

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

etap: konsultacje społeczne

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla wschodniej 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 – uprawnienia z art.5 pkt 5 uopizp

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla wschodniej 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 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) oraz w związku z uchwałą Nr XI/68/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla wschodniej części terenów obrębu geodezyjnego Dąbrowa – 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 wschodniej 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 XI/68/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r.

2. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 2 grudnia 2025 r. 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) 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;
 - 11) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 12) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia służące do zaspokajania potrzeb sportowych i rekreacyjnych w zakresie aktywnego wypoczynku, takich jak: place zabaw, altany, siłownie zewnętrzne, boiska sportowe, skateparki, korty, ścieżki zdrowia, które nie stanowią budynków;
 - 13) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dłutów;
 - 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.

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych: 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) **U** – teren usług;
- 3) **L** – teren lasu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu 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) 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) 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) nakaz zachowania istniejących drzew niekolidujących z planowaną zabudową z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) nakaz ochrony wartości przyrodniczych w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 8) 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;
- 9) 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 i zabytków ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego AZP 70-51/21 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 znajdującego się w obszarze planu (AZP 70-51/21), 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: 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 oraz drogi Gminy na działce nr 265, znajdujących się poza obszarami objętymi planem i stanowią one powiązanie komunikacyjne 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 usług – co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) 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:

- 1) obsługę z sieci gazowej po jej wybudowaniu;
- 2) 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:

- 1) się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 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 wynoszącej 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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 800 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16 m,
 - dla zabudowy usługowej – 16 m;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 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 **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) uzupełniające – obiekty i 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

- budowle ochronne – zgodnie z warunkami przepisów odrębnych, w tym o ochronie ludności i obronie cywilnej,
- b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 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 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m²;
- 5) dla istniejącej zabudowy zagrodowej: możliwość jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, przy zachowaniu zasad zagospodarowania terenu, w którym jest zlokalizowana oraz następujących zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 8 m,
 - b) dachy o dowolnej formie i kącie nachylenia połaci wynoszącym do 40° lub płaskie,
 - c) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynkami inwentarskimi, a także garażowymi i gospodarczymi w ramach zabudowy zagrodowej o nie więcej niż 10% stosunku do zabudowy zagrodowej istniejącej w dniu wejścia z życie planu,
 - d) zakaz prowadzenia działalności hodowlanej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego,
 - b) uzupełniające – terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
 - b) formy zabudowy:
 - budynki usługowe – wolnostojące,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem o funkcji podstawowej,
 - budowle ochronne – zgodnie z warunkami przepisów odrębnych, w tym o ochronie ludności i obronie cywilnej,

- c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- 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 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 800 m².

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego,
 - b) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i wiat,
 - b) formy zabudowy:
 - budynki usługowe – wolnostojące,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem o funkcji podstawowej,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące,
 - budowle ochronne – zgodnie z warunkami przepisów odrębnych, w tym o ochronie ludności i obronie cywilnej,
 - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - f) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,1;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych – 10 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 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 800 m².

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1L do 6L** 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.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 26. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30%.

2. Dla terenu 1U nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ponieważ nieruchomości stanowią własność Gminy Dłutów.

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

§ 28. 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 wschodniej części terenów obrębu geodezyjnego Dąbrowa

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla wschodniej 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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Uchwała inicjująca (Nr XI/68/25 z dnia 11 lutego 2025 r. zawierała trzy załączniki graficzne. Ze względu na położenie ich względem siebie, możliwe było ich połączenie i zmniejszenie ilości załączników graficznych z trzech do dwóch (procedowany projekt planu).

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:2000 z uwagi na zakres zarówno treści mapy, na której został on sporządzony (jest to teren wiejski: nie jest rozdrobiony - działki są duże, nie jest gęsto zainwestowany, a niektóre fragmenty nie są w ogóle zainwestowane, infrastruktura techniczna jest raczej skromna) jak i treści ustaleń planu (duże obszary terenów o różnym przeznaczeniu, niewiele innych naniesień, czytelność wymiarowania). Sprawia to, że zarówno treść mapy, jak i treść planu jest czytelna i może być w sposób jednoznaczny zidentyfikowana, ułatwiając jednocześnie Gminie pracę przy sporządzaniu wyrysów.

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

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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 nr 2 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 70-51/21 oraz ochrony strefy ochrony archeologicznej od tego stanowiska archeologicznego znajdującej się częściowo poza planem (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 nie zostały w planie miejscowym określone.

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 § 26 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren 1U stanowi własność Gminy i przeznaczony jest na ogólnodostępną świetlicę wiejską z programem kultury, nauki, edukacji i rozrywki. Dla terenu tego stwierdzono, iż wzrost wartości nie nastąpi wskutek uchwalenia planu.

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 nie wskazuje się terenów o charakterze przestrzeni publicznych. Tereny dróg publicznych znajdują się poza obszarem objętym planem. 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,
- rozpatrzono 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, na którym projekt planu został zaopiniowany pozytywnie. Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

Niżej wymienione instytucje i organy upoważnione do przedstawienia opinii nt. projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym złożyły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- Starosta Powiatu Pabianickiego wykraczając poza zakres wyznaczonych ustawą kompetencji wniósł o:
 - a) uwzględnienie ustaleń Uproszczonego planu urządzenia lasu na lata 2017-2026 w zakresie zmiany przeznaczenia części działek nr 192 i 139 na teren lasu –

- wniosek uwzględniono poprzez skorygowanie rysunku planu zgodnie z Uproszczonym planem urządzenia lasu,
- b) uwzględnienie możliwości przyłączenia się do sieci gazowej (gaz ziemny) – uwzględniono poprzez uzupełnienie zapisów §17,
 - c) korektę zapisu przeznaczenia uzupełniającego w ustaleniach szczegółowych w celu jednoznaczności interpretacyjnych – skorygowano zapis poprzez zastąpienie przecinka po słowie „obiekty” spójnikiem „i”,
 - d) dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią – wniosku nie uwzględniono z uwagi na założenia planu określające zabudowę tego terenu w kierunku ekstensywnym, z pozostawieniem możliwie dużej ilości powierzchni biologicznie czynnej oraz przerw między zabudową.
- Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. wniosła o usunięcie zapisu zakazującego lokalizację biogazowni – uwzględniono poprzez usunięcie zapisu,
- Wojewoda Łódzki - (Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa) wniósł następujące uwagi i zastrzeżenia:
- a) uzupełnienie podstawy prawnej o odpowiednie przepisy przejściowe – uzupełniono podstawę prawną o art. 67 ust. 3 ustawy 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.),
 - b) brak wyjaśnienia zastosowania do sporządzenia rysunku planu skali 1:2000 – uzupełniono niniejsze uzasadnienie o wyjaśnienie potrzeby użycia ww. skali,
 - c) zastrzeżenia co do sposobu ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną oraz brak ustalenia tej opłaty dla niektórych terenów – skorygowano zapisy planu poprzez ustalenie stawki procentowej dla całego obszaru planu,
 - d) sugestia zdefiniowania w słowniczku projektu planu pojęcia „urządzenia sportowo-rekreacyjne” – uzupełniono słowniczek planu o postulowaną definicję,
 - e) przeznaczenie terenu zaliczonego w Studium do „terenów zabudowy produkcyjno-usługowej” pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i niespójny z tym opis w uzasadnieniu planu – skorygowano rodzaj przeznaczenia terenu i teren zaliczony w Studium jw. przeznaczono w projekcie planu - jako przeznaczenie podstawowe - pod teren usług, wprowadzono również stosowne korekty w uzasadnieniu projektu planu,
 - f) korekta określenia drogi na działce nr 265, jako „drogi gminnej” – celem uniknięcia nieporozumień co do rozumienia pojęcia „droga gminna” (użyto je w rozumieniu powszechnym jako „należąca do Gminy”, nie zaś w znaczeniu kategorii drogi w rozumieniu zapisów ustawy o drogach publicznych) – zastąpiono je w tekście i na rysunku planu pojęciem „droga Gminy”, co jednoznacznie już wskazuje na fakt posiadania przez Gminę danej działki drogowej (oznaczonej *dr* w ewidencji gruntów), a tym samym wskazuje na jej powszechną dostępność i możliwość obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości; de facto jest to zatem „droga wewnętrzna należąca do Gminy”, dostępna publicznie,
 - g) brak wyjaśnienia obsługi komunikacyjnej działki nr 161/7 (zał nr 2) – skorygowano błąd pisarski (zamiast nr 161/7 błędnie wpisano nr 162/7),
 - h) zaktualizowanie numeru oraz daty uchwały w sprawie aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów – skorygowano nr oraz datę przedmiotowej uchwały,

– Wojewoda Łódzki - (Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa – pismo GPB-I.743.251.2026.NN z 26 marca 2026 r.) wniósł następujące uwagi:

