



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 stycznia 2024 r.

Poz. 935

UCHWAŁA NR XLII/352/23 RADY GMINY DŁUTÓW

z dnia 29 listopada 2023 r.

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

Na podstawie 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 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) 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) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 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 ładu 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 techniczne

§ 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 pieszo-jezdnym.

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 ciepłą 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 scalania i podziału;

2) możliwość przeprowadzenia scalania 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, wydzielania dróg wewnętrznych, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 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

Krzysztof Janas

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/352/23
Rady Gminy Dłutów
z dnia 29 listopada 2023 r.

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

RYСУNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/352/23
Rady Gminy Dłutów z dnia 29 listopada 2023 r.

SKALA 1 : 2000



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO DŁUTÓW PODUCHOWYCH

RYSUNEK PLANU

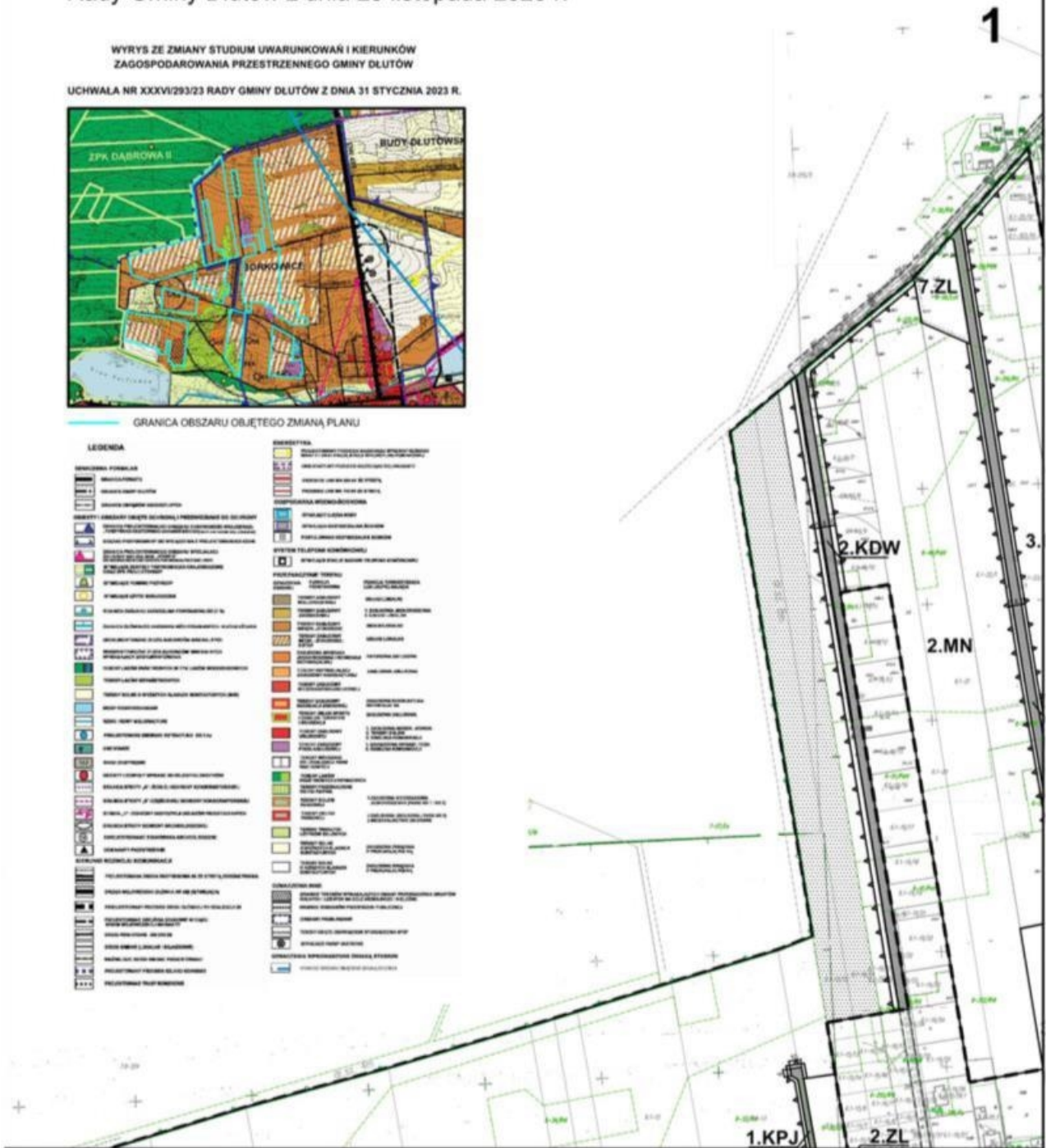
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/352/23
Rady Gminy Dłutów z dnia 29 listopada 2023 r.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW
UCHWAŁA NR XXXVI/293/23 RADY GMINY DŁUTÓW Z DNIA 31 STYCZNIA 2023 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

