

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW
DLA DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 101/19 OBRĘB
DŁUTÓW PGR**

etap: konsultacje społeczne

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów
dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 101/19
obręb Dłutów PGR

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

Zamawiający: Gmina Dłutów

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

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

– lipiec 2026 r. –

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 101/19 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) oraz w związku z uchwałą Nr XI/71/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 101/19 obręb Dłutów PGR oraz uchwałą Nr XII/83/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XI/71/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 11 lutego 2025 r. – po stwierdzeniu, iż plan uszczegóławia i precyzuje ustalenia 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 działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 101/19, 190/2, 190/5, 191/3 obręb Dłutów PGR, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:2000 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 załączniku do uchwały nr XI/83/25 Rady Gminy Dłutów z dnia 24 kwietnia 2025 r.

2. Wskazane w planie numery ewidencyjne działek odnoszą się do obszarów, wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień 13 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) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) 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;
- 5) 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 dopuszczalnego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 pkt 1 uchwały;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dłutów;
- 9) obiektach budowlanych funkcjonujących sezonowo – należy przez to rozumieć obiekty niepodpiwniczone o powierzchni każdego z nich nie większej niż 100 m², wysokości do najwyższego punktu przekrycia dachu do 5 m i lokalizowane na nie dłużej niż 8 miesięcy, w szczególności: altany, ogródki gastronomiczne, kioski, pawilony sprzedaży, wystawiennicze oraz obiekty obsługujące zorganizowane imprezy publiczne, kiermasze, wystawy, festyny;
- 10) strefie lokalizacji obiektu obsługi parku – należy przez to rozumieć funkcje niezbędne dla użytkowania parku takie jak: sanitariaty, zaplecze socjalne, magazyn narzędzi i sprzętu;
- 11) obiekcie obsługi parku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym zlokalizowane będą sanitariaty, część zaplecza socjalnego oraz magazyn lub skład narzędzi i sprzętu ogrodniczego.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) strefa lokalizacji obiektu obsługi parku;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) zwymiarowanie elementów zagospodarowania w metrach.

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

- 1) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2

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

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

- 1) zakaz realizacji zabudowy za wyjątkiem obiektu obsługi parku, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) jako przestrzenie publiczne – tereny oznaczone symbolami KDD oraz ZP, dla których ustala się obowiązek zagospodarowania umożliwiającego swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) 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 – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu oznaczonego ZP, jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego,
 - b) pozostały teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 3) w zakresie ochrony wód ustala się:
 - a) zakaz kształtowania i zagospodarowywania powierzchni terenu ZP w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane,
 - b) zakaz wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu ZP na obszar innych działek, w tym drogowych;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 5) 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 oraz drogi gminnej nr 108036E, znajdującej się poza obszarem objętym planem i które stanowią powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, ustala się:
 - a) co najmniej 1 miejsce na 50 odwiedzających,

- b) 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,
- c) lokalizację stojaków rowerowych;
- 3) możliwość lokalizowania miejsc do parkowania dla obsługi terenu ZP w terenie 1KDD.

§ 9. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

§ 10. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się: odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie.

§ 11. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników i oczek wodnych, systemów nawadniania zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: 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 istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem ich rozbudowy jako sieci kablowych umożliwiających oświetlenie, iluminację, przyłącza dla urządzeń i obiektów małej architektury;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwość lokalizacji stacji trafo SN/nn;
- 4) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów § 17.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie energią elektryczną;
- 2) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów § 17.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w gaz: nie ustala się.

§ 16. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- 2) 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 szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren zieleni urządzonej,
 - b) uzupełniające – obiekty małej architektury i podobne, takie jak: scena, wiaty, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym boisko, plac zabaw, obiekty budowlane funkcjonujące sezonowo, obiekt obsługi parku, urządzenia oraz sieć infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, obiekty i urządzenia służące ochronie przed powodzią, takie jak: służące regulacji przepływów, mosty, pomosty, podesty;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie obiektu obsługi parku w ramach strefy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3%, nie dotyczy obiektów funkcjonujących sezonowo,
 - d) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu z możliwością nowych nasadzeń,
 - e) wyposażenie w oświetlenie, ścieżki piesze i rowerowe;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy obiektu obsługi parku:
 - a) maksymalna wysokość – 4 m,
 - b) dachy – dowolne;
- 4) zapewnienie dojazdu technicznego dla służb porządkowych, ratunkowych i pożarowych.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego wydzielenia geodezyjnego, od 18 m do 37 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania samochodów i rowerów, w tym dla obsługi terenu ZP;
- 5) zagospodarowanie zgodnie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 20. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ponieważ nieruchomości stanowią własność Gminy Dłutów.

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

§ 22. 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 działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 101/19 obręb Dłutów PGR

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 101/19 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.).

Uchwała inicjująca (nr XI/71/25 z 11 lutego 2025 r.) zawierała jeden załącznik graficzny. W związku z zaistniałą potrzebą – powiększono załącznik nr 1 poprzez włączenie nieruchomości nr 190/2, 190/5, 191/3 do obszaru objętego planem. Zmiany te zostały ujęte w uchwale nr XII/85/25 z dnia 24 kwietnia 2025 r.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1:2000 z uwagi na zakres zarówno treści mapy, na której został on sporządzony (jest to niewielki teren, nie jest rozdrobniony – działki są duże, nie jest zainwestowany, infrastruktura techniczna jest raczej skromna), jak i treść planu, która jest czytelna i może być w sposób jednoznaczny zidentyfikowana. Przyjęta skala ułatwi Gminie pracę przy sporządzaniu wyrysów i wyeliminuje ewentualne trudności przy kopiowaniu wielkoformatowych arkuszy.

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

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zakazu realizacji zabudowy, za wyjątkiem sanitariatów ogólnodostępnych. W Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zakazu realizacji zabudowy, za wyjątkiem sanitariatów ogólnodostępnych, w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad 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 zawiera również ustalenia ochronne dotyczące gospodarowania wodami. Natomiast grunty leśne na obszarze objętym planem nie występują.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz ochrony dziedzictwa (stanowiska archeologiczne oraz ich strefy ochronne), gdyż na obszarze objętym planem żadne z nich nie występują.

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 2 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 4 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż nieruchomości objęte planem stanowią własność Gminy Dłutów, nie określa się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty, 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 uwzględniający złożone wnioski. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do gminy Dłutów.

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.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje 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 2 jako tereny o charakterze przestrzeni publicznych wskazuje się teren ZP i KDD – teren zieleni urządzonej i teren drogi publicznej. Plan zabezpiecza interes publiczny poprzez powiązanie z istniejącym układem drogowym oraz przyszłe zagospodarowanie terenu – jako ogólnodostępnej zieleni urządzonej, ze ścieżkami i drogami rowerowymi, placami zabaw, terenowymi urządzeniami rekreacyjnymi.

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 wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczególności 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, na którym projekt planu został zaopiniowany pozytywnie.

Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi.

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

- Wojewoda Łódzki - (Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa):
 - a) W zapisach podstawy prawnej należy zastosować odpowiednie przepisy przejściowe.
Wprowadzono, dodano uzupełnienie podstawy prawnej.
 - b) W zapisach § 4 pkt 5 mowa jest o niewystępującym w części graficznej zwymiarowaniu elementów zagospodarowania w metrach.
Wprowadzono korektę, usunięto zapis jako błąd pisarski.
 - c) Dla uniknięcia problemów interpretacyjnych, należy zawrzeć definicję dla „obiektu obsługi parku” jako przeznaczenia uzupełniającego w terenie 1ZP.
Wprowadzono, uzupełniono § 2 tekstu o wskazana definicję.
 - d) Przywołanie w § 8 pkt 1 numeru drogi powiatowej 3313E różni się od informacji w ogólnodostępnej bazie danych na geoportalu, w którym droga ta posiada numer

3310E.

