

**UCHWAŁA NR XXX/253/22  
RADY GMINY DŁUTÓW**

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu  
geodezyjnego Czyżemin**

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 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) 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 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/176/21 Rady Gminy Dłutów z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Czyżemin - 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 Czyżemin, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały, sporządzonymi w skali 1:1000 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 3 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 4 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 5 do uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do uchwały, będące integralnymi częściami 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 4) 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 zabudowania terenów:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej.

## **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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunkach planu,
  - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy nieprzekraczalną 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 KDL, 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;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej terenu MN - obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 9.1.** Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej drogi powiatowej nr 1512E oraz drogi gminnej nr 108006E znajdujących 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 m<sup>2</sup> 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 100 kW.

**§ 15.** 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) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz pozostałych o mocy przekraczającej 100 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, wydzielenia dróg wewnętrznych, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia szczególne dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.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 nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunkach 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 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4, ustala się:
- a) minimalną szerokość frontu działki 25 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego, zgodny lub prostopadły do istniejących granic działki podlegającej podziałowi.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej, powiatowa, poszerzenie pasa drogowego;
- 2) szerokość w granicy obszaru objętego planem 1 m, wraz ze ścięciem narożnika 5 m x 5 m, stanowi fragment drogi o docelowej szerokości 12 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**

**§ 21.** 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu dla terenów oznaczonych MN na 30%.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDL powyższej stawki procentowej nie określa się.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dłutów.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dłutów

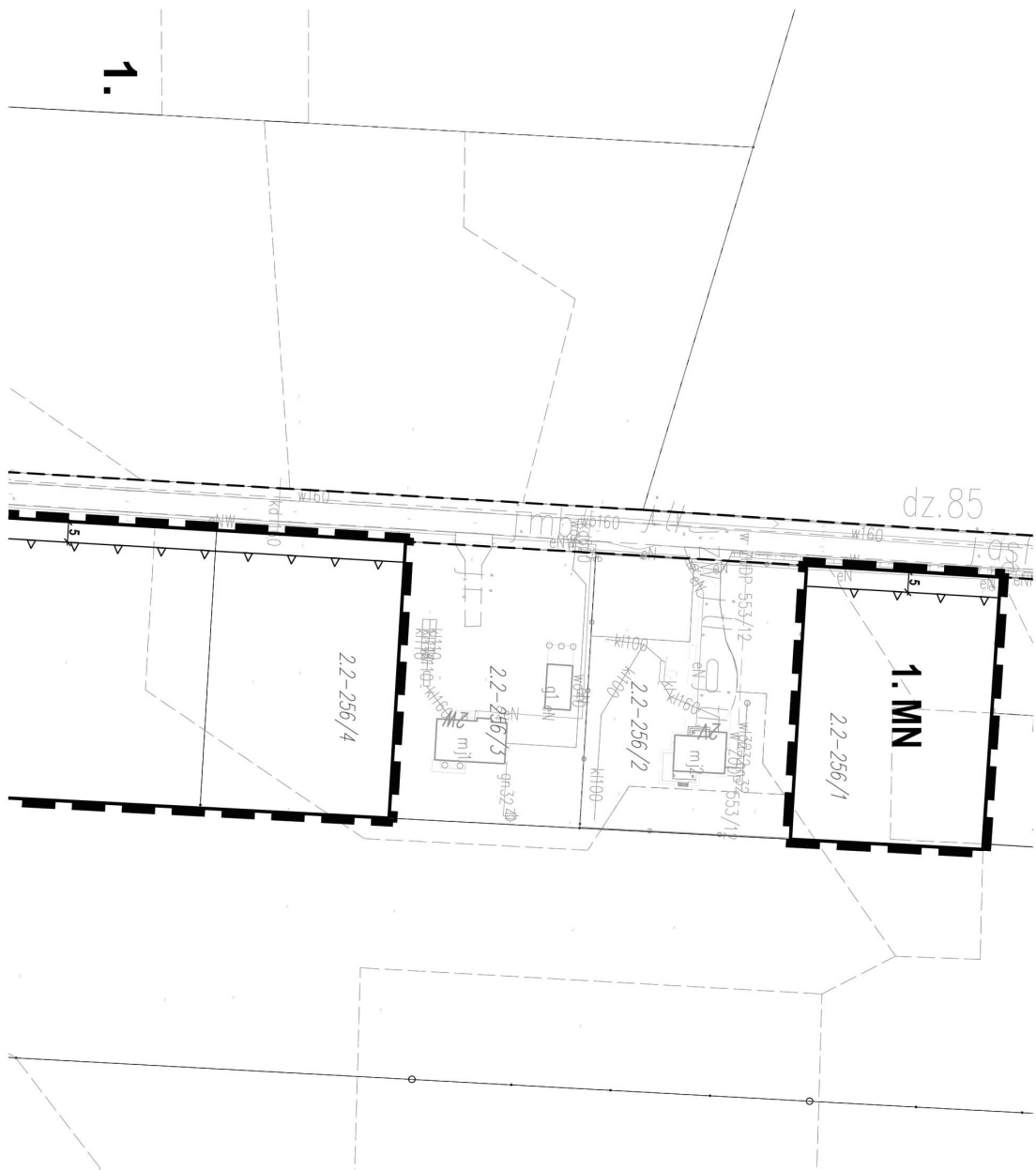
**Krzysztof Janas**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/253/22  
 Rady Gminy Dłutów  
 z dnia 4 sierpnia 2022 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW DLA CZĘŚCI OBREBU  
 GEODEZYJNEGO CZYŻEMIN  
 RYSUNEK PLANU



