

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

etap: konsultacje społeczne

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

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

Zamawiający: Gmina Dłutów

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

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska – uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90
mgr inż. arch. Renata Sielczak - uprawnienia nr 278/94/WŁ, ŁOIA nr LO-0007
mgr inż. Marta Lipska – uprawnienia z art. 5 pkt 5 uopizp

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębu geodezyjnego Ślądkowice

Na podstawie oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz w związku z uchwałą Nr XI/77/25 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 Ślądkowice – 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 Ślądkowice, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki od nr 1 do nr 5 do uchwały, sporządzonymi w skali 1:1000 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 6 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej – stanowiącymi załącznik nr 7 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1 do nr 5 do uchwały, będącymi integralnymi częściami planu i są zgodne z granicami określonymi na załącznikach graficznych do uchwały nr XI/77/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r.

2. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 2 grudnia 2025 r. na ww. dzień są również aktualne użyte w planie numery dróg publicznych i nazwy własne ulic.

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) 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 dopuszczalnego 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: strefa ochronna linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV – ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

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) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) **L** – teren lasu;
- 4) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2

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

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

- 1) realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz w odległości co najmniej 3 m od granicy działki przeznaczonej pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej wydzielonej na podstawie ustaleń § 20 ust. 5 uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji tych budynków możliwość wysunięcia docieplenia przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy;
- 4) dla istniejących budynków lub ich fragmentów znajdujących się przed ustaloną niniejszym planem linią zabudowy możliwość docieplenia, a także przebudowy i remontu;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy pozostałych istniejących budynków, przy spełnieniu ustaleń szczegółowych dla terenu, w którym są zlokalizowane w zakresie:
 - a) przeznaczenia terenu,
 - b) zasad zagospodarowania terenu z wyłączeniem ustaleń dotyczących form zabudowy,
 - c) zasad kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
- 6) możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolami KDL oraz 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, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 4) zachowanie jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniego dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 5) w zakresie ochrony wód ustala się:
 - a) zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane,
 - b) zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek, w tym drogowych;
 - c) zakaz magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
 - d) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 6) nakaz zachowania istniejących drzew niekolidujących z planowaną zabudową z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) nakaz ochrony wartości przyrodniczych w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się: zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

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

- 1) ze względu na występowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV w terenach obowiązują wskazane na rysunku planu strefy ochronne tych linii – 15 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 dopuszczalnego poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - c) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych,
 - d) w przypadku skablowania lub likwidacji tych linii dopuszcza się zniesienie stref;
- 2) 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 istniejących gminnych i powiatowych dróg publicznych: nr 3313E, nr 108060E, nr 108023E, nr 108025E, drogi Gminy na działce nr 336 znajdujących się częściowo w obszarach (załączniki nr 1 i 5)

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 § 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 z 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 wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) możliwość wykorzystania pozostałych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy i na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

Rozdział 4

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

§ 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, działek komunikacji drogowej

wewnętrznej lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

5. Ustala się możliwość wydzielenia działek pod komunikację drogową wewnętrzną przy zachowaniu minimalnej szerokości wynoszącej:

- 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 dostępu do drogi publicznej działek komunikacji drogowej wewnętrznej lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

§ 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. 1 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **5MN**, **7MN** i **8 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące lub bliźniacze,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - budowle ochronne – zgodnie z warunkami przepisów odrębnych, w tym o ochronie ludności i obronie cywilnej,
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,

- e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,7,
- f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m,
 - b) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 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 z życie planu,
 - d) zakaz prowadzenia działalności hodowlanej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) formy zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – wolnostojące lub bliźniacze,
 - budynki garażowe, gospodarcze – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - budowle ochronne – zgodnie z warunkami przepisów odrębnych, w tym o ochronie ludności i obronie cywilnej,
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,

- maksymalny – 0,7,
- f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat – 5 m,
 - budynków garażowych, gospodarczych, wiat zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 4 m,
 - b) dachy: jedno-, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° lub płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane przy zachowaniu ustaleń § 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.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RN** ustala się:

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

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1L** do **4L** 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego istniejącej drogi gminnej nr 108060E – 12 m, 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego istniejącej drogi gminnej nr 108023E od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejscowe poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 2 m – jako poszerzenie w obszarze planu istniejącej drogi Gminy na działce nr 336, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego – 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zagospodarowanie w formie ciągu komunikacyjnego stanowiącego dojazd i dojście do przyległych nieruchomości.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

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

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

§ 32. 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 Ślądkowice.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części terenów obrębu geodezyjnego Ślądkowice – zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

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

1) Wymagania 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 załącznikach nr 1 i 5 i pozostają one w obecnym użytkowaniu, a ustalenia zapisano w § 23 tekstu planu.

