

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW
DLA CZĘŚCI TERENÓW OBREBÓW GEODEZYJNYCH BUDY DŁUTOWSKIE,
DŁUTÓW I DŁUTÓW PGR**

etap: konsultacje społeczne

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębów geodezyjnych Budy Dłutowskie, Dłutów i Dłutów PGR

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

– lipiec 2026 r. –

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębów geodezyjnych Budy Dłutowskie, Dłutów i Dłutów PGR

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 XIII/98/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębów geodezyjnych Budy Dłutowskie, Dłutów i Dłutów PGR – 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 części terenów obrębów geodezyjnych Budy Dłutowskie, Dłutów i Dłutów PGR, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki od nr 1 do nr 7 do uchwały, sporządzonymi w skali 1:1000 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 8 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 9 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1 do nr 7 do uchwały, będącymi integralnymi częściami planu i są zgodne z granicami określonymi na załącznikach do uchwały nr XIII/98/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 17 czerwca 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) 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) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych – 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) tereny zmeliorowane.
- 4) strefa zakazu lokalizowania budynku mieszkalnego albo budynku z funkcją mieszkalną w odległości mniejszej niż 700 m od istniejącej elektrowni wiatrowej; w przypadku likwidacji elektrowni dopuszcza się zniesienie strefy lub jej zmianę w przypadku zmiany przepisów odrębnych.

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) **U** – teren usług;
- 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 przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolami KDD, dla których 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 wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu 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 melioracji:
 - a) dla występujących urządzeń melioracji wodnych ustala się ich likwidację w sposób zapewniający funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - b) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów melioracyjnych, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 6) 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;
- 7) nakaz zachowania istniejących drzew niekolidujących z planowaną zabudową z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) nakaz ochrony wartości przyrodniczych w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 9) 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;
- 10) 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: wprowadza się strefę ochrony archeologicznej od stanowiska znajdującego się poza obszarem planu (AZP 71-51/13), 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 o szerokości 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 ego 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;
- 2) strefę zakazu lokalizowania budynku mieszkalnego albo budynku z funkcją mieszkalną w odległości mniejszej niż 700 m od istniejącej elektrowni wiatrowej; dopuszcza się zmianę wielkości strefy w przypadku zmiany przepisów odrębnych lub zniesienie strefy w przypadku likwidacji elektrowni.
- 3) 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 drogi wojewódzkiej nr 485, dróg powiatowych nr 3310E i 3313E oraz dróg gminnych nr 108001E, nr108003E, nr 108004E, nr 108005E, nowoprojektowanych dróg publicznych 1KDD i 2KDD, stanowiących poszerzenie drogi Gminy na działce 443, znajdujących się częściowo w obszarach (załączniki nr 1, 2, 4, 5) i częściowo poza obszarami objętymi planem i stanowią one 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 usług – co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- c) dla usług handlu – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni sprzedaży w obiekcie,
- 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 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 w terenie MN-U – 1000 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 500 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16 m,
 - dla zabudowy usługowej w terenie MN-U – 18 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 **1MN, 2MN, 4MN i 5MN** 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 terenów oznaczonych symbolami **3MN, 6MN i 7MN** 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 – 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 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.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **IMN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, lub usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego, administracji, edukacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) uzupełniające – obiekty i 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,
- budowie 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 – 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 m².

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM**, **2RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa zagrodowa,
 - b) uzupełniające – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, a także obiekty i 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,
 - 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 – 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 niż 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 połaci wynoszącym do 40° lub płaskie.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren usług z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, edukacji, kultu religijnego,
 - b) uzupełniające – 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 usługowym, dopuszcza się lokalizowanie 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,
 - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - f) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,0,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,1;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków usługowych – 11 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 500 m².

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami **1L**, **2L** 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m – jako poszerzenie istniejącej w obszarze planu drogi Gminy na działce nr 443, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4 m – jako poszerzenie w obszarze planu istniejącej drogi Gminy na działce nr 443, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 2 m – jako poszerzenie w obszarze planu istniejącej drogi gminnej nr 108003E, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m oraz częściowo 2 m i 2 do 3 m – jako poszerzenia w obszarze planu istniejącej drogi gminnej nr 108003E, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 2 m – jako poszerzenie w obszarze planu istniejącej drogi gminnej nr 108003E, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

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

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

§ 35. 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 części terenów obrębów geodezyjnych Budy Dłutowskie, Dłutów i Dłutów PGR

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów Gminy Dłutów obrębów geodezyjnych Budy Dłutowskie, Dłutów i Dłutów PGR – 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.).

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 nr 5 pozostają one w obecnym użytkowaniu, a ustalenia zapisano w § 27 tekstu planu.

Na części terenów leśnych (dz. nr 197 i 449) niezbędnych dla poprawy obsługi komunikacyjnej – poszerzenia drogi gminnej nr 108003E – opracowano wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa o powierzchni 0,0125 ha.

