

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DŁUTÓW DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO DŁUTÓW
PODUCHOWNY

etap: wyłożenie do publicznego wglądu

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

Umowa: Nr 82/2020 z dnia 25 sierpnia 2020 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
inż. Marta Lipska

- październik 2023 r. -

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny

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 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) 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 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XIV/110/20 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny, zmienionej uchwałą Nr XIX/153/21 Rady Gminy Dłutów z dnia 24 lutego 2021 r. i uchwałą Nr XXXIX/328/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 30 czerwca 2023 r. - 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 Dłutów Poduchowny, 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 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) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków itp. przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;
- 5) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, 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;
- 9) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 uchwały;
- 10) strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej 15 kV - należy przez to rozumieć strefę wynikającą z przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy; z chwilą przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla linii elektroenergetycznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz budownictwa;
- 11) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) 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) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- 11) 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) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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;
- 5) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 6) lokalizacja i numer stanowiska archeologicznego;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 8) strefa z zakazem lokalizowania budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej - w odległości mniejszej niż 700 m od elektrowni wiatrowej;
- 9) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych.

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 zagospodarowania terenów:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **ML** - teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 4) **PU** - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 5) **ZL** - las;
- 6) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 8) **KPJ** - teren ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i dziedzictwa kulturowego

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu; przy czym dla budynków lub ich fragmentów zlokalizowanych poza lub na tej linii - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w kierunku tej linii, oraz zgodnie z warunkami niniejszego planu,
 - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu,
 - c) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,

- d) ustalenia pkt 1 ppkt c nie dotyczą obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych,
 - e) możliwość zagospodarowania działek powstałych przed wejściem w życie planu, jeżeli ich cechy geometryczne; dostęp do drogi publicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych,
 - f) dla działek niezainwestowanych nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośredniego lub przez drogę wewnętrzną, zagospodarowanie łącznie z działkami posiadającymi taki dostęp,
 - g) sytuowanie budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakresie,
 - h) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy bądź bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, 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) realizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących o formach architektonicznych, wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku podstawowego;
 - 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone KDL: z zagospodarowaniem w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo,
 - 4) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych;
 - 5) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5 za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla następujących terenów:
 - a) MN i MNU - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) ML - jak dla zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) w zakresie melioracji:
 - a) możliwość przebudowy urządzeń melioracji szczegółowych pod warunkiem zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację inwestycji na działkach, na których występują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 12 metrów, tj. po 6 metrów w obie strony od osi, z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakazem nasadzeń drzew;
- 2) zniesienie stref ochronnych pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania linii bądź jej likwidacji;

- 3) strefę z zakazem lokalizowania budynku mieszkalnego albo o funkcji mieszanej, pokazanej na rysunku planu - w odległości mniejszej niż 700 m od elektrowni wiatrowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych AZP 70-51/3, AZP 70-51/5, AZP 71-51/14, AZP 51/16 realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, po przeprowadzeniu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wprowadza się strefy ochrony archeologicznej, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydane pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejących dróg gminnych 10800E oraz dróg znajdujących się poza obszarem objętym planem - nr 108001E, 108002E, 108025E, 108040E, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnymi.

2. Ustala się możliwość wydzielania nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynoszącą co najmniej 6 m, z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 3 m;
- 2) jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych ze ścięciem narożników o wymiarach 3 m x 3 m, a w przypadku gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe - jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach 12 m x 12 m;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zachowanie istniejących dróg wewnętrznych oraz istniejących dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu.

4. Zagospodarowanie terenów dróg w sposób umożliwiający dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami.

5. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem od 10 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu

wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, z poszerzeniem w części południowej o wymiarach 4 m x 3 m, po istniejącym wydzieleniu geodezyjnym, oraz o wymiarach 5 m x 5 m w części północnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, z poszerzeniami w północnej części o wymiarach 3 m x 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, z poszerzeniem w części południowej o wymiarach 3 m x 3 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, z poszerzeniami w części południowej o wymiarach 3 m x 3 m, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

§ 19. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość lokalizacji przepompowni ścieków;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczać będą wartości dopuszczalne, określone w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi;
- 5) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej istnieje możliwość stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z docelowym obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej;
- 6) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, poza terenami zmeliorowanymi, w oparciu o przepisy odrębne.

§ 20. 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 ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 21. 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.