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 przestrzeń publiczne obowiązuje

zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

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

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

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

- Starosta Powiatu Pabianickiego, wniósł o:
 - a) uwzględnienie ustaleń Uproszczonego planu urządzenia lasu na lata 2017-2026 w zakresie zmiany przeznaczenia części działki nr 724/1 na teren lasu – wniosek uwzględniono poprzez skorygowanie rysunku planu zgodnie z Uproszczonym planem urządzenia lasu,

oraz, wykraczając poza zakres wyznaczonych ustawą kompetencji wniósł o:

- b) rezygnację z zapisów §7 ust. 3 oraz §11 ust. 6, uzasadniając wniosek brakiem terenów zabudowy usługowej i przemysłowej – wniosku nie uwzględniono z uwagi na pominięcie przez wnioskodawcę funkcji usługowej możliwej do realizacji w ramach definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która dopuszcza w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym drugi lokal usługowy o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni lokalu mieszkalnego w tym budynku.
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. wniosły o wprowadzenie do MPZP przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć i wyszczególnionych w piśmie zapisów w zakresie ograniczeń w użytkowaniu terenów – wniosku nie uwzględniono, bowiem przedmiotowa linia nie przebiega przez obszar objęty opracowaniem.

- Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. wniosła o usunięcie zapisu zakazującego lokalizację biogazowni – uwzględniono poprzez usunięcie zapisu,
- Wojewoda Łódzki - (Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa) wniósł następujące uwagi i zastrzeżenia:
 - a) uzupełnienie podstawy prawnej o odpowiednie przepisy przejściowe – uzupełniono podstawę prawną o art. 67 ust. 3 ustawy 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.),
 - b) jednoznaczne ustalenie lokalizacji i szerokości stref ochronnych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia – skorygowano zapisy planu poprzez likwidację zapisu § 9 pkt 1 lit. e umożliwiającego zmniejszenie szerokości stref,
 - c) przeanalizowanie, czy prawidłowo naniesiono wszystkie istniejące napowietrzne linie energetyczne – przeanalizowano obszar planu pod kątem obecności i przebiegu linii elektroenergetycznych i nie stwierdzono tam obecności innych, poza naniesionymi oraz poza liniami niskiego napięcia, linii energetycznych. Potwierdzeniem prawidłowej oceny jest pozytywne zaopiniowanie projektu planu przez PGE Dystrybucja Łódź,
 - d) brak wyjaśnienia zastosowania do sporządzenia rysunku planu skali 1:2000 – skorygowano skalę załączników graficznych do planu na 1:1000,
 - e) zastrzeżenia co do sposobu ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną oraz brak ustalenia tej opłaty dla niektórych terenów – skorygowano zapisy planu poprzez ustalenie stawki procentowej dla całego obszaru planu,
 - f) zaktualizowanie numeru oraz daty uchwały w sprawie aktualności Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów – skorygowano nr oraz datę przedmiotowej uchwały,
 - g) przeanalizowanie zapisów planu dla terenów MN w zakresie przeznaczenia pod kątem możliwości realizacji zabudowy szeregowej (zastrzeżenia budzi brak wykluczenia tej zabudowy w zapisach planu i jednocześnie nieustalenia warunków zabudowy dla niej) – skorygowano ustalenia szczegółowe planu w terenach MN poprzez uzupełnienie treści ust. 1 (przeznaczenie terenu) o wykluczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - h) ujednolicenie oznaczeń pomiędzy rysunkami a legendami, w tym legendami w zakresie wyrysów ze studium – dokonano korekty na każdym załączniku graficznym (ujednolicono oznaczenia pomiędzy rysunkiem wyrysu a legendą do niego),
 - i) brak prawidłowej numeracji paragrafów tekstu planu – dokonano stosownej korekty w numeracji paragrafów.

