

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DŁUTÓW DLA CZĘŚCI TERENÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
HUTA DŁUTOWSKA I LESZCZYNY DUŻE**

etap: opiniowanie i uzgadnianie

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębów geodezyjnych Huta Dłutowska i Leszczyny Duże

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

Zamawiający: Gmina Dłutów

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

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

– listopad 2025 r. –

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębów geodezyjnych Huta Dłutowska i Leszczyny Duże.

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz w związku z uchwałą Nr XI/72/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębów geodezyjnych Huta Dłutowska i Leszczyny Duże – 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. – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębów geodezyjnych Huta Dłutowska i Leszczyny Duże, 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) rozstrzygnięciami 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/72/25 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 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) 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;

- 4) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące integralną część jego ustaleń, określone w § 1 pkt 1 uchwały;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dłutów;
- 11) 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;
- 12) 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.

2. Oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochronna linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 2) tereny zmeliorowane;

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) **L** – teren lasu;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

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 § 19 ust. 5 uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji tych budynków możliwość wysunięcia docieplenia przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy;
- 4) dla istniejących budynków lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy możliwość docieplenia, a także przebudowy i remontu;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy pozostałych istniejących budynków, przy spełnieniu ustaleń szczegółowych dla terenu, w którym są zlokalizowane w zakresie:
 - a) przeznaczenia terenu,
 - b) zasad zagospodarowania terenu z wyłączeniem ustaleń dotyczących form zabudowy,
 - c) zasad kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
- 6) możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) jako przestrzeń publiczną wskazuje się teren oznaczony symbolem KDD, dla 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, 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) 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: zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, zaś w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieujętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) 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;
- 8) 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 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 poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - c) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych,
 - d) w przypadku skablowania lub likwidacji tych linii dopuszcza się zniesienie stref,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie szerokości tych stref, w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) realizacja zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie lasów w odległości od granicy terenu lasu określonej w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego;

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem istniejącej drogi powiatowej nr 1518E, oraz drogi gminnej nr 108030E, znajdującej się częściowo w obszarze planu (załącznik nr 2) i częściowo poza nim; stanowią one powiązanie układu

- komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym;
- 2) możliwość tworzenia komunikacji drogowej wewnętrznej z uwzględnieniem zapisów § 19 ust. 5 i z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 3 m;
 - 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

§ 14. 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 § 19 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 § 18.

§ 15. 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 § 18.

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

§ 17. 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.

§ 18. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:

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

Rozdział 4

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

§ 19. 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.

§ 20. 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,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16 m;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 2 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące lub bliźniacze,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,7,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;

- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m,
 - b) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 19 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 w życie planu,
 - d) zakaz prowadzenia działalności hodowlanej.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1L** do **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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego – jako poszerzenie w obszarze planu istniejącej drogi gminnej nr 108030E, 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.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

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

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

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

§ 26. 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 Huta Dłutowska i Leszczyny Duże.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębów geodezyjnych Huta Dłutowska i Leszczyny Duże – zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

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 § 22 tekstu planu.

Na części terenów leśnych (dz. nr 156/6 i 156/3), niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej istniejących nieruchomości – opracowano wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa o powierzchni 0,1293 ha.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze objętym planem nie występują – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

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

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

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 24 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 tylko do osób fizycznych.

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 § 17 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 04 listopada 2025 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

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

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

Projekt planu w § 10 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 156/3 i 156/7 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 156/6, przylegającą do drogi powiatowej oznaczonej w obowiązującym mpzp 06KL (dz. nr 134).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 156/5 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 156/4, przylegającą do drogi powiatowej oznaczonej w obowiązującym mpzp 06KL (dz. nr 134).

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 ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Wprowadzane punktowe 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. 7,6 ha i położony jest po północnej stronie drogi powiatowej nr 1518E, z której jest obsługiwany. Omawiany obszar nie jest obecnie zabudowany poza zabudową zagrodową na jednej działce. Niewielki fragment jest użytkowany rolniczo. Większa część jest niezagospodarowana. W obrębie obszaru są dwie enklawy lasów (tereny sklasyfikowane jako użytk Ls), które są kontynuacją przylegających od strony północnej i południowej kompleksów leśnych - i takie też przeznaczenie zostanie na tych terenach zachowane w nowym planie. Zmiany przeznaczenia gruntów leśnych (prywatnych) na cele nieleśne wymagać będą jedynie fragmenty terenów działek nr 156/3 i 156/6, niezbędne do obsługi komunikacyjnej części działek przeznaczonych w nowym planie pod zabudowę.

Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to przemieszana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i letniskowa po zachodniej, południowo-zachodniej i południowo-wschodniej stronie, w pozostałych częściach to przemieszane tereny niezagospodarowane, pól uprawnych i lasów. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to tereny upraw rolnych (RP) oraz na terenach sklasyfikowanych Ls – lasy. Obszar przylega do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną położonych na wschód od niego, gdzie procesy inwestycyjne są mocno zaawansowane.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru nowego planu 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, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych w jego sąsiedztwie. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej - bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 2 do uchwały – obejmuje dwa obszary o sumarycznej powierzchni ok. 0,7 ha, położone po południowej stronie drogi gminnej nr 108030E, z której są obsługiwane. Obszar pierwszy (zachodni obszar) obejmuje jedną działkę, niezagospodarowaną, brak jest tu terenów leśnych sklasyfikowanych jako użytek Ls. Obszar drugi – wschodni – jest niezagospodarowany, w centrum znajduje się mała enklawa lasu (użytek Ls) - i takie też przeznaczenie zostanie na tym terenie zachowane w nowym planie. Zmiany przeznaczenia gruntów leśnych (prywatnych) na cele nieleśne wymagać będzie jedynie fragment terenu niezbędny do obsługi komunikacyjnej dalszej części działki. Przez część obszaru drugiego przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15kV. Oba obszary są niezabudowane, częściowo zmeliorowane. Bezpośrednie sąsiedztwo pierwszego obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po wschodniej stronie, po zachodniej (między obszarami) znajduje się teren przeznaczony w obowiązującym mpzp pod zabudowę mieszaną jednorodziną i letniskową (teren ten został już podzielony na działki budowlane), po wschodniej stronie obszaru drugiego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Od północy obu obszarów, po drugiej stronie przylegającej do nich drogi publicznej zlokalizowane są pojedyncze budynki mieszkaniowe jednorodzinne. Tereny na południe od obu obszarów są niezagospodarowane. Przeznaczenie omawianych obszarów w obowiązującym mpzp to tereny upraw rolnych (RP) (pierwszy obszar) oraz teren łąk (RŁ) (drugi obszar).

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwiać będą rozwój istniejących w obszarze planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę mieszkaniową jednorodziną na obu obszarach, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych w ich sąsiedztwie. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych. Nowym planem zostanie też uregulowany przebieg przyległej do nowego planu drogi gminnej – zostanie ona poszerzona zgodnie z już wykonanymi podziałami geodezyjnymi.

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/72/25 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 XXII/138/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 15 marca 2017 r.

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

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

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Dochody Gminy wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina będzie ponosić koszt wykupu gruntu i poszerzenia drogi nr 108030E na krótkim odcinku. Zarówno dochody, jak i wydatki Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu i będą rozłożone w czasie.