Marszałek Województwa Łódzkiego Decyzją (znak: RRI.7151.4.26.2025 z dnia 20.01.2026 r.) wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,0125 ha na cele nieleśne, tj. pod teren drogi dojazdowej (4KDD).

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 ochrony strefy ochrony archeologicznej od stanowiska archeologicznego AZP 71-51/13 znajdującego się poza obszarem planu (załącznik nr 6).

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 przestrzeń publiczną 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 zyskują na wartości, ustalono w projekcie planu w § 33 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 (drogi gminne).

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.

Wyrys ze studium na załącznikach nr 4 i nr 5 do planu wskazuje *projektowany przebieg gazociągu wysokoprężnego wraz z lokalizacją stacji redukcyjno-pomiarowej*, co wynikało z przesądzeń obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego z 2010 r. Ostatnia zmiana studium dla części Gminy Dłutów została uchwalona w 2023 r., jako kolejna zmiana tego dokumentu, jednakże rysunek Studium w zakresie obszarów objętych granicami załączników nr 4 i 5 pochodzi z przesądzeń planistycznych objętych wcześniejszymi wersjami dokumentu studium. Uchwała z 2023 roku nie wprowadziła zmian na rysunku studium na ww. obszarach (zatwierdzając dla nich stan planistyczny na rysunku przyjęty wcześniej), dotyczyła bowiem jedynie obrębu geodezyjnego Dąbrowa. W opracowaniu zmiany studium z 2023 r. uwzględniono natomiast rekomendacje wynikające z obowiązujących wówczas dokumentów wyższego rzędu, tzn. Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi – przyjętych uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego w 2018 r. Zgodnie z tymi dokumentami planowany gazociąg wysokiego ciśnienia przesunięty został w kierunku południowym, poza granice Gminy Dłutów, bez szczegółowego trasowania, z opisem, iż przebieg ten stanowi jedynie schemat. Polska Spółka Gazownictwa Sp. Z o.o., w odpowiedzi na zapytanie Gminy, również wypowiedziała się na ten temat – iż nie posiada i nie planuje budowy na terenie Gminy Dłutów gazociągu wysokiego ciśnienia. Wobec powyższego na rysunkach obecnie sporządzanego planu nie pokazano figurującego na rysunku studium gazociągu.

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 04 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:

- 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:

- 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) niezgodność granic planu (północne granice terenów 6MN, 2L, 5MN) z uchwałą inicjującą - skorygowano granicę planu na załączniku nr 5 doprowadzając do zgodności z uchwałą inicjującą plan,
- c) brak wyjaśnienia zastosowania do sporządzania rysunku planu skali 1:2000 – skorygowano skalę załączników graficznych do planu na 1:1000,
- d) jednoznaczne ustalenie lokalizacji i szerokości stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia – skorygowano zapisy planu poprzez likwidację zapisu § 9 pkt 1 lit. e umożliwiającego zmniejszenie szerokości stref ochronnych od linii elektroenergetycznych,
- e) przeanalizowanie, czy prawidłowo naniesiono wszystkie istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne – przez teren 7MN przebiega linia niskiego napięcia, dlatego nie została ona wskazana na rysunku planu, a na załączniku nr 6 skorygowano przebieg linii średniego napięcia, poprzez jej wydłużenie, Potwierdzeniem prawidłowej oceny jest pozytywne zaopiniowanie projektu planu przez PGE Dystrybucja Łódź,
- f) przeanalizowanie zasadności określenia strefy zakazu lokalizowania budynku mieszkalnego na terenie przeznaczonym jedynie pod usługi (zał nr 7) - na załączniku nr 7 zrezygnowano z oznaczenia odnoszącego się do strefy zakazu lokalizowania budynku mieszkalnego albo budynku z funkcją mieszkalną – ze względu na to, iż teren ten dotyczy jedynie usług,
- g) wyjaśnienie rozbieżności znaczeniowych terminu „droga gminna” – wprowadzono korektę określenia drogi na działce nr 443, która określona została jako „droga gminna”. Celem uniknięcia nieporozumień co do rozumienia pojęcia „droga gminna” (użyto je w znaczeniu 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,

