

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

etap: opiniowanie i uzgadnianie

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

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 obrębu geodezyjnego Czyżemin

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/67/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębu geodezyjnego Czyżemin – 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 obrębu geodezyjnego Czyżemin, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki od nr 1 do nr 4 do uchwały, sporządzonymi w skali 1:2000 wraz z wyrysem 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 5 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 6 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1 do nr 4 do uchwały, będącymi integralnymi częściami planu i są zgodne z granicami określonymi na załącznikach do uchwały nr XI/67/25 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) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie

i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m: schodów zewnętrznych, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, tarasów, balkonów, zadaszeń nad wejściami;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 9) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące integralną część jego ustaleń, określone w § 1 pkt 1 uchwały;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dłutów;
- 12) strefie ochronnej linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć maksymalny możliwy zasięg niekorzystnego oddziaływania tej linii na obszary przyległe związany z poziomem pól elektromagnetycznych w środowisku oraz z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 13) strefie ochrony archeologicznej – należy przez to rozumieć rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 14) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki i budowle istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) zwymiarowanie elementów zagospodarowania w metrach;
- 6) lokalizacja stanowiska archeologicznego wraz z numerem;
- 7) 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 ochronna linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 3) strefa ochrony archeologicznej;
- 4) 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) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 3) **MN-ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 4) **IWU** – teren ujęcia wód;
- 5) **L** – teren lasu;
- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 7) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 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, MN-ML – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych ML – jak dla zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej,
 - c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 3) obszary objęte planem znajdują się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 "Zbiornik Niecka Łódzka", którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) zachowanie jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniego dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 6) w zakresie melioracji: zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, zaś w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieuwjętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się: zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego AZP 70-52/23 przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej od stanowisk znajdujących się poza obszarem planu (AZP: 70-52/21, 70-52/22, 70-52/24) oraz częściowo w planie (AZP 70-

52/23, 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 wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV w terenach obowiązują wskazane na rysunku planu strefy ochronne tych linii: 110 kV – 30 m, licząc po 15 m od osi linii i 15 kV – 15 m, licząc po 7,5 m od osi linii:
 - a) w strefach ochronnych obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, placów zabaw, lokalizowania maszyn i urządzeń budowlanych oraz składowisk wyrobów i materiałów,
 - b) warunki zagospodarowania w strefach ochronnych oraz lokalizacja budynków winny uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, w szczególności dotyczące poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - c) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych,
 - d) w przypadku skablowania lub likwidacji tych linii dopuszcza się zniesienie stref,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie szerokości tych stref, w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) realizacja zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie lasów w odległości od granicy terenu lasu określonej w przepisach odrębnych, w tym z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem istniejących gminnych i powiatowych dróg publicznych: nr 2904E, nr 108006E, nr 108007E, drogi gminnej na działce nr 128, znajdujących się częściowo w obszarach (załączniki nr 1, 2, 3) i częściowo poza obszarami objętymi planem; 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 zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – co najmniej 2 miejsca na 1 budynek letniskowy, rekreacji indywidualnej,
 - c) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc w ilości odpowiedniej dla każdej z funkcji.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

§ 12. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

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

§ 13. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

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

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

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

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

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

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

§ 18. W zakresie telekomunikacji ustala się:

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

§ 19. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:

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

Rozdział 4

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

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

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

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

4. Warunkiem wydzielania nowych działek budowlanych jest zapewnienie im bezpośredniego dostępu (przylegania) do drogi publicznej, działek komunikacji drogowej wewnętrznej lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

5. Ustala się możliwość wydzielania 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 wydzielania działek pod realizację stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastruktury, z obowiązkiem zapewnienia im bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, działek komunikacji drogowej wewnętrznej, lub

terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

§ 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 letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1000 m²;
 - b) minimalnej szerokości frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16 m,
 - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 18 m;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 2 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **12MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące lub bliźniacze,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,7,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m,
 - b) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie;

- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 20 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału, wynoszącej co najmniej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 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.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN–ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
 - b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące,
 - budynki zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – wolnostojące
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem o funkcji podstawowej, 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 – 60%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - 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 zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 8 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 – 1000 m².