- a) przeanalizowanie zapisów § 8 odnoszącego się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego z częścią graficzną projektu planu – skorygowano zapisy odnoszące się do stanowiska AZP 70-51/21,
- b) treść uzasadnienia (pkt 4) skorygowano do faktycznie występującego stanowiska archeologicznego na załączniku nr 2,
- c) ujednolicić zapisy dotyczące walorów ekonomicznych dla terenu 1U – skorygowano § 26 poprzez uzupełnienie ustalenia dla terenu 1U, dla którego nie określa się stawki procentowej,
- d) występuje rozbieżność pomiędzy częścią tekstową a graficzną w ilości terenów lasu L – skorygowano § 25 poprzez prawidłową ilość terenów lasów, od 1L do 6L,
- e) sugestia korekty redakcyjnej § 22 pkt 2 lit a drugie tiret, w zakresie budowli ochronnych – skorygowano ten zapis analogicznie z treścią wskazaną w § 23 pkt 2 lit b trzecie tiret,
- f) w uzasadnieniu przywołano błędną datę uchwały w sprawie oceny aktualności studium oraz planów miejscowych – skorygowano zapis w uzasadnieniu.

Niżej wymienione instytucje i organy upoważnione do przedstawienia opinii nt. projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, złożyły następujące uwagi i zastrzeżenia:

– Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny przedłożył opinię pozytywną,

– Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wniósł o:

- a) zwiększenie parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN do wartości 60% - wniosek uznano za zasadny i dokonano korekty w tekście projektu planu do ww. wartości,
- b) pozostawienie terenów 1MN, 3MN (częściowo) i 4MN (częściowo) jako terenów wolnych od zabudowy – wniosku nie uwzględniono, bowiem uwzględnienie wniosku pozostawiłoby ustalenia planu jako naruszające ustalenia Studium (w Studium działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną); jednakże, wprowadzono dodatkowy zapis nakazujący ochronę wartości przyrodniczych w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody oraz zapis o nakazie zachowania istniejących drzew niekolidujących z planowaną zabudową,
- c) uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o analizę i ocenę, w jaki sposób przepisy przywołanych w piśmie Rozporządzeń Parlamentu Europejskiego i Rady dot. odbudowy zasobów przyrodniczych, ekosystemów leśnych, populacji owadów i in. zostały uwzględnione w projekcie planu oraz jak ustalenia projektu planu ograniczają oddziaływanie na środowisko – uwzględniono poprzez uzupełnienie zapisów prognozy o wnioskowane analizy i oceny,
- d) uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o analizę oddziaływania gospodarki rolnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną usytuowaną w sąsiedztwie – uwzględniono poprzez uzupełnienie zapisów prognozy o wnioskowaną analizę,
- e) uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko oddziaływania na środowisko o wyjaśnienia, czy ustalenia planu są wystarczające do spełnienia założeń

wskazanego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego, i wskazanych w p. I.1.d pisma RDOŚ określającego zakres i stopień szczegółowości prognozy - uwzględniono poprzez uzupełnienie zapisów prognozy o wnioskowane wyjaśnienia.

Niżej wymienione instytucje i organy upoważnione do uzgodnienia projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 6 lit b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym złożyły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego poinformował o konieczności uwzględnienia założeń ustawy o ochronie ludności – wprowadzono stosowne zapisy,

Konsultacje społeczne będą prowadzone w dniach 30 lipca 2026 r. – 27 sierpnia 2026 r.

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 141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 141/6 i 141/7 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 141/8 (współwłasność).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 162/4 i 162/7, stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez gminną działkę przylegającą nr 161/6 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 162/5 i 162/8, stanowiące jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez gminną działkę przylegającą nr 161/6 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 161/7 posiada dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez gminną działkę przylegającą nr 161/6 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 163/3, 163/4 i 163/5 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 163/1 (współ własność).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 445/4, 445/3, 445/5 i 445/6 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 172, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 173/3 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 173/2, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 174/3 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 174/2, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 267/2 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 267/1, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 187/4 i 268/2 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działkami nr 187/3 i 268/1, przylegającymi do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 306 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 188, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 190/2 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 190/1, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 191/2 posiada dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 191/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 202/5 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 202/4, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 202/11 posiada dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 202/8 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 204/2 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 204/1, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 202/12 należy do właściciela dz. nr 202/8, przylegającej do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 207/2 posiada dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działkę przylegającą nr 207/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 210/4 i 210/6 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 210/3, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 210/7 posiada dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2) przez działki przylegające nr 210/3, 210/4 i 210/6 objęte jedną księgą wieczystą (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 213/4 i 213/5 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 213/3, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 36KL (dz. nr 131/2).

