ujęć wody.

#### **13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający

projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zapisy studium, a także uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych wyższego rzędu.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dostęp nieruchomości do drogi publicznej jest możliwy jako dostęp pośredni poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub ustanowienie odpowiednich służebności. Dodatkowo plan, przy zachowaniu określonych warunków w przypadku zaistnienia takiej konieczności, dopuszcza dodatkowe ich wydzielanie na każdym z terenów inwestycyjnych.

Na potrzeby planu wykonano analizę ksiąg wieczystych działek nieprzylegających do wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych oraz działek komunikacji drogowej wewnętrznej pod kątem zapisów w księgach wieczystych dotyczących dostępu do drogi publicznej poszczególnych działek, a także obciążeń służebnością gruntową lub współwłasności działek będących dojazdami. Wyniki tej analizy przedstawia poniższe zestawienie:

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 57/2 i 58/2 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 58/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 57/1 należy do właściciela dz. nr 58/1 przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) oraz posiada dostęp do ww. drogi gminnej przez ww. działkę przylegającą nr 58/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 472 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 473, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 68/4 i 68/5 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 473 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 472 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 473, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 75/17, 75/11 i 75/4 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) kolejno przez działki: nr 76/16 i działkę przylegającą nr 76/3 (wpis służebności gruntowej), ponadto stanowią jedną nieruchomość z działkami 75/10 i 75/3, przylegającymi do ww. drogi gminnej.

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 76/9, 76/8, 76/15 i 76/16 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 76/3 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 76/13, 76/14 i 76/10 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) kolejno przez działkę nr 76/12 i działkę przylegającą nr 76/3 (wpis służebności gruntowej), które stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą.

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 76/12 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 76/3, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 74/7, 74/6, 74/5, 74/4 i 74/3 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej

oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) kolejno przez działki: nr 75/11, 75/4, 76/16 i działkę przylegającą nr 76/3 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 75/12 i 75/5 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) kolejno przez działki: nr 75/11, 75/4, 76/16 i działkę przylegającą nr 76/3 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 75/13 i 75/6 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) kolejno przez działki: nr 75/11, 75/4, 76/16 i działkę przylegającą nr 76/3 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 75/14 i 75/6 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) kolejno przez działki: nr 75/11, 75/4, 76/16 i działkę przylegającą nr 76/3 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 75/15, 75/16, 75/8 i 75/9 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) kolejno przez działki: nr 75/11, 75/4, 76/16 i działkę przylegającą nr 76/3 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 443 posiada dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/12 i 78/11 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/11 i 78/10 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/10 i 78/9 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/9 i 78/8 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/8 i 78/7 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/7 i 78/6 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/6 i 78/5 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/5 i 78/4 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/4 i 78/3 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 77/3 i 78/2 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 77/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 79/7 i 79/8 stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą, należą do właściciela nieruchomości sąsiedniej składającej się z działek nr 79/9, 79/10 i 79/12, objętych wspólną księgą wieczystą, z których działka nr 79/12 przylega do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 79/9 i 79/10 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 79/12, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 474 należy do właściciela działki nr 85/2, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 88/10 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 88/11, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 88/9 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 88/8, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 444/1, 444/2 i 444/3 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 444/6, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 109/1, 109/2, 109/3 i 109/4 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 109/6 (współwłasność).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 110/1, 110/2, 110/3 i 110/4 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 110/6 (współwłasność).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 114/1 należy do właściciela sąsiedniej działki nr 113, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 116/1 należy do właściciela sąsiedniej działki nr 116/2, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 119/11 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 119/4, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 118/3, 119/10 i 119/12, stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą oraz działka 119/14 należą do właściciela są-

siedniej działki nr 120, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 118/1, 119/6 i 119/7, stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą należą do właściciela sąsiedniej działki nr 120, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 127/1 należy do właściciela działki nr 127/2, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 130/10, 130/9, 130/7 i 130/6 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 130/3, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 130/8 i 130/5 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 130/3 (wpis służebności gruntowej).

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

Wprowadzane zmiany zgodne są z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów.

Obszar pokazany na załączniku nr 1 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 6,3 ha i położony jest po wschodniej stronie drogi gminnej nr 108008E. Obszar ten jest obecnie częściowo (wzdłuż drogi) zabudowany zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną, wzniesioną zgodnie z obowiązującym mpzp. Pozostała część obszaru jest niezagospodarowana. W obrębie obszaru, przy wschodniej jego granicy jest teren lasu (użytek Ls) - i takie przeznaczenie zostanie zachowane niniejszym planem. Brak jest terenów użytkowanych rolniczo. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż przylegającej do planu drogi gminnej, zaś od strony północno-wschodniej i południowo-wschodniej to niezagospodarowane tereny nieużytków. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), a w pasie ok 120 m od drogi publicznej - tereny zabudowy zagrodowej

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwiać będą rozwój istniejących w obszarze planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę zagrodową, która stanowić będzie kontynuację już istniejącej wzdłuż drogi gminnej zabudowy w obszarze planu, oraz – na pozostałej części obszaru – zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Na wschodnim narożniku obszaru, na terenach o klasyfikacji gruntów Ls, przewiduje się utrzymanie przeznaczenia terenu lasu. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej - bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 2 do uchwały — obejmuje obszar o powierzchni ok. 87,6ha. Obszar położony jest po zachodniej stronie drogi gminnej nr 108008E, z której jest obsługiwany.

Omawiany obszar jest obecnie częściowo zabudowany w znakomitej większości zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz sporadycznie zabudową letniskową, wzniesione zgodnie z obowiązującym mpzp. Występują też przypadki zabudowy zagrodowej. Część obszaru jest

użytkowana jako łąki lub niezagospodarowana. Zapleczone części działek z zabudową zagrodową są użytkowane rolniczo. W obrębie obszaru brak jest terenów leśnych sklasyfikowanych jako użytek Ls. W środkowej części obszaru znajduje się stanowisko archeologiczne i teren wokół niego objęty jest strefą ochrony archeologicznej. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to teren lasu (od zachodu i południa) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana po przeciwległej stronie przylegającej do planu drogi gminnej. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - w pasie ok. 90-110 m od drogi publicznej, za nimi w kierunku zachodnim tereny upraw rolnych (RP). w obrębie obszaru znajdują się też niewielkie enklawy terenów przeznaczonych pod zabudowę lotniskową (ML), z których jedna obsługiwana jest przez wyznaczoną planem drogę wewnętrzną. Przez obszar planu przebiega linia średniego napięcia 15kV.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwiać będą rozwój istniejących w obszarze planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę zagrodową w miejscach, w których stanowić będzie usankcjonowanie już istniejącej wzdłuż drogi gminnej zabudowy w obszarze planu, oraz – na pozostałej części obszaru – zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych obszaru.

Zgodnie ze zmianą studium z 2023 r., pas zabudowy wzdłuż drogi gminnej wskazywany jest pod zabudowę zagrodową. Po analizie stanu faktycznego, wizji terenowej oraz danych z zasobów Gminy – w niniejszym planie zostały wskazane te tereny i oznaczone jako RZM z kolejnymi numerami porządkowymi. Na nieruchomościach pozostałych położonych bezpośrednio przy drodze – wskazano funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co nie narusza ustaleń studium, według których zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi funkcję uzupełniającą. Funkcja mieszkaniowa była postulowana przez właścicieli nieruchomości. Zgodnie z Rozdziałem III pkt 1.2 studium – w planach miejscowych dopuszcza się bowiem zachowanie sposobu użytkowania terenów według ich faktycznego stanu, a także dopuszcza się indywidualne określenie wielkości w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania, po przeanalizowaniu uwarunkowań. W obrębie obszaru znajdować się będą też - zgodnie z ustaleniami studium – enklawy zabudowy jednorodzinnej i usług. Pas terenu przylegający do zachodniej granicy obszaru będący, zgodnie z ustaleniami studium, strefą buforową między terenami lasów a terenami zabudowy, przeznaczony będzie pod zieleń naturalną i wolny od zabudowy. W środkowej części obszaru plan będzie wyznaczał publiczną drogę dojazdową w miejscu, w którym już funkcjonuje obsługa komunikacyjna niewielkiego osiedla o rozpoczętych procesach inwestycyjnych. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej - bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu, także w już wydzielonych geodezyjnie drogach wewnętrznych, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

### **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 planu (Nr XI/69/25 z dnia 11 lutego 2025 r., zmienionej uchwałą Nr XII/82/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 24 kwietnia 2025 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną sformułowaną w zmianie Studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” została przyjęta Uchwałą Nr XXII/138/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 15 marca 2017 r.

Gmina podjęła prace nad aktualizacją Analizy zmian w zagospodarowaniu za okres ostatniej kadencji.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Dochody Gminy wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina nie będzie ponosić kosztów wykupu gruntu i poszerzenia dróg. Zarówno dochody, jak i wydatki Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu i będą rozłożone w czasie.