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

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny przedłożył opinię pozytywną,
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wniósł o:
 - a) zwiększenie parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach MN do wartości 60% - wniosek uznano za częściowo zasadny i dokonano korekty w tekście projektu planu do ww. wartości dla terenu 6MN, (w korelacji z wnioskiem Zarządu Województwa Łódzkiego) ,

- b) pozostawienie terenów 2MN (częściowo), 3MN (częściowo), 4MN i 6MN (częściowo), jako terenów wolnych od zabudowy – wniosku nie uwzględniono, bowiem uwzględnienie wniosku pozostawiłoby ustalenia planu jako naruszające ustalenia Studium (w Studium działki te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną); jednakże, wprowadzono dodatkowy zapis nakazujący ochronę wartości przyrodniczych w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody oraz zapis o nakazie zachowania istniejących drzew niekolidujących z planowaną zabudową; dla terenu 6MN zwiększono też minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 50 % do 60%,

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

- Zarząd Województwa Łódzkiego - za pośrednictwem Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi pozytywnie uzgodnił projekt planu w zakresie swoich kompetencji, lecz wykraczając poza zakres ustawowego uzgodnienia wniósł o zwiększenie parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 4MN i 6MN do wartości 70% - wniosek uznano za zasadny (częściowo) i dokonano częściowej korekty w tekście projektu planu zwiększając parametr minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do wartości 60% dla terenu 6MN; nie zwiększono dla terenu 4MN z uwagi na stosunkowo niewielką wielkość działek i usytuowanie w otoczeniu już zainwestowanym zabudową.

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

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

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

Projekt planu w § 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.

Plan przewiduje wyznaczenie terenu komunikacji wewnętrznej 1KR (załącznik 2, dz. nr 758/11). Działka ta, będąca własnością niepubliczną, posiada obciążenia gruntowe na rzecz działek przyległych lub pozostaje we współwłasności właścicieli działek przyległych,

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:

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 731/2 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką dz. nr 731/2, przylegającą do drogi gminnej nr 108025E oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 722).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 733/2 należy do właściciela dz. nr 733/1 przylegającej do drogi gminnej nr 108025E oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 722).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki nr 759/2, 760/2 i 761/2 stanowią jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką dz. nr 761/4, przylegającą do drogi gminnej nr 108025E oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 722).

Nieprzylegające do pasa drogi publicznej działki (objęte wspólną księgą wieczystą) nr 758/2 i 757/2 oraz działki (objęte wspólną księgą wieczystą) nr 758/3 i 757/3 posiadają dostęp do drogi gminnej nr 108025E oznaczonej w obowiązującym mpzp KW (dz. nr 722) przez działkę przylegającą nr 758/11 (współwłasność), oznaczoną jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR.

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 629/2 stanowi jedną nieruchomość objętą wspólną księgą wieczystą z działką dz. nr 629/1, przylegającą do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 11KL (dz. nr 637).

Nieprzylegająca do pasa drogi publicznej działka nr 626/2 posiada dostęp do drogi gminnej oznaczonej w obowiązującym mpzp 11KL (dz. nr 627) przez działkę przylegającą nr 626/6 (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 obszar o powierzchni ok. 9,8 ha i położony jest po północnej stronie drogi gminnej nr 108025E oraz po zachodniej stronie drogi gminnej nr 108023E. Obszar ten jest obecnie częściowo (wzdłuż dróg) zabudowany zabudową zagrodową (jedno gospodarstwo) i mieszkaniową jednorodzinną, wzniesioną zgodnie z obowiązującym mpzp. W obrębie obszaru znajdują się trzy niewielkie

enklawy lasu (użytek Ls) - i takie przeznaczenie zostanie ustalone nowym planem. Pozostałe tereny są użytkowane rolniczo. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż przylegającej do planu drogi gminnej nr 108025E, zaś od strony północnej to teren lasu. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny upraw rolnych (RP), łąk (RŁ) i teren lasu (LS). Fragmentarycznie przebiegają tu linie średniego napięcia 15kV.

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

Obszar pokazany na załączniku nr 2 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,4 ha. Obszar położony jest po południowej stronie drogi gminnej nr 108025E, z której jest obsługiwany. Omawiany obszar nie jest obecnie zabudowany poza jednym budynkiem rekreacji indywidualnej, wzniesionym zgodnie z obowiązującym mpzp, który znajduje się w pasie podzielonej działki o pierwotnym numerze 758, na której w dalszej części, poza granicami nowego planu, rozpoczęły się już procesy inwestycyjne. Z działki tej wydzielono też drogę wewnętrzną do obsługi działek budowlanych. Część obszaru jest użytkowana rolniczo, pozostała część niezagospodarowana, częściowo porośnięta samosiejkami. W obrębie obszaru brak jest terenów leśnych sklasyfikowanych jako użytek Ls. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana po zachodniej stronie planu oraz po przeciwległej stronie przylegającej do planu drogi gminnej, tereny upraw rolnych po zachodniej stronie oraz nieużytki i w dalszej odległości teren lasu po stronie południowej. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – w pasie ok. 90 m od drogi publicznej, za nimi w kierunku południowym tereny upraw rolnych (RP) oraz fragment łąk (RŁ) przy południowej granicy planu.

