

## UCHWAŁA NR XL/330/23 RADY GMINY DŁUTÓW

z dnia 21 września 2023 r.

### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 572 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/109/20 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/109/20 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 lipca 2020 r., Rada Gminy Dłutów, uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona jest na rysunku zgodnie z uchwałą nr XIV/109/20 z dnia 29 lipca 2020 roku.

3. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi które przeważają na danym terenie;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym

przeznaczeniem, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodujące konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni i ramp, balkonów, galerii, tarasów i wykuszów, okapów i gzymsów;
- 5) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, parkingi i miejsca postojowe, budynki gospodarcze, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) **budynkach lub zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki lub zabudowę która powstała lub na której lokalizację wydano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 7) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (w tym z odnawialnych źródeł energii), gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 8) **wysokości zabudowy** –należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków do najwyższego punktu dachu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

**§ 4.** W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zachowanie odległości sytuowania zabudowy od granic terenu oznaczonego symbolem ZL zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi usytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe;
- 3) dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się:
  - remont, przebudowę, rozbiórkę oraz rozbudowę i nadbudowę części budynku spełniającej warunki dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
  - prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu,
- 4) ustala się, że minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg, nie dotyczy obiektów i budynków infrastruktury technicznej;
- 5) ustalenia szczegółowe dotyczące wielkości działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację;
- 6) ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu to 15 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) ustala się, że ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie podziału nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki w ramach każdego z terenów o parametrach nie spełniających warunków określonych w ustaleniach szczegółowych, ale jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 25%.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu określony w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

- a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U, U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 2) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i przemysłowymi: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne;
  - 3) zakaz lokalizacji poza terenem oznaczonym P/U, U, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
  - 4) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

**§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się, że przestrzenie publiczne w planie znajdują się w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDL, KDG;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i pieszorowerowych.

**§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się realizację komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości:
  - a) 6 m dla dróg obsługujących do 4 działek;
  - b) 8 m dla dróg obsługujących powyżej 4 działek;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m;
- 3) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
  - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) dla zabudowy produkcyjnej, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - d) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych ustala się z dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW i pozostałych dróg i komunikacji wewnętrznej.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się chronione stanowisko archeologiczne nr AZP 70-69/31 i AZP 70-51/24), na obszarze, których realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w odległości 30 m od granicy stanowisk archeologicznych w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

**§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) na całym obszarze planu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
  - a) ustala się zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - b) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 16 m, po 8 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu której obowiązuje:
    - nie należy pod linią oraz w odległości mniejszej niż 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego składować materiałów sypkich w przyzmacach (piasek, żwir, węgiel, śnieg etc.,
    - nie zaleca się sadzenia i utrzymywania drzew wysokopiennych pod linią i w odległości mniejszej niż 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
    - w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia strefa ochronna od linii elektroenergetycznej nie obowiązuje;
  - c) ustala się przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - d) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów z indywidualnych punktów ujęć wody;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, systemem kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
  - b) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych według przepisów odrębnych;
  - c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń zaopatrzenia w ciepło: ustala się ogrzewanie budynków poprzez stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, na paliwo stałe lub zasilanych ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej:
  - a) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz);
  - b) dopuszcza się dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: wskazuje się w planie grunty zmeliorowane na których w przypadku realizacji budynków lub obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów zabudowy usługowej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej – 3000 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki w ramach każdego z terenów o parametrach nie spełniających warunków określonych w lit. a, b, c, jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie 5%;
- 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału
  - 18 m - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - 22 m - dla zabudowy produkcyjnej;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70<sup>o</sup>do 110<sup>o</sup>;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, dla jednej działki w granicach terenu;
- 5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

**§ 12.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których oblicza się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 30% - dla terenów oznaczonych terenów MN, MN/U, P/U, U,
- dla pozostałych terenów stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 13.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami: od 1MN do 13MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
  - b) dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) dla zabudowy zagrodowej ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 10 m,
  - c) wysokość budynków garażowych i gospodarczych i wiat - do 5m,
  - d) dach o kącie nachylenia do 45<sup>o</sup>,
  - e) ustala się zachowanie jednakowego kąta spadku i koloru pokrycia dachu, dla wszystkich budynków w obrębie jednej nieruchomości,

f) rodzaj pokrycia dachu: nie określa się.

4) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami: od 1MN/U do 4MN/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) zabudowa usługowa,

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca, bliźniacza,

b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 2 kondygnacje, b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m,

c) dach o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,

d) ustala się zachowanie jednakowego kąta spadku i koloru pokrycia dachu, dla wszystkich budynków w obrębie jednej nieruchomości,

e) rodzaj pokrycia dachu: nie określa się.

4) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,

5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej- 1000 m<sup>2</sup>.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa,

3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 2 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) dach o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,

d) ustala się zachowanie jednakowego kąta spadku i koloru pokrycia dachu, dla wszystkich budynków w obrębie jednej nieruchomości,

e) rodzaj pokrycia dachu: nie ustala się.

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%,

- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 6) w zakresie zasad podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny, b) zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne,
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację wiat, silosów i innych urządzeń i obiektów towarzyszących zabudowie produkcyjnej i usługowej,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów i instalacji związanych ze składowaniem, magazynowaniem, unieszkodliwianiem, spalaniem, przetwarzaniem, i wykorzystywaniem w procesie produkcji wszelkich odpadów, oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami,
  - c) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i instalacji oraz prowadzenia działalności mogącej powodować wytwarzanie i przechowywanie odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.
  - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - e) dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego na jeden obiekt produkcyjny lub usługowy,
  - f) nakazuje się lokalizacji zieleni izolacyjnej na granicy terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje,
  - b) wysokość budynków produkcyjnych i usługowych – maksymalnie 15 m,
  - c) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i wiat – maksymalnie 8m.
  - d) dach o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup>,
  - e) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku,
  - f) rodzaj pokrycia dachu: nie ustala się.
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- 6) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KS, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji – parking.

**§ 18.** Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1ZL do 3ZL, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy,
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Wyznacza się teren drogi klasy ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDS, 2KDS dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy ekspresowej,
- 2) parametry terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu zgodnie z granicami nieruchomości.

§ 20. Wyznacza się tereny drogi klasy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem: od 1KDG do 4KDG, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ustala się szerokość zgodnie z granicami nieruchomości.

§ 21. Wyznacza się teren drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDL, 2KDL dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej,
- 2) parametry terenu:
  - a) dla drogi 1KDL ustala się szerokość od 12 m do 18 m w rejonie wjazdu na drogę KDG,
  - b) dla drogi 2KDL ustala się szerokość od 11m do 19 m w granicach zjazdu.

§ 22. Wyznacza się teren drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: od 1KDD do 3KDD, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dla drogi 1KDD ustala się szerokość od 7,5 m do 22 m na wysokości zjazdu z drogi;
  - b) dla drogi 2KDD ustala się szerokość od 7 m w miejscu przewężeń na wysokości istniejącej zabudowy do 10 m;
  - c) dla drogi 3KDD ustala się szerokość 9 m, zgodnie z granicami nieruchomości.

§ 23. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDW do 6KDW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy wewnętrznej,
- 2) parametry terenu:
  - a) dla drogi 1KDW ustala się szerokość 7m,
  - b) dla drogi 2 KDW ustala się szerokość minimum 8m,
  - c) dla drogi 3KDW ustala się szerokość minimum 8m,
  - d) dla drogi 4KDW ustala się szerokość minimum 8m,
  - e) dla drogi 5KDW ustala się szerokość minimum 4,5m,
  - f) dla drogi 6KDW ustala się szerokość minimum 4m.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dłutów.

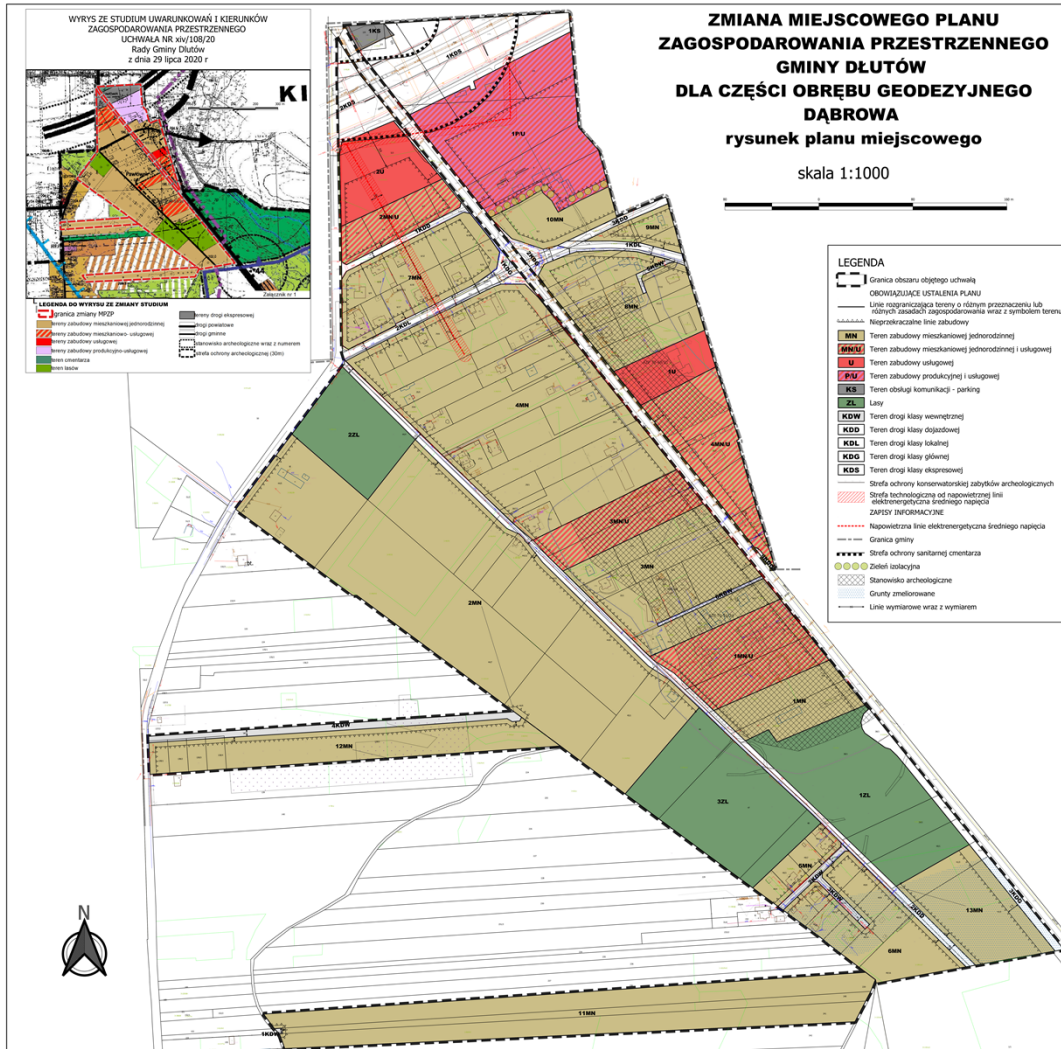


§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dłutów

**Krzysztof Janas**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/330/23  
 Rady Gminy Dłutów  
 z dnia 21 września 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/330/23

Rady Gminy Dłutów

z dnia 21 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 06.06.2023 r. do 28.06.2023 r. zgłoszono uwagi, które rozpatruje się w sposób następujący: Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej 11 lipca 2023 roku:**

- 1) liczba miejsc parkingowych pozostaje bez zmian ponieważ zaproponowane 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> w opinii projektanta nie zaspokoi potrzeby parkingowych dla wszystkich możliwych rodzajów usług dopuszczonych na tym terenie np. usług handlu;
- 2) ze względu na problem z zachowaniem między innymi norm akustycznych nie mam możliwości łączenia zabudowy mieszkaniowej z produkcyjną. Na terenie dopuszcza się jedynie mieszkania pracownicze;
- 3) na obszarze opracowania są już dopuszczone wnioskowane dachy płaskie;
- 4) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej byłoby niezgodne ze studium.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dłutów

**Krzysztof Janas**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/330/23

Rady Gminy Dłutów

z dnia 21 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).**

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 572 ze zm.) zadania własne gminy

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2009 r. poz. 1240 ze zm.).

5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2006 r. poz. 625 ze zm.).

Przewodniczący Rady Gminy  
Dłutów

**Krzysztof Janas**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/330/23  
Rady Gminy Dłutów  
z dnia 21 września 2023 r.

### **Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 11 ze zm.) utworzony zostaje zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa obejmujący:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. granicę rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) atrybuty zawierające informację o planie;
- 3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. rysunku planu, o którym mowa w pkt 1.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dłutów

**Krzysztof Janas**

## UZASADNIENIE

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIV/109/20 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 lipca 2020 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu gminy w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą. Głównym celem sporządzenia planu jest ujednoczenie zapisów planu w związku z przyjęciem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu Dąbrowa, ujęcie i usankcjonowanie w dokumencie wydanych w ostatnich latach decyzji o warunkach zabudowy i uwzględnienie części wniosków właścicieli terenów.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów”, uchwalonego przez Radę Gminy Dłutów uchwałą Nr XIV/109/20 z dnia 29 lipca 2020 r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy i mieszkaniowo - zagrodowy charakter terenów sąsiednich oraz lokalizację drogi ekspresowej.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe oraz lokalizację drogi ekspresowej.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
- a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
  - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Nr XXII/138/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 15 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.