Jednocześnie nadmienić należy, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest i nie może być instrumentem sankcjonującym każdy podział, który w przeszłości nastąpił bo na wiele z nich gmina nie miała i nie ma wpływu, o czym świadczy orzecznictwo dotyczące tego zagadnienia. Dodatkowo wiele z podziałów (również sądowych) dokonywanych jest z określeniem dostępu pośredniego (służebności) lub wydzieleniem dróg dojazdowych nie zachowujących parametrów dróg publicznych, a niejednokrotnie też nawet szerokości dojazdu do działek budowlanych wymaganej przepisami odrębnymi. Sankcjonując w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego takie dojazdy i poszerzając je do parametrów dróg publicznych, trudno mówić wtedy o zasadzie zachowania równowagi między interesem publicznym i prywatnym.

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. 5,3 ha i położony jest po wschodniej stronie drogi gminnej nr 108008E. Obszar ten jest obecnie częściowo zabudowany zabudową jednorodzinną, wzniesioną zgodnie z obowiązującym mpzp, na działce nr 142 zlokalizowany jest niefunkcjonujący zakład usługowy, część obszaru jest niezagospodarowana. Działka nr 140 porośnięta jest lasem (użytek Ls) i takie przeznaczenie zostanie ustalone nowym planem. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po obu stronach obszaru wzdłuż przylegającej do planu drogi gminnej, zaś od strony wschodniej (za ciekim wodnym) to niezagospodarowane tereny nieużytków. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym w pasie ok. 120 m od drogi publicznej, częściowo tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji (PG), tereny upraw rolnych (RP) oraz teren lasu (LS).

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwiać będą rozwój istniejących w obszarze planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych, z pozostawieniem istniejącego zakładu usługowego 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 mieszkaniową jednorodziną, która stanowić będzie kontynuację już istniejącej wzdłuż drogi gminnej, oznaczonej w obowiązującym planie KL,

zabudowy zarówno w obszarze planu, jak i poza nim, a także pozostawienie przeznaczenia podstawowego usługowego na frontowej części działki nr 142. Na działce nr 140 przewiduje się utrzymanie przeznaczenia terenu lasu. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej - bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu w już wydzielonej geodezyjnie drodze wewnętrznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 2 do uchwały – obejmuje sumarycznie obszar o powierzchni ok. 48,3 ha i podzielony jest na dwie części pasem terenu zabudowy mieszkaniowej o już rozpoczętych procesach inwestycyjnych zgodnych z obowiązującym mpzp. Obszar położony jest po wschodniej stronie drogi gminnej nr 108008E, z której jest obsługiwany. Pomocniczo obszar ma też dostęp do drogi wewnętrznej należącej do Gminy, przylegającej do wschodniej granicy obszaru.

Omawiany obszar jest obecnie częściowo zabudowany w znakomitej większości zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz sporadycznie zabudowa letniskową, wzniesione zgodnie z obowiązującym mpzp. Występują też pojedyncze przypadki zabudowy zagrodowej. Część obszaru jest użytkowana jako łąki lub niezagospodarowana. W obrębie obszaru są kompleksy leśne od strony wschodniej (użytek Ls) - i takie przeznaczenie zostanie ustalone nowym planem. Brak jest terenów użytkowanych rolniczo. W południowo-wschodniej części obszaru znajduje się stanowisko archeologiczne i teren wokół niego objęty jest strefą ochrony archeologicznej. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to teren lasu (od wschodu i południa) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana na północ od omawianego obszaru oraz po przeciwległej stronie przylegającej do planu drogi gminnej. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - w pasie ok 120 m od drogi publicznej, za nimi w kierunku wschodnim tereny upraw rolnych (RP) oraz fragmentarycznie przylegające do wschodniej granicy – małe enklawy lasów (LS).

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić 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 mieszkaniową jednorodzinną, która stanowić będzie kontynuację już istniejącej wzdłuż drogi gminnej zabudowy zarówno w obszarze planu, jak i poza nim. przewiduje się utrzymanie przeznaczenia terenu lasu na wszystkich terenach o klasyfikacji Ls.

Na działkach o numerach ewidencyjnych 162/3 i 162/6, które stanowią własność Gminy, wprowadzono przeznaczenie U. Zapis taki umożliwi w przyszłości realizację świetlicy gminnej z programem kultury, nauki, edukacji i rozrywki oraz ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji dla mieszkańców. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej - bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu 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/68/25 z dnia 11 lutego 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 XLI/337/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 27 października 2023 r.

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.