- h) 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,
 - i) w projekcie planu nie odniesiono się do wyznaczonego w obowiązującym studium projektowanego gazociągu wysokoprężnego – uzupełniono uzasadnienie do planu w pkt 10 o stosowne wyjaśnienia,
 - j) na wyrysie ze studium niepoprawnie określono granice obszaru objętego planem (na części działki nr 189/2 (załącznik nr 5) studium określa tereny rolne) – przeanalizowano ponownie rysunek studium (zarówno sam dokument, jak i dane umieszczone na geoportalu gminy). Ponowna analiza porównawcza wykazała, iż cała szerokość działki nr 189/2 na fragmencie znajdującym się w obszarze planu stanowi w studium teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozbieżności wynikają z faktu, iż na stronie Systemu Informacji Przestrzennej nastąpiło przesunięcie rysunku studium w stosunku do podkładu geodezyjnego, które może sugerować, iż w obszarze planu w zasięgu niniejszej działki występuje w studium fragment terenu rolnego,
 - k) przeanalizowanie treści planu (tekstu i rysunku) w zakresie numeru drogi powiatowej na załączniku nr 5 – skorygowano numer drogi powiatowej z nr 3313E na 3310E,
 - l) 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.743.374.2026.NN z 30 kwietnia 2026 r.) wniósł następujące uwagi:
- a) dotyczy rozbieżności w przesłanym piśmie wyjaśniającym – prawidłowego naniesienia wszystkich istniejących linii energetycznych – wkraśl się błąd redakcyjny. W terenie 7MN (załącznik nr 5) przebiega linia średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą ochronną, która pokazana jest na rysunku planu,
 - b) w § 23 pkt 5 wprowadzono lit d dla zapisu ‘zakaz prowadzenia działalności hodowlanej’,
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sieradzu - stwierdził niewłaściwy wpływ ustaleń planu na funkcjonowanie melioracji wodnych – uwzględniono poprzez skorygowanie i uzupełnienie zapisów planu w tym zakresie, które zostały ponownie zaopiniowane pozytywnie.

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:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wniósł o:
 - a) zwiększenie parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie 4MN do wartości 60% - wniosek uznano za zasadny i dokonano korekty w tekście projektu planu do ww. wartości,
 - b) pozostawienie terenów 1MN, 2MN i 5MN 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 jednorodziną); 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, dla ww. terenów zwiększono też minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 50 % do 60%,

- 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 i ocenę możliwości wykorzystania terenu pod zabudowę w kontekście istnienia tam gruntów zmeliorowanych oraz brak jest danych nt. wysokości poziomu wód w glebie na tych terenach – uwzględniono poprzez uzupełnienie zapisów prognozy o wnioskowaną zapisy,
- e) 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.

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:

- Starostwo Powiatowe w Pabianicach Wydział Dróg i Mostów wniósł o:
 - a) ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przy drogach powiatowych zgodnie z art. 43 ust 1 lp.3 tabeli ustawy o drogach publicznych, tj 8 m w terenie zabudowy oraz 20 m poza terenem zabudowy – wniosek uwzględniono poprzez przesunięcie linii zabudowy na odległość 6 m od linii rozgraniczającej, co uwzględnia przepisy odrębne w tym zakresie,
 - b) poszerzenie pasa drogowego dróg powiatowych do 15 m w liniach rozgraniczających pod przyszłe rozbudowy tych dróg na terenie Gminy Dłutów – wniosku nie uwzględniono,
- Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego poinformował o konieczności uwzględnienia założeń ustawy o ochronie ludności – wprowadzono stosowne zapisy.,
- Zarząd Dróg Wojewódzkich w Łodzi wniósł o:
 - a) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5 do 8 m w terenie 1MN – uwzględniono przesuwając linię zabudowy od drogi wojewódzkiej nr 485 na odległość 8 m od linii rozgraniczającej (granicy planu),
 - b) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 20 m od krawędzi jezdni – przepisy ustawy o drogach publicznych wskazują dla dróg wojewódzkich 20 m minimalnej odległości zabudowy od krawędzi jezdni dla terenów niezabudowanych i 8 m dla terenów zabudowanych. Wniosek uwzględniono częściowo, w porozumieniu z ZDW, przesuwając linię zabudowy od drogi wojewódzkiej nr 485 na 10 m (z punktowym przewężeniem do 8 m) od linii rozgraniczającej (granicy planu) – tym samym 15 m od krawędzi istniejącej jezdni. Rozwiązanie to zostało pozytywnie uzgodnione przez ZDW.

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:

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 17/3 posiada dostęp do drogi publicznej oznaczonej w obowiązującym mpzp 01.KG (dz. nr 17/6 i 64/2) przez działkę przylegającą nr 17/5 (współwłasność).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 3/3 i 4/4 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 1/9, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 206/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 3/2 i 4/2 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 1/6, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 206/2).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 2/3 i 2/2 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działkami nr 1/13 i 1/14, przylegającymi do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 206/2).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 2/4 posiada dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 206/2) przez działkę nr 2/3 oraz działkę przylegającą nr 1/14 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 246/3, 246/2 i 246/1 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 246/4, przylegającą do drogi gminnej na działce drogowej nr 211, poszerzoną projektem planu drogą 3KDD.

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 255/5, 255/7, 255/8, 255/9 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 211), a w projekcie planu 4KDD przez działkę przylegającą nr 255/6 (współwłasność).

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. 21 ha i położony jest pomiędzy kompleksem lasów Skarbu Państwa, drogą powiatową nr 485, a drogami gminnymi. W obecnym planie miejscowym tereny sąsiadujące z drogami publicznymi, na głębokość od 40 m do 100 m – wskazane są fragmentarycznie na cele zabudowy mieszkaniowej, a tereny położone wewnątrz – na cele upraw rolnych. Obecne prace prowadzone są na wniosek właścicieli nieruchomości i zbieżne są z kierunkami zagospodarowania gminy Dłutów, przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przedmiotowy obszar wskazany jest na cele zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla I i II etapu realizacji. Obszar ten jest atrakcyjnie usytuowany, posiada częściowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz dogodną obsługę komunikacyjną.

Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do obsługi komunikacyjnej, bądź za pomocą służebności przejazdu, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych. Droga Gminy na działce nr 443 wymagać będzie poszerzenia.

Obszar pokazany na załączniku nr 2 do uchwały – obejmuje niewielki obszar o powierzchni ok. 0,4 ha i położony jest u zbiegu dróg gminnych. W planie miejscowym teren ten przeznaczony jest na tereny rolne. Obecnie prace prowadzone są na wniosek właścicieli nieruchomości i zbieżne są z kierunkami zagospodarowania gminy. Przedmiotowy obszar wskazany jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dogodną obsługą komunikacyjną. Droga Gminy na działce nr 443 wymagać będzie poszerzenia.

Obszar pokazany na załączniku nr 3 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,2 ha. W obecnym planie miejscowym teren ten wskazany jest na tereny rolne. Obecne prace prowadzone są na wniosek właścicieli nieruchomości i zbieżne są z kierunkami zagospodarowania gminy Dłutów. Przedmiotowy obszar wskazany jest na cele zabudowy zagrodowej i posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Teren jest częściowo zmeliorowany, a dla czterech nieruchomości, w ich południowych fragmentach obowiązuje zakaz lokalizowania funkcji mieszkalnej w odległości mniejszej niż odległość określona w przepisach odrębnych od istniejącej elektrowni wiatrowej, co jest określone na rysunku planu.

Obszar pokazany na załączniku nr 4 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 6 ha. W obecnym planie miejscowym teren ten wskazany jest fragmentarycznie na cele zabudowy mieszkaniowej. Obecne prace prowadzone są na wniosek właścicieli nieruchomości i zbieżne są z kierunkami zagospodarowania gminy Dłutów. Przedmiotowy obszar wskazany jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem istniejącego siedliska rolnego i posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej.

Obszar pokazany na załączniku nr 5 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 10 ha. W obecnym planie miejscowym teren ten wskazany jest fragmentarycznie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów rolnych i lasów. Obecne prace prowadzone są na wniosek właścicieli nieruchomości i zbieżne są z kierunkami zagospodarowania gminy Dłutów. Przedmiotowy obszar wskazywany jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem enklawy lasu. Obszar ten jest atrakcyjnie usytuowany, w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy mieszkaniowej, posiada częściowe wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz dogodną obsługę komunikacyjną. Na fragmencie działki nr 197, 449 konieczne będzie sporządzenie wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych (prywatnych) na cele nieleśne – pod poszerzenie drogi gminnej na tym odcinku.

Obszar pokazany na załączniku nr 6 do uchwały – obejmuje fragment jednej nieruchomości, o powierzchni ok. 4 ha. W obecnym planie miejscowym teren ten wskazywany jest na tereny rolne. Obecne prace prowadzone są na wniosek właściciela nieruchomości i zbieżne są z kierunkami zagospodarowania gminy Dłutów. Przedmiotowy obszar wskazany jest na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej i posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej.

Obszar pokazany na załączniku nr 7 do uchwały – obejmuje dwie nieruchomości tego samego właściciela, o łącznej powierzchni ok. 0,8 ha, z czego jedna nieruchomość jest już zainwestowana na cele usługowe. Obecne prace prowadzone są na wniosek właściciela nieruchomości i zbieżne z kierunkami zagospodarowania gminy Dłutów. Przedmiotowy obszar wskazany jest na cele zabudowy usługowej. Obszar ten objęty jest strefą zakazu lokalizowania funkcji mieszkalnej w odległości mniejszej niż odległość określona w przepisach odrębnych od istniejącej elektrowni wiatrowej, jednakże wobec nieprzewidywania funkcji zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze, zakaz ten nie musi być tam wskazywany.

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 XIII/98/25 z dnia 17 czerwca 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 będzie ponosić koszt wykupu gruntu i realizacji poszerzenia drogi nr 108003E (załącznik nr 4 i 5) oraz poszerzenia drogi na działce nr 443 (załącznik nr 1 i 2). Zarówno dochody, jak i wydatki Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu i będą rozłożone w czasie.