



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 15 września 2022 r.

Poz. 5048

UCHWAŁA NR XXX/254/22 RADY GMINY DŁUTÓW

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

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

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/177/21 Rady Gminy Dłutów z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Drzewociny - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów – uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym 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 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek,

z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków itp. przy czym nie dotyczy to obiektów małej architektury;

- 4) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) podstawowym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 7) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia (zabudowy na danej działce budowlanej oraz powierzchnia użytkowa w przypadku lokali wbudowanych) realizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 40% powierzchni możliwej do zrealizowania na działce budowlanej;
- 8) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący integralną część jego ustaleń, określony w § 1 uchwały;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dłutów.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN - jako podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowaniu terenu.

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 rysunku 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,
 - e) sytuowanie budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 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.

§ 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) w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wskazuje się na rysunku planu obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 100 lat ($Q_{10\%}$), na których obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej nr 108012E znajdującej się poza obszarem objętym planem.

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

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

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;

2) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

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

§ 12. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej, przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących utratę naturalnej retencji oraz spowalniających odpływ odprowadzanych wód, lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie wód deszczowych według przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

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

- 1) zasilanie za pośrednictwem elektroenergetycznych linii średniego napięcia 15 kV, poza obszarem objętym planem;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem dojazdu;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz pozostałych o mocy przekraczającej 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, wydzielania dróg wewnętrznych, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa,
- c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa 10 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza 5 m,
- b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 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,
- b) minimalną powierzchnię działki 1000 m²,
- c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego, zgodny lub prostopadły do istniejących granic działki podlegającej podziałowi.

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

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

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dłutów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Dłutów

Krzysztof Janas

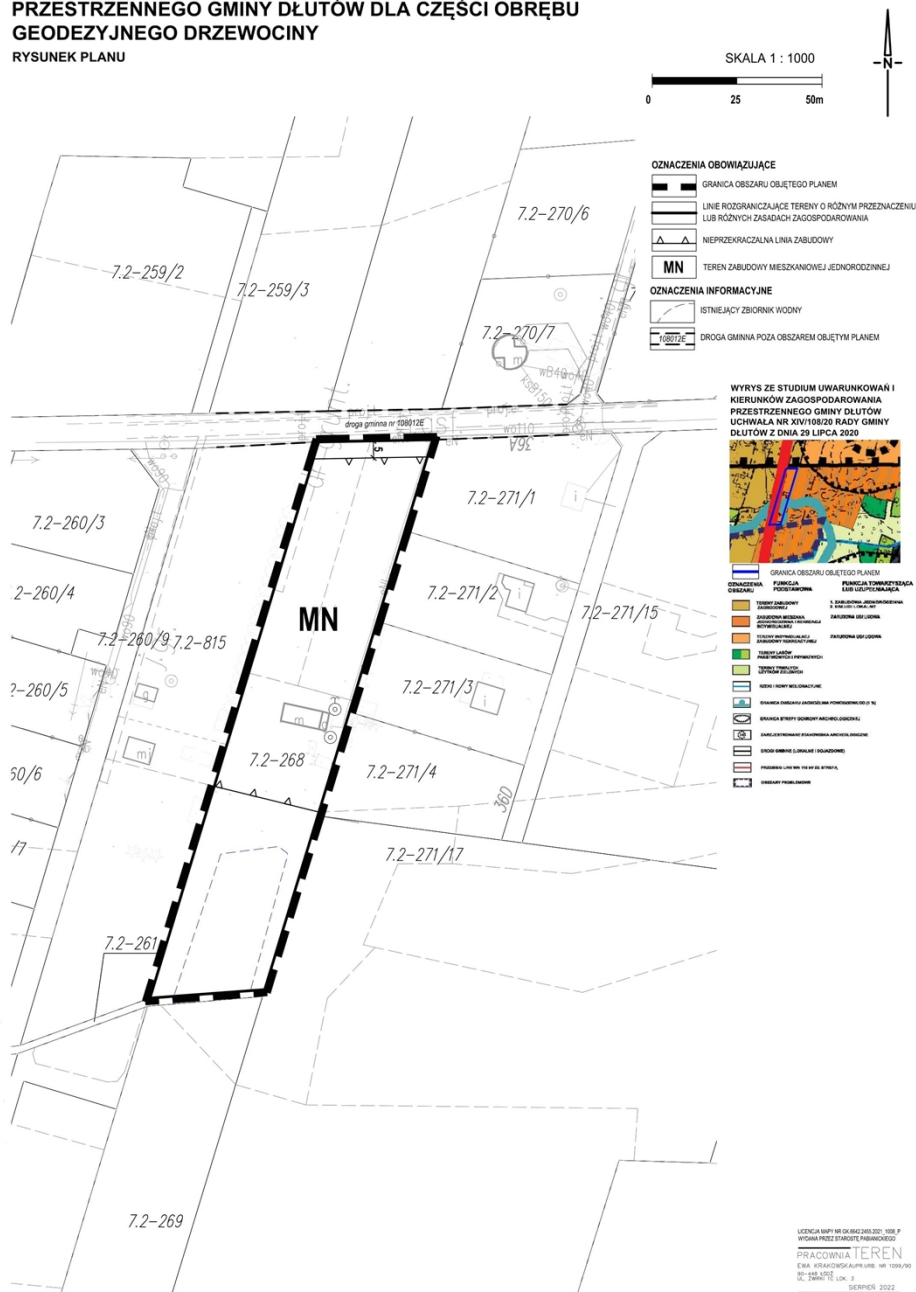
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/254/22

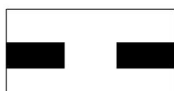
Rady Gminy Dłutów

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

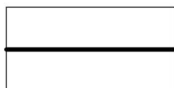
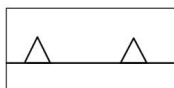
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DŁUTÓW DLA CZĘŚCI OBRĘBU
GEODEZYJNEGO DRZEWOCINY**

RYSUNEK PLANU



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

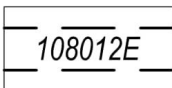
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

ISTNIEJĄCY ZBIORNIK WODNY



DROGA GMINNA POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/254/22

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 Drzewociny

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 3 do uchwały Nr XXX/254/22

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 4 do uchwały Nr XXX/254/22

Rady Gminy Dłutów

z dnia 4 sierpnia 2022 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę