

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO HUTA DŁUTOWSKA

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Temat: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Huta Dłutowska

Umowa: Nr 75/2021 z dnia 11 sierpnia 2021 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. Aleksandra Karbowskiak - uprawnienia z art. 5 pkt 4 uopizp

- luty 2022 r. -

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Huta Dłutowska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/178/21 Rady Gminy Dłutów z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Huta Dłutowska - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Huta Dłutowska, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dłutów;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią 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, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków itp. przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 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;
- 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 są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 7) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej oraz powierzchnia użytkowa w przypadku lokali 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 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.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobi i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 3) zasad ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

3. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak sporządzonego przez zarząd województwa a uchwalonego przez sejmik województwa audytu krajobrazowego.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1. mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowaniu terenów:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **R** - teren rolniczy;
- 3) **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu,
 - c) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy bądź bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, jeżeli znajduje się już na niej zabudowa, przy zachowaniu zasady, aby sąsiadujące ze sobą obiekty przylegały wspólną ścianą;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”,
 - b) w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
- 3) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych;
- 4) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się teren KDD, dla którego ustala się zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem infrastruktury technicznej, stawów i zbiorników wodnych;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej terenu MN - obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej nr 108033E znajdującej się poza obszarem objętym planem.

2. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych i garażowych ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - co najmniej 2 miejsca na każdy lokal;
- 2) dla zabudowy usługowej - co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej istnieje możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej;
- 4) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, w oparciu o przepisy odrębne.

§ 12. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących utratę naturalnej retencji oraz spowalniających odpływ odprowadzanych wód, lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie wód deszczowych 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 za pośrednictwem elektroenergetycznych linii średniego napięcia 15 kV, poza obszarem objętym planem;
- 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 dojazdu;

- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz pozostałych o mocy przekraczającej 500 kW.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz pozostałych o mocy przekraczającej 500 kW.

§ 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.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości, z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w § 19.

§ 18. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia § 19 w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, wydzielania dróg wewnętrznych, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej,

- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa 10 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza 5 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 900 m²;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4, ustala się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki 18 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki 900 m²,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego, zgodny lub prostopadły do istniejących granic działki podlegającej podziałowi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren rolny,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z gospodarką rolną, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość: zabudowa związana z gospodarką rolną, inwentarską, wiaty - nieprzekraczająca 12 m,
 - b) dachy: dowolne;
- 3) możliwość realizacji stawów i zbiorników wodnych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej, gminna, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem 5 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zagospodarowanie łączne z częścią drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w ramach zagospodarowania terenu ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 22. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenu oznaczonego MN na 30%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD i R - powyższej stawki procentowej nie ustala się.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dłutów.

§ 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 dniar. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Huta Dłutowska.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla części obrębu geodezyjnego Huta Dłutowska i 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 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986).

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 § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, 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 § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 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 § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk oraz gospodarowania wodami, ze względu na niewystępowanie.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem.

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

Projekt planu miejscowego nie narusza ochrony zdrowia, bezpieczeństwem ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym uwzględnione w § 7 pkt 4 poprzez ustalenie, iż w terenie wskazanym jako przestrzeń publiczna obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób niepełnosprawnych ruchowo.

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 przeznaczenia terenu nieruchomości zyska na wartości, ustalono w projekcie planu w § 22 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla terenu MN, natomiast dla terenu KDD i R - powyższej stawki nie ustala się.

7) Prawo własności

Ustalenia planu szanują prawo własności terenów i granice nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu uwzględniono wnioski do planu złożony przez właściciela.

8) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wskazuje teren KDD jako przestrzeń publiczną.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, energię elektryczną i telekomunikacji.

10) 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, 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 opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

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 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

W dniu 3 listopada 2021 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w okresie od 1 marca 2022 r. do 22 marca 2022 r., z przeprowadzeniem w dniu 14 marca 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi

w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin wnoszenia uwag do 6 kwietnia 2022 r.

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

11) 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.

12) 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. Rozpatrzenie wniosku oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

13) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Teren przeznaczony do sytuowania nowej zabudowy wskazany został w obszarze dotychczas niezainwestowanym wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Przeznaczenie terenu zgodne jest z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 XXI/178/21 z dnia 7 lipca 2021 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze Gminy” były prowadzone w styczniu i lutym 2017 r., w wyniku których podjęto uchwałę Nr XXII/138/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 15 marca 2017 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

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody 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. Uchwalenie planu miejscowego niesie za sobą skutki finansowe dla gminy, po stronie wydatków, ze względu na poszerzenie drogi gminnej.