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki lotniskowe, rekreacji indywidualnej, – wolnostojące,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem lotniskowym lub rekreacji indywidualnej, dopuszcza się lokalizowanie 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: 70%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,4,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków lotniskowych, rekreacji indywidualnej – 8 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 1000 m².

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **IIWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren ujęcia wód,
 - b) uzupełniające – obiekty, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki techniczne – wolnostojące bądź dobudowane do istniejącego budynku,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące, zintegrowane z budynkiem technicznym,
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń §6 pkt 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 %,
 - e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,

- maksymalny: 0,5;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków technicznych – 10 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m;
- 4) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie.

§ 26. 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m oraz częściowo 1,5 m – jako poszerzenie w obszarze planu istniejącej drogi gminnej nr 108006E, 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego istniejącej drogi gminnej na działce nr 128, 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 **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego istniejącej drogi gminnej nr 108006E, 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 terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego drogi gminnej na działce 68, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy i dojścia do przyległych nieruchomości.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 31. 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, ML, MN-ML.

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

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

§ 33. 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 obrębu geodezyjnego Czyżemin.

1. Wstęp

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

Uchwała inicjująca (nr XI/67/25) zawierała siedem załączników graficznych, dla poszczególnych obszarów w obrębie Czyżemin. Przeanalizowane zostały lokalizacje poszczególnych obszarów i ze względu na ich wzajemne położenie względem siebie, możliwe było ich połączenie i zmniejszenie ilości załączników graficznych niniejszej uchwały – z siedmiu załączników (uchwała początkowa) do czterech załączników (procedowany projekt planu).

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 4 i pozostają one w obecnym użytkowaniu, a ustalenia zapisano w § 26 tekstu planu.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze objętym planem nie występują – w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. W § 8 zawarte są ustalenia dotyczące ochrony

strefy ochrony archeologicznej od stanowisk archeologicznych znajdujących się poza obszarem planu: AZP 70-52/21, 70-52/22, 70-52/24 oraz częściowo w planie: AZP 70-52/23 (załącznik nr 2).

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

Projekt planu miejscowego w § 7 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym określone w § 6 pkt 7 poprzez ustalenie, iż w terenach wskazanych jako 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 § 31 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.

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 § 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.

Plan przewiduje wyznaczenie terenów komunikacji wewnętrznej 1KR i 2 KR (załącznik 4, dz. nr 68). Działka ta jest własnością Gminy Dłutów, co daje gwarancję właściwego jej użytkowania i zagospodarowania jako terenu komunikacji wewnętrznej umożliwiającej dostęp do drogi publicznej wszystkim nieruchomościom przyległym.

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 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/13, 120/14, 120/15, 120/16 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 85) przez działki przylegające nr 120/11 i 120/5 (współwłasność obu działek).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 146/3, 146/4, 146/5, 146/6, 146/7, 146/8, 146/9, 146/10, 148/3, 148/4, 148/5, 148/6, 148/7, 148/8, 148/9, 148/10, 148/11, posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 45KD (dz. nr 238/1) przez działkę przylegającą nr 148/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 146/11, 146/13, 148/15, 148/16 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 45KD (dz. nr 238/1) kolejno przez działkę nr 148/13 oraz działkę przylegającą nr 148/1 (wpis służebności gruntowej).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 146/14 i 148/17 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 45KD (dz. nr 238/1) kolejno przez działkę nr 148/13 oraz działkę przylegającą nr 148/1 (współwłasność obu działek).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 2/2 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 3/3, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 41KD (dz. nr 85).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 1/3 i 2/3 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 3/4, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 41KD (dz. nr 85).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 1/4 i 2/4 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką nr 3/5, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 41KD (dz. nr 85).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 20/14, 20/15, 20/16, 20/11, 20/12, 20/13, 20/17, 20/18, 20/19, 20/20, 20/23, 20/24, 20/25, 20/8, 23/4, 23/3, 23/2 i 23/8 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 41KD (dz. nr 85) przez działkę przylegającą nr 20/10 (współwłasność).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 20/15, 20/6 i 20/21 posiadają dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 41KD (dz. nr 85) przez działkę przylegającą nr 20/10 (wpis służebności gruntowej).

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 punktowe zmiany zgodne są z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów.