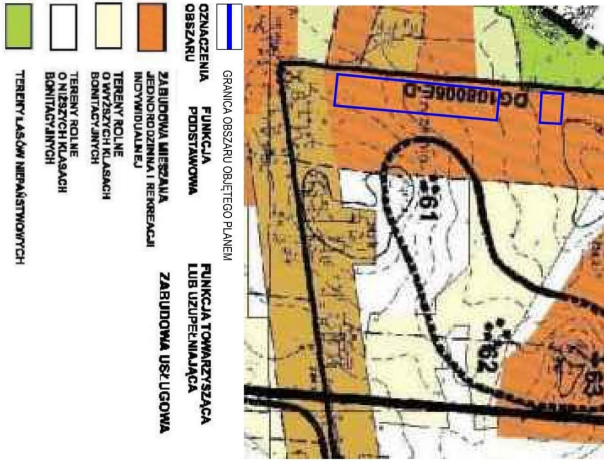
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW DLA CZĘŚCI OBRĘBU  
GEODEZYJNEGO CZYZEMIN  
RYSUNEK PLANU**



SKALA 1 : 1000

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIERZEGRANICZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, JEDNORODZINNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- PROGA GMINNA POZA OBSZARU OBJĘTĄ PLANEM

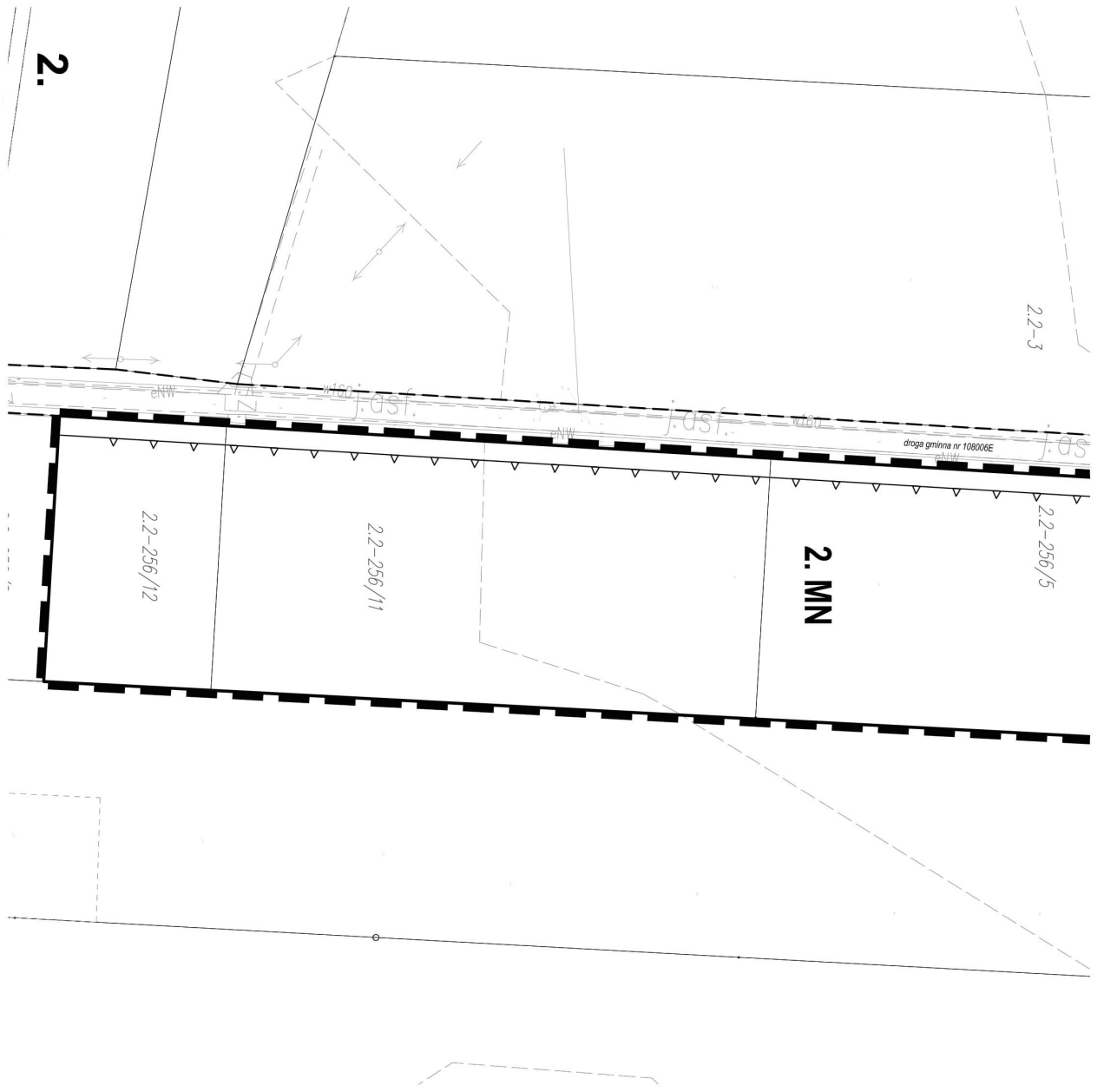
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW UCHWAŁĄ NR XVII/108/20 RADY GMINY DŁUTÓW Z DNIA 29 LIPCA 2020



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OZNACZENIA** FUNKCJA PODSTAWOWA
- ZABUDOWA MIESZALNA
- TERENY O LINEACH BONTACTYWNYCH
- TERENY LASÓW NIEPRASTWORNYCH
- FUNKCJA TOWARZYSZĄCA LUB UZUPEŁNIACZA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- TERENY O LINEACH BONTACTYWNYCH
- TERENY LASÓW NIEPRASTWORNYCH

1.





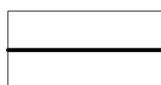
-  GRANICA STREFY OBRONNY ARCHEOLOGICZNEJ
-  ZAREJESTROWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
-  DRUGI GRANICE (LOKALNE I DOJAZDOWE)

LECJA KAPUŚNIA W OLSZANIECACH, 1008 #  
 WYDZIAŁ PRZEZWIENSTWA I PRAKTYCZNEGO  
 PRACOWNIA TEREN  
 EWALDIANOWSKA 10, 10-100 OLSZANIEC  
 TEL. 14 66 40 22 22, 14 66 40 22 22  
 STRONA 3

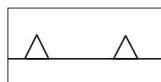
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

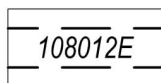


NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

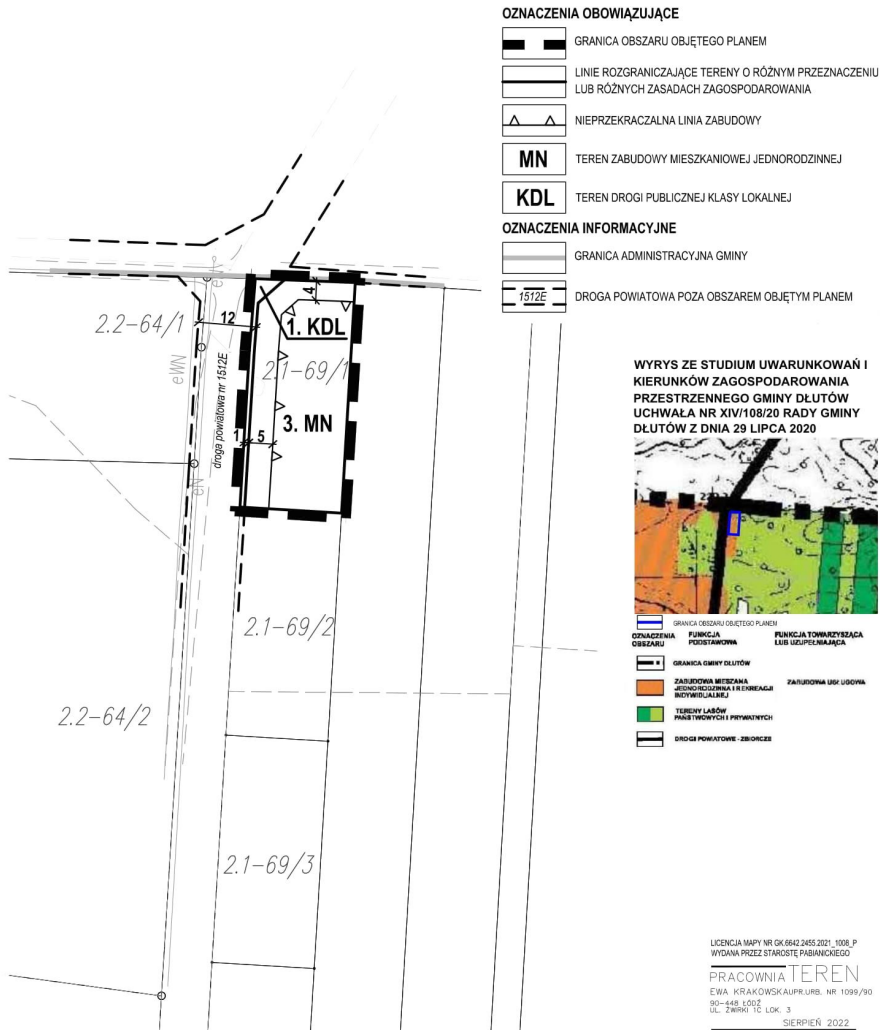
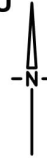
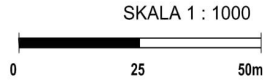
## OZNACZENIA INFORMACYJNE



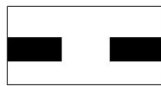
DROGA GMINNA POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/253/22  
 Rady Gminy Dłutów  
 z dnia 4 sierpnia 2022 r.

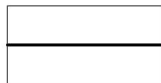
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW DLA CZĘŚCI OBRĘBU  
 GEODEZYJNEGO CZYŻEMIN  
 RYSUNEK PLANU**



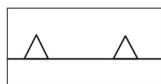
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

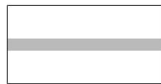


TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

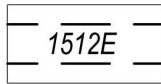


TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY



DROGA POWIATOWA POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/253/22

Rady Gminy Dłutów

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czyżemin**

Ze względu na brak uwag, wniesionych do projektu planu podczas dwukrotnego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag, Rada Gminy Dłutów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Przewodniczący Rady Gminy  
Dłutów

**Krzysztof Janas**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/253/22

Rady Gminy Dłutów

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 305, 1236, 1535, 1773, 1927, 1981, 2054 i 2270, z 2022 r. poz. 583, 615 i 1079) Rada Gminy Dłutów rozstrzyga, co następuje:

Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dłutów

**Krzysztof Janas**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXX/253/22  
Rady Gminy Dłutów  
z dnia 4 sierpnia 2022 r.

**załącznik5.gml**

Rada Gminy Dłutów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dłutów

**Krzysztof Janas**

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXX/253/22 Rady Gminy Dłutów z dnia 4 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Czyżemin.

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla części obrębu geodezyjnego Czyżemin 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 2022 r. poz. 503).

### 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



wskazany 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 zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 21 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla terenów MN, natomiast dla terenu KDL powyższej stawki nie ustala się.

#### **7) Prawo własności**

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

#### **8) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu nie wskazuje przestrzeni publicznych.

#### **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 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. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Natomiast w dniach od 24.05.2022 r. do 15.06.2022 r. prowadzona była procedura ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w zakresie ustaleń § 14 i § 15 (zapisy planu podlegające ponownemu wyłożeniu oznaczono wówczas czcionką koloru czerwonego), z przeprowadzeniem w dniu 06.06.2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 30.06.2022 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Prace nad projektem planu prowadzone były 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/176/21 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 nie zostały uwzględnione w planie ze względu na brak wydzielania działek budowlanych z przeznaczeniem użytkowym.

### **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 nie niesie za sobą żadnych skutków finansowych dla gminy, po stronie wydatków.