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

- 1) zasilanie za pośrednictwem elektroenergetycznych linii średniego napięcia 15 kV;
- 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 drogi wewnętrznej;
- 4) możliwość zaopatrzenia ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zaopatrzenia ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy istniejącego układu sieciowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazowych.

§ 25. 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

§ 26. 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 - zgodnie z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów (powierzchnia, szerokość frontu, kąt położenia granic działek) nowych działek budowlanych, o których mowa w § 28, § 29, § 30, § 31, przy zachowaniu warunków określonych w niniejszym rozdziale.

§ 27. 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. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w Rozdziale 5 uchwały minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 5% ich wartości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

3. 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, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, wydzielenia 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

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN** do **14.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - tereny 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) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, przy spełnieniu ustaleń pkt. 2 i 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) 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 nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 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 1000 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, za wyjątkiem działek wokół placu manewrowego,
 - b) minimalną powierzchnię działki 1000 m²,
 - c) przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
 - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 20° względem określonego w ppkt c) z uwagi na istniejące uwarunkowania;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję - zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich;
- 7) w zakresie komunikacji - obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MNU** i **2.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa, gospodarcza, wiaty,
 - 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) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy, przy spełnieniu ustaleń pkt. 2 i 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,

- zabudowa garażowa, gospodarcza i wiaty nieprzekraczająca 6 m,
- b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - dla zabudowy garażowej, gospodarczej i wiat: 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 1000 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, za wyjątkiem działek wokół placu manewrowego,
 - b) minimalną powierzchnię działki 1000 m²,
 - c) przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
 - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 20° względem określonego w ppkt c z uwagi na istniejące uwarunkowania;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję - zapewnienie miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich;
- 7) w zakresie komunikacji - obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa rekreacji indywidualnej i mieszkaniowa nieprzekraczająca 9 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej: 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 1000 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, za wyjątkiem działek wokół placu manewrowego,
 - b) minimalną powierzchnię działki 1000 m²,
 - c) przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,
 - d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 20° względem określonego w ppkt c) z uwagi na istniejące uwarunkowania;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, ustala się: dla zabudowy rekreacji indywidualnej, mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie;
- 7) w zakresie komunikacji - obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.PU** i **2.PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
 - b) dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe, wiaty;
 - 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: 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,1,
 - maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, nieprzekraczająca 15 m,
 - zabudowa garażowa, gospodarcza, wiaty, nieprzekraczająca 7 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy produkcyjnej, usługowej, rzemieślniczej: dachy płaskie lub dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - dla zabudowy garażowej, gospodarczej, wiat: dachy płaskie lub jedno-, dwu- i 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 1500 m²;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4, ustala się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki 20 m,
 - b) minimalną powierzchnię 1500 m²,
 - c) przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do nich prostopadły,

- d) możliwość odchylenia kierunku linii podziału do 20° względem określonego w ppkt c) z uwagi na istniejące uwarunkowania;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej co najmniej 1 miejsce na 10 osób zatrudnionych w obiekcie,
 - b) dla zabudowy usługowej, rzemieślniczej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 7) w zakresie komunikacji - obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ZL** do **10.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - las;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 33. Teren, dla którego plan ustala określone przeznaczenie, może być zagospodarowany, urządzony i użytkowany tymczasowo w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania go zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

§ 34. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów oznaczonych:

- 1) MN, MNU, ML, 1.PU na 30%;
- 2) 2.PU na 5 %.

2. Dla terenów oznaczonych ZL, KDL, KDW, KPJ – powyższej stawki nie ustala się.

3. Dla pozostałych terenów, przeznaczonych pod realizację celów publicznych - powyższej stawki nie ustala się.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dłutów.

§ 36. Dla obszaru objętego niniejszym planem, tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XVII/88/04 z dnia 22 czerwca 2004 r. Rady Gminy Dłutów;
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny przyjętego Uchwałą Nr XXIV/148/17 z dnia 14 czerwca 2017 r. Rady Gminy Dłutów.

§ 37. 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 Dłutów Poduchowny.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny 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 2023 r. poz. 977).

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 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 § 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, odnosząc się między innymi do gospodarowania wodami, w postaci terenów zmeliorowanych. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie, jedynie odnosi się do niewielkich terenów leśnych (§ 32).