Wprowadzono korektę poprzez wpisanie prawidłowego numeru drogi w tekście i na rysunku planu.

- e) W § 1 projektu planu odwołano się tylko do działki nr 101/19, natomiast zgodnie z uchwałą zmieniającą – do obszaru planu włączono również działki nr 190/2, 190/5, 191/3.

Wprowadzono korektę, uzupełniono wymienienie wszystkich numerów ewidencyjnych działek w obszarze planu.

- f) Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000, nie wykazano uzasadnionego przypadku wybranej skali rysunku planu.

We wstępie uzasadnienia do niniejszej uchwały wprowadzono wyjaśnienie dotyczące przyjętej skali rysunku planu.

- g) Sugeruje się modyfikację brzmienia nagłówka Rozdziału 2.

Wprowadzono korektę w zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, które nie występują w niniejszym planie.

- h) Wniesiono zastrzeżenia co do używania określenia „droga gminna”.

Wprowadzono korektę. Działki z oznaczeniem dr w ewidencji gruntów i budynków będące własnością gminy, lecz nie posiadające numeru w ewidencji dróg gminnych, a pełniące funkcję drogi wewnętrznej obsługującej komunikacyjnie przyległe nieruchomości, opisano w tekście i na rysunku planu jako „drogi gminne”, przy czym słowo „gminne” oznacza tu nie kategorię drogi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, lecz w rozumieniu powszechnym: „gminny” oznacza „należący do Gminy”. De facto jest to zatem „droga wewnętrzna należąca do gminy”, dostępna publicznie, z której może korzystać każdy. Istotnym jest tu fakt posiadania tej działki przez Gminę właśnie, bo wskazuje na możliwość obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości bez dodatkowego wyszukiwania informacji, czy jest to droga wewnętrzna prywatna, czy ogólnie dostępna. Jednakże, by uniknąć nieporozumień co do różnic w rozumieniu słów „droga gminna”, wprowadzono korektę w tekście i na rysunku planu, zastępując je słowami „droga Gminy”, co już bez żadnych wątpliwości wskazuje, że chodzi tu o własność Gminy, nie zaś o kategorię drogi.

- i) W treści uzasadnienia przywołano nieaktualny numer uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dłutów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzono korektę, przywołując aktualną uchwałę z 2023 r.

- Wojewoda Łódzki - (Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa – pismo GPB-I.743.132.2026.NN z 23 lutego 2026 r.) wniósł następujące uwagi:

- a) w zapisach planu nie odniesiono się do oznaczeń obowiązujących, nie wskazano „zwympiarowania elementów zagospodarowania w metrach” – uzupełniono § 4 pkt 5 w tym zakresie,

- b) dotyczy rozbieżności w przesłanym piśmie wyjaśniającym i ponownym wystąpieniu, co do zakwalifikowania drogi gminnej nr 108036E przylegającej do obszaru objętego planem. W uzasadnieniu błędnie zakwalifikowano drogę na działce nr 193 jako drogę należącą do Gminy, a nie jako drogę gminną, zgodnie z faktycznym stanem.

- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.

Wnosi o usunięcie zapisu w § 17 lit b dotyczącego biogazowni.

Wprowadzono korektę, usunięto wnioskowany zapis.

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 § 9 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Niniejszy plan nie narusza polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,6 ha i położony jest w centrum Gminy, po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 3313E, z której jest obsługiwany. Teren ma również dostęp do drogi Gminy, usytuowanej po zachodniej stronie obszaru planu.

Omawiany obszar nie jest zabudowany. Jest to teren niezagospodarowany. W obrębie obszaru brak jest terenów leśnych sklasyfikowanych jako użytek Ls. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na południu, zaplecza działek zabudowy jednorodzinnej na północy oraz zbiornik wodny po jego wschodniej stronie. Od zachodu teren objęty planem sąsiaduje z gminnym terenem zagospodarowanym jako teren rekreacji publicznej, od strony północno-zachodniej – z ogólnie dostępnym publicznym boiskiem sportowym. Po południowo-zachodniej stronie omawiany obszar sąsiaduje z publiczną szkołą podstawową. Przeznaczenie omawianego obszaru w obowiązującym mpzp to teren łąk, nieużytków, zieleni niskiej oraz teren stawów hodowlanych (rybnych).

Przewidywane rozwiązania projektowe umożliwić będą zagospodarowanie terenu publiczną zielenią urządzoną wzbogaconą małą architekturą umożliwiającą wypoczynek mieszkańcom gminy. Będzie to kontynuacja zagospodarowania terenu sąsiedniego położonego na zachodzie i północnym zachodzie – gminnego terenu rekreacyjno-sportowego. Obszar planu będzie też otwarty do użytkowania przez uczniów przyległej od południa szkoły podstawowej. Wszystkie działki objęte nowym planem są własnością Gminy Dłutów, w związku z tym będzie to teren publiczny ogólnie dostępny. Nieruchomość przylega do drogi powiatowej od wschodu, ma też możliwość dojazdu drogą gminną, której przedłużeniem będzie wyznaczona w nowym planie droga publiczna KDD. W drodze tej przewiduje się miejsca do parkowania samochodów oraz stojaki rowerowe.

W zachodniej części planowanego parku wskazuje się strefę możliwej lokalizacji obiektów obsługi parku, w tym sanitariatów ogólnodostępnych – jako niezbędnego obiektu dla prawidłowego funkcjonowania parku.

Przeznaczenie obszaru działki nr 101/19 na park gminny stanowi uszczegółowienie zapisów Studium uwarunkowań, w którym obszar ten wskazany jest jako teren trwałych użytków zielonych. Biorąc pod uwagę, iż jest to własność gminy i usytuowany jest on w bardzo atrakcyjnym położeniu na obszarze miejscowości Dłutów, w bezpośrednim sąsiedztwie boiska sportowego, szkoły podstawowej, ośrodka kultury, ochotniczej straży pożarnej, urzędu gminy, nowego urządzonego skweru z miejscami do parkowania, rejon ten stanowi niewątpliwie ważny „węzeł” integracji społeczności lokalnej przy różnych wydarzeniach społecznych, sportowych czy kulturalnych.

Dlatego też zamierzeniem wójta gminy jest stworzenie przestrzeni parkowej jako kontynuacji wcześniejszych działań w tym rejonie. Ingerencja w dotychczasowy, naturalny i zaniedbany wygląd i stan tego obszaru będzie miała ograniczony charakter. Dotyczyć będzie głównie uporządkowania terenu, nowych planowanych nasadzeń, urządzenia ścieżek i przejść, oświetlenia, wyposażenia w ławki i przystosowania do korzystania przez mieszkańców. W planie przewiduje się również możliwość lokalizowania obiektów budowlanych funkcjonujących sezonowo – czyli zadaszeń, altan, ogródków, które umożliwiają organizowanie okazjonalnych i tematycznych wydarzeń dla mieszkańców typu: kiermasz świąteczny, dni Dłutowaczy innych. Przyjęto zatem, w ustaleniach niniejszego planu, iż zagospodarowanie obszaru ok. 3 ha w wyżej wymienione elementy nie naruszy generalnej polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

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/71/25 z dnia 11 lutego 2025 r., zmienionej uchwałą Nr XII/83/25 z dnia 24 kwietnia 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 2023r.

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

Nieruchomości objęte niniejszym planem stanowią własność Gminy Dłutów, a zachowanie przeznaczenia na cele usług publicznych nie spowoduje opłaty planistycznej, jak również opłat z tytułu podatku od nieruchomości. Gmina będzie ponosić koszty związane z zagospodarowaniem i urządzaniem nieruchomości na ogólnodostępny cel publiczny i nie otrzyma podatku od nieruchomości.