Obszar pokazany na załączniku nr 1 do uchwały – obejmuje sumarycznie obszar o powierzchni ok. 10 ha i położony jest przy wschodniej granicy Gminy (z Gminą Tuszyn), po północnej stronie drogi gminnej nr 108006E (pierwszy obszar) oraz po południowej stronie tej drogi (drugi obszar). Od strony północnej obszar pierwszy przylega do terenu lasu, od południowej – do terenów nieużytków. Sąsiedztwo po stronie wschodniej pierwszego obszaru – to osiedle zabudowy jednorodzinnej na terenie gminy Tuszyn, zaś po stronie zachodniej – tereny jeszcze niezabudowane, przeznaczone w obowiązującym mpzp pod zabudowę letniskową sezonową i rekreacji indywidualnej (ML). Drugi obszar sąsiaduje z zabudową zagrodową i jest on już częściowo zabudowany zabudową jednorodzinną, wzniesioną zgodnie z obowiązującym mpzp. W obowiązującym planie miejscowym omawiany teren na głębokość 100 – 120 m po obu stronach od drogi publicznej – wskazany jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), a tereny położone dalej – na cele upraw rolnych (RP). Trzeci obszar położony jest po obu stronach dalszego fragmentu tej samej drogi gminnej (nr 108006E) i również przylega do granicy Gminy z Gminą Tuszyn. W obowiązującym mpzp teren ten przeznaczony jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) i częściowo pod uprawy rolne (RP). Przez wschodnią część obszaru trzeciego przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą zachowanie i rozwój istniejących na tym terenie funkcji wynikających z potrzeb właścicieli i użytkowników, tj. mieszkaniowych (zabudowa jednorodzinna) – w pasie ok. 100 m na północ od drogi publicznej oraz cały drugi i trzeci obszar załącznika nr 1. Pozostały teren obszaru pierwszego przeznaczony będzie na cele rekreacji indywidualnej. Zapisy niniejszego planu miejscowego nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w planie przeznaczenie terenu będzie kontynuacją ustaleń planistycznych obowiązującego planu, z korektą w zakresie terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod uprawy rolne. 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. Jedynie na niewielkim fragmencie droga nr 108006E pomiędzy terenem 3MN a 4MN – wskazywana jest do poszerzenia do szerokości 6m.

Obszar pokazany na załączniku nr 2 do uchwały – obejmuje sumarycznie obszar o powierzchni ok. 19,4 ha i położony jest po obu stronach drogi gminnej na działce nr 128 (pierwszy obszar załącznika nr 2) oraz po północnej stronie drogi powiatowej nr 2904E (obszar drugi). Obszary te nie są obecnie zabudowane, część działek jest użytkowana jako uprawy rolne i łąki, i ta funkcja jest kontynuowana w bezpośrednim sąsiedztwie w kierunku od drogi. Do obszaru pierwszego przylega po wschodniej stronie zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, zaś z obszarem drugim, po południowej stronie drogi powiatowej, sąsiaduje wymieszana zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Oba tereny w przeważającej części są zmeliorowane, i fragmentarycznie w zasięgu stref ochrony archeologicznej od stanowisk archeologicznych. Przez oba obszary przebiega linia wysokiego napięcia 110kV.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy niniejszego planu miejscowego nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę mieszkaniową jednorodziną wzdłuż istniejących dróg publicznych – powiatowej i gminnej, która stanowić będzie kontynuację już istniejącej wzdłuż tych dróg zabudowy oraz zachowanie istniejącego ujęcia wody. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 3 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,8 ha i położony jest po południowej stronie drogi gminnej nr 108007E. Obszar ten jest obecnie częściowo zabudowany zabudową jednorodziną i letniskową, wzniesioną zgodnie z obowiązującym mpzp, część obszaru jest użytkowana jako łąki lub niezagospodarowana. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru poza kierunkiem północnym to tereny upraw rolnych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna po obu stronach przylegającej do planu drogi gminnej. Północno-wschodni narożnik planu znajduje się w zasięgu Głównego zbiornika wód podziemnych nr 410 „Zbiornik Niecka Łódzka”. Obszar jest częściowo zmeliorowany w swej północno-zachodniej części. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym w pasie ok. 120 m od drogi publicznej, częściowo tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (ML) i tereny upraw rolnych (RP).

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w obszarze planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy niniejszego planu miejscowego nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę mieszkaniową jednorodziną, która stanowić będzie kontynuację już istniejącej wzdłuż drogi gminnej zabudowy zarówno w obszarze planu, jak i poza nim. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej – bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu w już wydzielonych geodezyjnie działkach komunikacji drogowej wewnętrznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 4 do uchwały – obejmuje sumarycznie obszar o powierzchni ok. 29 ha i podzielony jest na cztery obszary. Obszar północny (najmniejszy) graniczy z Gminą Tuszyń, i jest z gminnej drogi tam położonej obsługiwany komunikacyjnie. Pomocniczo obszar ma też dostęp do gminnej drogi po południowej stronie obszaru. W obrębie obszaru znajdują się tereny lasu o klasyfikacji Ls. Teren jest niezagospodarowany,

a w obowiązującym mpzp przeznaczony pod uprawy rolne (RP). W bezpośrednim sąsiedztwie po zachodniej stronie jest teren lasu (również w obowiązującym mpzp), zaś po wschodniej – tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie proces zabudowy już się rozpoczął.

Drugi obszar – środkowy położony jest w narożniku drogi gminnej nr 108006E, z której jest obsługiwany. Pomocniczo obszar ma też dostęp do gminnej drogi po północnej stronie obszaru. Obszar ten jest obecnie częściowo zabudowany zabudową jednorodzinną i letniskową, wzniesioną zgodnie z obowiązującym mpzp, część obszaru jest użytkowana jako łąki lub niezagospodarowana. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to tereny upraw rolnych po wschodniej stronie, tereny lasu po stronie północnej oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną po obu stronach przylegającej do planu drogi gminnej. Obszar jest częściowo zmeliorowany (fragment w środkowej części obszaru). Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w tym w pasie ok 100 m od drogi publicznej i tereny upraw rolnych (RP).

Trzeci obszar – zachodni, przylega do drogi gminnej nr 108006E, z której jest obsługiwany i która znajduje się w obrębie planu. W bezpośrednim sąsiedztwie po zachodniej stronie obszaru jest teren lasu (również w obowiązującym mpzp), od północy i południa – tereny łąk, zaś od wschodu – teren objęty niniejszym planem (obszar centralny), przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalony obowiązującym mpzp dla części obrębu geodezyjnego Czyżemin przyjętym uchwałą nr XXX/253/22 Rady Gminy Dłutów z dnia 04 kwietnia 2022 r, gdzie proces zabudowy terenu już się rozpoczął. Cały obszar trzeci jest zmeliorowany. Obszar trzeci jest użytkowany rolniczo, znajduje się tu jedno gospodarstwo rolne, zaś w obowiązującym mpzp przeznaczony jest pod zabudowę letniskową (ML) i uprawy rolne (RP).

Czwarty obszar – południowy, przylega do drogi gminnej na działce nr 128, z której jest obsługiwany. Obszar przylega do terenów już częściowo zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną i letniskową (od strony północnej i zachodniej). W bezpośrednim sąsiedztwie po wschodniej stronie obszaru jest teren niezagospodarowany i nieużytkowany, w dalszym sąsiedztwie – tereny upraw rolnych (również w obowiązującym mpzp), od południa – tereny upraw rolnych (również w obowiązującym mpzp). Cały obszar czwarty jest zmeliorowany, obecnie użytkowany rolniczo, a w obowiązującym mpzp przeznaczony pod uprawy rolne (RP). Przez obszar (częściowo) przebiega linia średniego napięcia 15 kV.

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwiać będą zachowanie i rozwój istniejących na tym terenie funkcji wynikających z potrzeb właścicieli i użytkowników, tj. mieszkaniowych (zabudowa jednorodzinna). Część obszaru pierwszego zachowuje teren lasu. Zapisy sporządzanego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w niniejszym planie przeznaczenie terenu będzie kontynuacją ustaleń planistycznych obowiązującego planu, z korektą w zakresie terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod uprawy rolne. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej – bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu (również w wydzielonych geodezyjnie działkach komunikacji drogowej wewnętrznej), tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

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

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XI/67/25 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 108006E na krótkim odcinku. Zarówno dochody, jak i wydatki Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu i będą rozłożone w czasie.