Na części obszaru występują grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa, w związku z czym sporządzono wniosek o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Powierzchnia dotycząca zmiany pod zabudowę wynosi 3,1204 ha, a pod komunikację 0,3267 ha. Marszałek Województwa Łódzkiego decyzją z dnia 24 lutego 2021 r. wyraził zgodę jedynie na zmianę gruntów leśnych na cele komunikacji, pod drogę KDW i ciąg pieszo-jezdny KPJ. Wójt Gminy Dłutów ponowił wniosek o uzyskanie zgody na pozostałą część wnioskowanego obszaru. Marszałek Województwa Łódzkiego wystąpił o rozpatrzenie sprawy do Izby Rolniczej Województwa Łódzkiego, oraz przeprowadził wizję lokalną na przedmiotowych gruntach. W wyniku czego decyzją z dnia 6.04.2022 r. Marszałek ponownie nie wyraził zgody. Wójt Gminy wniósł odwołanie od tej decyzji, które wraz z aktami sprawy zostało

przekazane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi. SKO uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia Marszałkowi. W wyniku tej procedury zgromadzony został materiał stanowiący podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie. Marszałek Województwa Łódzkiego decyzją z dnia 20 kwietnia 2023 r. (znak: RRI.7151.2.35.2021) wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 3,0137 ha na cele nieleśne.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem. W § 10 odnosi się jedynie do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego - stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochrony archeologicznej.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 2 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 uwzględnione poprzez ustalenia § 7 pkt 3 i § 11 ust. 4.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskują na wartości, ustalono w projekcie planu w § 34 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób: w wysokości 30 % dla terenów MN, MNU, ML i 1.PU, a w wysokości 5 % dla terenu 2.PU.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości, w dominującej przewadze własności osób fizycznych. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli.

8) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 7 pkt 3 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony środowiska naturalnego (§ 8).

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, energią 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 szczególności prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

W dniu 20 listopada 2020 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.

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 § 18 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. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce ochrony gminy, tak w odniesieniu do środowiska naturalnego. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych. Na części gruntów leśnych wskazuje się możliwość lokalizowania zabudowy rekreacji indywidualnej, z zaleceniem zachowania powierzchni biologicznie czynnej o wielkości 75 % powierzchni działki budowlanej, co stanowić będzie niewielkie ubytki zieleni leśnej przy realizacji planowanej zabudowy. Z analizy zainteresowania terenami budowlanymi, wydawaniem ilości wypisów z planu miejscowego oraz ilości zarejestrowanych aktów notarialnych kupna-sprzedaży działek

budowlanych w rejonie objętym niniejszym planem wynika, iż jest ono większe niż w pozostałych obszarach gminy. Stanowi o tym atrakcyjne położenie, sąsiedztwo kompleksu leśnego oraz dobre skomunikowanie drogowe. Tak więc, wskazana w studium uwarunkowań - relacja pomiędzy "terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Etap I a Etap II" została nieco powiększona na fragmentach terenów 1.MN, 8.MN, 11.MN i 12.MN. Jest to zasadne, biorąc pod uwagę dążenie gminy do jej rozwoju, wzrostu atrakcyjności i zwiększaniu liczby mieszkańców - co nie narusza kierunków przyjętej polityki przestrzennej określonej w studium.

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

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wskazane zostały w obszarze, dotychczas niezainwestowanym i stanowią uzupełnienia już istniejącej zabudowy wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Przeznaczenie terenu zgodne jest z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Planowane sytuowanie zabudowy mieszkaniowej powiązane będzie z drogami gminnymi bądź istniejącymi już wydzielonymi dojazdami, które zostały wytyczone przez właścicieli nieruchomości, przy podziale działek. Gmina umożliwi dokonywanie podziałów w terenach przeznaczonych na cele budowlane, jednak ze względów ekonomicznych nie wskazuje nowych dróg publicznych. Akceptuje wydzielanie dojazdów z nieruchomości prywatnych, czyli dróg wewnętrznych, które umożliwiają skomunikowanie z gminnymi drogami publicznymi. Dokonywane podziały przez zainteresowanych właścicieli nie naruszają ich interesu prawnego, gdyż zgodne są z ich wolą. Dodać należy, iż dojazdy wewnętrzne nie mają charakteru dróg publicznych lecz stanowią jedynie niezbędny dojazd do wydzielanych nieruchomości na własnym gruncie, zazwyczaj w ilości od dwóch do czterech nowych działek.

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 XIV/110/20 z 29 lipca 2020 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.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze Gminy” została przyjęta uchwałą Nr XXII/138/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 15 marca 2017 r. Obecnie trwają prace nad jej aktualizacją.

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.