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, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych obszaru oraz jego sąsiedztwa. Plan będzie wyznaczał wewnętrzną drogę dojazdową w miejscu, w którym już funkcjonuje obsługa komunikacyjna rzędu działek o rozpoczętych procesach inwestycyjnych. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej - bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu, w tym w już wydzielonej geodezyjnie drodze wewnętrznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 3 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,9 ha. Obszar położony jest po południowej stronie drogi gminnej nr 108060, z której jest obsługiwany i obejmuje przylegające do drogi fragmenty pięciu działek. Omawiany obszar nie jest obecnie zabudowany poza jednym budynkiem mieszkaniowym, wzniesionym zgodnie z obowiązującym mpzp. Pozostała część obszaru jest użytkowana rolniczo. W obrębie

obszaru brak jest terenów leśnych sklasyfikowanych jako użytek Ls. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana po wschodniej i zachodniej stronie planu oraz po przeciwległej stronie przylegającej do planu drogi gminnej i tereny upraw rolnych po południowej stronie. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz 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 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, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych obszaru oraz jego sąsiedztwa. 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 4 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,0 ha. Obszar położony jest po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 3313E, z której jest obsługiwany. Obsługę komunikacyjną zapewnia mu też droga Gminy na działce nr 336, która w nowym planie zostanie poszerzona o 2 m. Omawiany obszar nie jest obecnie zabudowany poza zlokalizowanymi w sąsiedztwie południowej granicy dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Pozostała część obszaru jest użytkowana rolniczo (wschodnia część) oraz niezagospodarowana, porośnięta samosiejkami (zachodnia część). W obrębie obszaru brak jest terenów leśnych sklasyfikowanych jako użytek Ls. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to tereny upraw rolnych po wschodniej, północnej i zachodniej stronie planu. Zgrupowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane jest na południowy wschód od omawianego obszaru, jako zabudowa ciągła wzdłuż drogi gminnej nr 108060E. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to tereny upraw rolnych (RP) oraz – na fragmencie przylegającym do południowej granicy planu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą rozwój istniejących w obszarze planu i w bezpośrednim jego sąsiedztwie funkcji mieszkaniowych i wynikają z potrzeb właścicieli i użytkowników nieruchomości objętych planem. Zapisy nowego miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz będą zgodne z aktualnymi przepisami prawa. Przewidywane w nowym planie przeznaczenie terenu obejmować będzie zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych obszaru oraz jego sąsiedztwa. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają dostęp do drogi publicznej - bezpośredni, bądź za pomocą służebności przejazdu, w tym w już wydzielonej geodezyjnie drodze wewnętrznej, tak więc nie ma konieczności ustalania przebiegu nowych dróg dojazdowych.

Obszar pokazany na załączniku nr 5 do uchwały – obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,3 ha. Obszar położony jest po obu stronach drogi gminnej nr 108060E, z której jest obsługiwany. Omawiany obszar jest zabudowany przemieszaną zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową. Pozostała część obszaru jest użytkowana rolniczo. W środkowej części obszaru występuje teren lasu sklasyfikowany jako użytek Ls. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to tereny upraw rolnych na północ i południe od planu oraz kontynuacja przemieszanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wzdłuż drogi gminnej. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to tereny upraw rolnych (RP) oraz na północno wschodnim fragmencie – łąki (RŁ). Przez obszar (częściowo) przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV.

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 jednorodzinną, jako kontynuację już rozpoczętych procesów inwestycyjnych obszaru oraz jego sąsiedztwa. Nieruchomości znajdujące się w obszarze planu posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, 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/77/25 z dnia 11 lutego 2025 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną sformułowaną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” została przyjęta Uchwałą nr XLI/337/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 27 października 2023 r.

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

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Dochody Gminy wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina będzie ponosić koszt wykupu gruntu i poszerzenia drogi na działce nr 336 na krótkim odcinku. Zarówno dochody, jak i wydatki Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu i będą rozłożone w czasie.