

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW  
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 68/2, OBRĘB  
DŁUTÓW PGR**

etap: opiniowanie i uzgadnianie

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 68/2, obręb Dłutów PGR

Umowa: Nr 40/2026 z dnia 24 lutego 2026 r.

Zamawiający: Gmina Dłutów

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

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

lipiec 2026

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY DŁUTÓW**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 68/2, obręb Dłutów PGR**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XV/114/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 23 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 68/2, obręb Dłutów PGR – po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/289/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 31 stycznia 2023 r. – uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 68/2, obręb Dłutów PGR, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu i są zgodne z granicami określonymi na załącznikach do uchwały nr XV/114/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 23 października 2025 r.

2. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 31 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;
- 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 rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia użytkowa w przypadku lokali i pomieszczeń wbudowanych realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony 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) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia służące do zaspokajania potrzeb sportowych i rekreacyjnych w zakresie aktywnego wypoczynku, takich jak: place zabaw, altany, siłownie zewnętrzne, boiska sportowe, skateparki, korty, ścieżki zdrowia, niebędące budynkami;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dłutów;
- 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. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **U** – teren usług;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody**

§ 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 § 18 uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) możliwość lokalizacji przed wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolami KDL, dla których ustala się obowiązek zagospodarowania umożliwiającego swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) 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;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – teren nie podlega 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) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się: zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury, które powodują w obrębie miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

## **Rozdział 3**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 8. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) podstawową obsługę komunikacyjną terenu za pośrednictwem istniejącej drogi powiatowej nr 3310E, znajdującej się poza obszarem objętym planem; stanowi ona powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym;
- 2) możliwość tworzenia komunikacji drogowej wewnętrznej z uwzględnieniem zapisów § 18 i z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 3 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, ustala się:
  - a) dla usług – co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - b) dla usług handlu – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiekcie,
  - c) dla terenu akwakultury i obsługi rybactwa – co najmniej 1 miejsce na każdym 5 pracowników
  - d) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie miejsc w ilości odpowiedniej dla każdej z funkcji,
  - e) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 9.** 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.

**§ 10.** 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) po przekazaniu do eksploatacji wybudowanych poszczególnych odcinków sieci, obowiązek podłączenia zabudowanych nieruchomości do systemu kanalizacyjnego;
- 4) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi;
- 5) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** 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.

**§ 12.** 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.

**§ 13.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w oparciu o sieci i urządzenia elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 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 § 18 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 § 17.

**§ 14.** 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 § 17.

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

**§ 16.** 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.

**§ 17.** 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**

**§ 18. 1.** Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu 1U w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej (stacje trafo, przepompownie ścieków, itp.), wydzielania działek pod komunikację drogową wewnętrzną, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone w niniejszym Rozdziale oraz w Rozdziale 5 uchwały).

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

3. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im bezpośredniego dostępu (przylegania) do drogi publicznej lub działek komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. Ustala się możliwość wydzielenia działek pod komunikację drogową wewnętrzną przy zachowaniu minimalnej szerokości wynoszącej 6 m.

5. Możliwość wydzielenia działek pod realizację stacji transformatorowych,

przepompowni ścieków i innych urządzeń infrastruktury, z obowiązkiem zapewnienia im bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub działek komunikacji drogowej wewnętrznej.

**§ 19.** 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 – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalnej szerokości frontu działki – 20 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 nowowydzielanych działek równoległe do istniejących granic.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren usług z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, edukacji, biurowych i administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, kultu religijnego,
  - b) uzupełniające – teren akwakultury i obsługi rybactwa, obiekty i urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych i wiat, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - b) formy zabudowy:
    - budynki usługowe – wolnostojące,
    - budynki akwakultury i obsługi rybactwa – wolnostojące,
    - budynki garażowe, gospodarcze i magazynowe – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem usługowym lub budynkiem akwakultury i obsługi rybactwa,
    - budowle ochronne – zgodnie z warunkami przepisów odrębnych, w tym o ochronie ludności i obronie cywilnej,
  - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
  - f) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,01,
    - maksymalny – 0,8,
  - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych – 11 m,
    - budynków akwakultury i obsługi rybactwa, garażowych, gospodarczych, magazynowych i wiat – 6 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 § 18 uchwały oraz minimalnej powierzchni działki powstałej w wyniku podziału wynoszącej co najmniej 3000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 1,5 m – jako poszerzenie w obszarze planu istniejącej drogi powiatowej nr 3310E, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia końcowe**

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

**§ 23.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 24.** 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 działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 68/2, obręb Dłutów PGR.

### **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 68/2, obręb Dłutów PGR – zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

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

#### **1) Wymagania 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 nie występują na obszarze objętym planem.

#### **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 4 poprzez ustalenie, iż w terenach wskazanych jako przestrzenie publiczne obowiązuje

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

## **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 22 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **7) Prawo własności**

Ustalenia projektu planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu, w sposób maksymalnie uwzględniający złożone wnioski. Cały obszar objęty planem to grunty należące do osób fizycznych.

## **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Projekt planu nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Obszary objęte projektem planu 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 4 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 § 16 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 21 lipca 2026 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu planu. Następnie projekt 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 § 9 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.

## **14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Niniejszy projekt planu nie narusza polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 3 ha i położony jest we wschodniej części Gminy Dłutów, w dość bliskiej odległości od centrum, pomiędzy drogą powiatową nr 3310E, a terenem istniejących stawów. W obecnym planie miejscowym teren ten wskazany jest jako teren łąk i niskiej zieleni naturalnej. Obecne prace prowadzone są na wniosek właścicieli nieruchomości i zbieżne są z kierunkami zagospodarowania gminy Dłutów, przyjętymi

w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdzie przedmiotowy obszar wskazany jest na cele zabudowy usługowej. Obszar jest dobrze skomunikowany, przylega do drogi powiatowej Dłutów-Leszczyny Duże, z której jest obsługiwany. Wzdłuż tej drogi, w obrębie istniejącej działki drogowej znajduje się aleja lipowa o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, oznaczona informacyjnie na rysunku planu. Droga ta ustaleniami planu (na wniosek zarządcy drogi – Powiatu Pabianickiego) została poszerzona o 1,5 m, co stanowi połowę poszerzenia wnioskowanego przez zarządcę.

Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru objętego projektem planu to teren istniejących stawów od strony południowej, zaś z pozostałych stron – uprawy polowe oraz nieużytki, i takie jest też przeznaczenie tych terenów określone w obowiązującym planie miejscowym. Zgodnie z wypisem ewidencji gruntów – obszar objęty planem stanowią grunty rolne klasy RIVa i RIVb.

Wysokość przyszłej zabudowy usługowej ograniczono do wysokości 11 m, mając na uwadze ochronę ekspozycji założenia dworsko-parkowego w Dłutowie, uwzględniając wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednakże ewentualny wgląd widokowy określony w Studium jest trudny do zidentyfikowania, gdyż założenie dworsko-parkowe znajduje się w znacznej odległości od obszaru objętego planem, bo aż ok. 700 m w kierunku południowo-zachodnim, a w rejonie obniżenia za zbiornikami wodnymi teren jest porośnięty zespołami zieleni wysokiej, która skutecznie przesłania widok.

### **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 XV/114/25 z dnia 23 października 2025 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną sformułowaną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” została przyjęta Uchwałą Nr XLI/337/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 27 października 2023 r.

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

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Dochody Gminy wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina nie będzie obciążona kosztem poszerzenia drogi przylegającej do obszaru planu, z uwagi na fakt, iż nie jest jej zarządcą. Zarówno dochody, jak i wydatki Gminy nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu i będą rozłożone w czasie.