LEGENDA	SYMBOLIKA
SYMBOLIKA FUNKCJONALNA	SYMBOLIKA
MIEJSCOWOŚĆ MIESZKALNA	ZIELONA STREFA
MIEJSCOWOŚĆ PRZEMISŁOWA	WODNA STREFA
MIEJSCOWOŚĆ ROLNO-GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO	STREFA LASOWA
MIEJSCOWOŚĆ PRZEMYSŁU ENERGETYCZNEGO I PRZEMYSŁU WODNO-ENERGETYCZNEGO	STREFA SPORTOWA
MIEJSCOWOŚĆ REKREACJI I WYPOCZYWKU	INNE
MIEJSCOWOŚĆ ZIELONA	
MIEJSCOWOŚĆ WODNA	
MIEJSCOWOŚĆ LASOWA	
MIEJSCOWOŚĆ SPORTOWA	
MIEJSCOWOŚĆ INNE	
SIATKA DROGOWA	
SIATKA KOLEJOWA	
SIATKA KANAŁOWA	
SIATKA INNE	
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU	



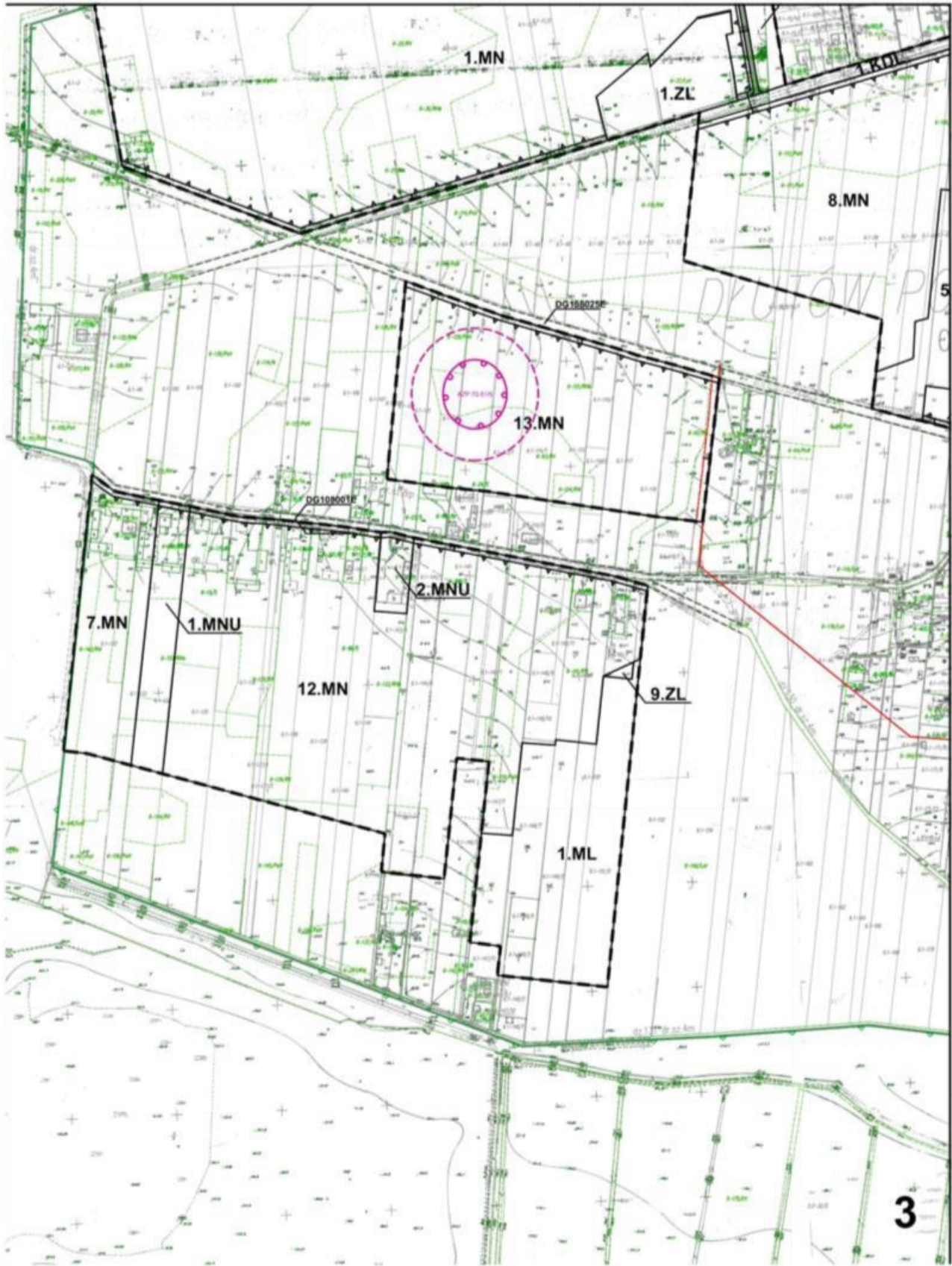
STRZENNEGO GMINY DŁUTÓW NY

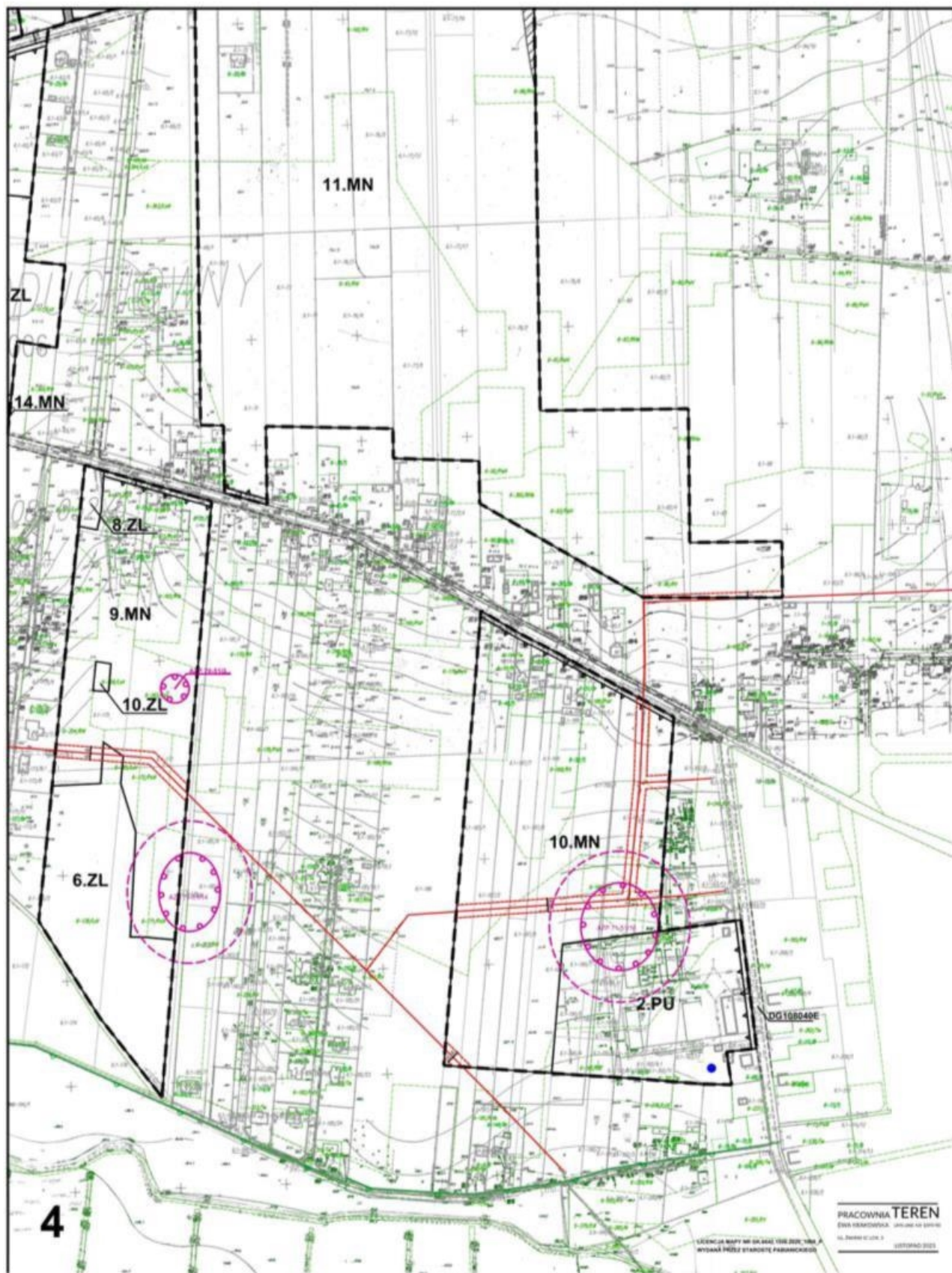
SKALA 1 : 2000

0 50 100 150 200 m

2




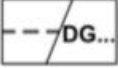






OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
	LASY
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
	GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	LOKALIZACJA I NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	STREFA ZAKAZU LOKALIZOWANIA BUDYNKU MIESZKALNEGO ALBO BUDYNKU O FUNKCJI MIESZANEJ W ODLEGŁOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 700 M OD ELEKTROWNI WIATROWEJ
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "TUSZYŃSKO-DŁUTOWSKIEGO" WG PZPWŁ 2018
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM / NR DROGI
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/352/23
Rady Gminy Dłutów
z dnia 29 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dłutów z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy
Dłutów

Krzysztof Janas

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/352/23

Rady Gminy Dłutów

z dnia 29 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie
Rady Gminy Dłutów**

**w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny - Rada Gminy Dłutów postanawia, co następuje:

§ 1. 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 4 do uchwały Nr XLII/352/23

Rady Gminy Dłutów

z dnia 29 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę