

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁASKU**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**"Orchów - teren produkcji"**

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 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130) w związku z 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) oraz uchwały Nr LXVII/884/2024 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 7 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Orchów - teren produkcji", po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łask zatwierdzonego uchwałą LXIV/809/2023 r. Rady Miejskiej w Łasku z dnia 25 października 2023, Rada Miejska w Łasku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Orchów w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Plan miejscowy obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz ustalenia zawarte w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu obejmująca rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne aktu, stanowiące załącznik Nr 4.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łasku;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Łasku;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar w gminie Łask, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;

- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które jest dopuszczone jako dodatkowe na działce budowlanej. Przeznaczenie uzupełniające nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego oraz obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej i/lub powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych;
- 8) obiektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania – należy przez to rozumieć m.in.: elementy uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe, zieleń izolacyjną;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy części podziemnych budynku. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) podpór konstrukcyjnych,
  - c) elementów nadwieszonych takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - d) tarasów i werand,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 11) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć dodatkowe zespoły roślinności zimozielonej i wielowarstwowej (piętrowej), których celem jest zapobieganie przenikaniu do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza.

### **§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) oznaczony symbolem 1U-P – teren usług lub produkcji;
- 3) oznaczony symbolem 1KDL– teren drogi lokalnej;
- 4) oznaczony symbolem 1KDD - teren drogijazdowej.

### **§ 4. 1. W planie ustala 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 i krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

- 6) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów;
- 5) zieleń izolacyjna.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren elektrowni wiatrowej;

c) teren gospodarowania odpadami z wyłączeniem instalacji do przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną.

**3. W zakresie produkcji energii:**

1) przez realizację elektrowni słonecznej rozumie się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego wraz z urządzeniami towarzyszącymi w tym magazynami energii elektrycznej;

2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;

3) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

**4.** W granicach terenów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

**§ 7.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

**2.** W zakresie przeznaczenia terenu:

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

**3.** Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 8.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

**2.** W zakresie przeznaczenia terenu:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

**3.** Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 9.** Na całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz inwestycji w zakresie bezpieczeństwa państwa - zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 10.** Na obszarze objętym planem ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek utrzymania nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość lokalizacji na terenach 1U-P przed wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - a) obiektów obsługi wjazdów, w szczególności dozoru, o wysokości nieprzekraczającej 6,00 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej nieprzekraczającej 20 m<sup>2</sup>,
  - b) stacji transformatorowych,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązek stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji zewnętrznych budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 4) obowiązek zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
  - a) na terenach dróg publicznych,
  - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 11.** 1. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
  - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
  - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - c) z zakresu melioracji gruntów;
- 3) na terenie usług lub produkcji oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-P:
  - a) obszar oddziaływania planowanych inwestycji nie może wykroczać poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - b) obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) każda działalność w granicach planu nie może wpłynąć ujemnie i pogorszyć stanu Jednolitych Części Wód podziemnych i powierzchniowych;
- 7) ze względu na brak występowania w granicach planu, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, terenów podlegających ochronie akustycznej, plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie;
- 8) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
  - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych lub cieków po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit a, nie było możliwe,
  - c) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej,
  - d) do czasu realizacji sieci kanalizacji o której mowa w lit. c, dopuszcza się indywidualne, ekologiczne sposoby prowadzenia gospodarki ściekowej, jako rozwiązanie tymczasowe (np. szczelne zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie biologiczne), spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 9) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 10) zakaz składowania odpadów;
- 11) zakaz lokalizowania budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 12) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 13) ustala się obowiązek utrzymania urządzeń melioracji wodnych nie figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w projektowaniu i realizacji budynków i budowli – obowiązek uwzględniania możliwego wpływu warunków ekstremalnych zmieniającego się klimatu;
- 15) w zakresie adaptacji do zmian klimatu ustala:
  - a) wszystkie wolne od utwardzenia fragmenty terenu zagospodarować zielenią lub powierzchnią biologicznie czynną,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, m.in. takich jak stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych oraz naziemnych stanowisk postojowych.

2. Obszar objęty planem nie leży w granicach obszarów ochrony prawnej ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i nie jest przewidziany do takiej ochrony.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 12. W planie nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż takie nie występują.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 13. 1. Jako obszary przestrzeni publicznej wskazuje się tereny oznaczone symbolami 1KDL i 1KDD.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) nakaz stosowania ujednoczonych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia przestrzeni, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie w obrębie danego terenu;

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 7**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla wszystkich budynków o funkcjach podstawowych w tym wiat i altan:

a) uwzględnienie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) wysokość budynków: nie więcej niż 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje naziemne,

c) dachy budynków:

- płaskie,

- jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,

- wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;

2) dla budynków stanowiących obsługę wjazdu, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) ustalenia związane z nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z § 10 pkt 2,

b) wysokość budynków: nie więcej niż 6,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja naziemna,

c) dachy budynków:

- płaskie,

- jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,

- wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;

3) wysokość obiektów i urządzeń technologicznych tj. maszty, kominy itp. – do 20,0 m, z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) dla budynków gospodarczych i garażowych:

a) uwzględnienie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- b) wysokość: 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 8,0 m,
- c) dachy spadowe o kacie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° - 30°, z dopuszczeniem płaskich;
- 5) na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW do wysokości nie większej niż 3,0 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy –70%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy– 1,3;
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy– 0,2;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy – 1,3;
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z §21;
- 12) obsługa komunikacyjna z terenu:
  - a) z drogi gminnej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
  - b) z drogi gminnej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 15. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenów zmeliorowanych drenażem nie figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów.

2. W przypadku stwierdzenia na działce urządzeń melioracji szczegółowych nie występujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, inwestor zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rozwiązywania ewentualnych kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

4. Na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

5. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożenia powodziowego wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

6. Na obszarze objętym planem nie występują zbiorniki wód podziemnych wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

## **Rozdział 9**



## **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 16.** 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje postępowanie wynikające z przepisów odrębnych w przypadku realizacji obiektów i urządzeń stanowiących przeszkody lotnicze;
- 2) ustala się nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej, we wskazanych na rysunku planu obszarach realizacji zieleni izolacyjnej.

## **Rozdział 10**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 17.** 1. Nie wskazuje się nieruchomości wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału.

2. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi: od 70° do 110°;

3. Ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 11**

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

**§ 18.** 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji stosownie do potrzeb,
  - b) przy projektowaniu i modernizacji sieci wodociągowych należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiedniej ilości i wydajności hydrantów dla celów przeciwpożarowych,
  - c) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody;

2) odprowadzanie ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych w oparciu o projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji stosownie do potrzeb,
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne ekologiczne sposoby prowadzenia gospodarki ściekowej, jako rozwiązanie tymczasowe (np. szczelne zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie biologiczne), spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych,
- c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki,
- d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez indywidualne rozwiązania, w tym na własny nieutwardzony teren,
- c) oczyszczanie ścieków opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych;

4) zasilanie w energię elektryczną:

- a) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić z uwzględnieniem następujących zasad:
  - dla noworealizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych,
  - dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach, z możliwością dostępu do dróg publicznych lub wewnętrznych. Lokalizacja stacji wynikająca z potrzeb podstawowych nie wymaga zmiany ustaleń planu;
- b) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, w tym w oparciu o energię odnawialną o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wszelkich elektrowni wiatrowych i biogazowni;

5) zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- a) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
- c) możliwość lokalizowania zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

6) zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową:

- a) ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem rozwiązań technicznych i mediów grzewczych nie powodujących wysokiej emisji zanieczyszczeń do powietrza, oraz nie pogarszających stanu środowiska naturalnego,

b) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową, w tym w oparciu o energię odnawialną o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wszelkich elektrowni wiatrowych i biogazowni;

7) gospodarka odpadami:

a) plan ustala, że odpady komunalne będą segregowane i sortowane w miejscu ich powstawania oraz wywożone na składowisko odpadów przez koncesjonowanych przewoźników zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się obowiązek wyposażenia w pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, które będą opróżniane zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych;

8) wyposażenie w środki łączności:

a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne będzie się odbywać z projektowanej sieci prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obsługa abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy.

2. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu – możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych.

**§ 19.** 1. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.

**§ 20.** 1. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego służącego lokalnym celom publicznym, ustala się przebieg następujących dróg służących obsłudze terenów zabudowy:

1) pas przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, dla której:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – min 3,00 m,

b) dopuszcza się lokalizowanie chodnika,

c) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) pas przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla której:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – min 2,0 m,

b) dopuszcza się lokalizowanie chodnika,

c) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 21.** 1. Ustala się zasady wydzielania miejsc parkingowych oraz zasady ich bilansowania:

- 1) dla funkcji produkcyjnych, składów i magazynów: minimum jedno stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 5 zatrudnionych oraz minimum jedno stanowisko dla samochodów ciężarowych na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla funkcji usługowej: minimum jedno miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej oraz jedno miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;
- 3) dla funkcji biurowych: min 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 4 zatrudnionych;
- 4) na parkingach dla samochodów osobowych:
  - a) ) liczących do 20 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów - należy przeznaczyć nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym,
  - b) liczących powyżej 20 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów - należy przeznaczyć nie mniej niż 5% ogólnej liczby miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

2. Realizacje miejsc parkingowych ustala się w formie parkingów lub garaży na terenie inwestora.

## **Rozdział 12**

### **Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 22. Dla terenów wyznaczonych w planie, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się stawkę dla naliczenia opłat związanych z uchwaleniem miejscowego planu w wysokości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości:

- 1) 30% dla działek ewidencyjnych o nr 224/16 i 225/7;
- 2) dla terenów pozostałych stawki procentowej nie ustala się.

## **Rozdział 13**

### **Przepisy końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łasku.

§ 24. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Łasku i zamieszczeniu jej na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

## **Uzasadnienie**

W dniu 7 lutego 2024 r. Rada Miejska w Łasku podjęła uchwałę Nr LXVII/884/2024w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Orchów - teren produkcji". Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, zgodność z wynikami analizy przeprowadzonej przy sporządzaniu Oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:**

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje określająca podstawowe wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy.
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w podstawowe media oraz poprzez zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych. Ustalenia planu zakazują realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizacji zakładów, o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych czy składowania odpadów.

Grunty objęte miejscowym planem nie wymagają uzyskiwania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I- III oraz gruntów leśnych na cele inwestycyjne.

- 3) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania przedmiotowej problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Natomiast potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz poprzez nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne

przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie, tj. posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej.

- 6) prawa własności – realizacja ustaleń planu nie wymaga wykupu gruntów pod realizację i poszerzenie dróg publicznych. Ustalenia są zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.
- 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zapewniające obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę. Potrzeba interesu publicznego została zapewniona również poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji mediów na wszystkich terenach.
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w rozdziale 11. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego.
- 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego jest dostępna do wglądu w Urzędzie Miejskim w Łasku,
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §18 ust. 1 pkt 1 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody. Plan dopuszcza również stosowanie indywidualnych ujęć wody.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ustalenia planu są zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów. Interes publiczny został uwzględniony poprzez nakazy zachowania odpowiednich standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy**, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów zabudowy przy istniejących drogach publicznych. Rozwiązanie to zapewni optymalne wykorzystanie istniejącego układu drogowego.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – ustalenia planu nie przewidują lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – szerokość przylegających dróg publicznych zapewnia możliwość odpowiedniego wykorzystania uwzględniającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Wyniki analizy w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łask przyjęte uchwałą Nr LXIII/785/2023 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 13 września 2023 r. nie przedstawiają ograniczeń w możliwości opracowania planu miejscowego w przedstawionych granicach. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łask wykazała, że gmina powinna dążyć do szybszego sporządzania miejscowych planów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium. Objęcie ustaleniami miejscowych planów jak największej powierzchni gminy, gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy. Gmina powinna również dążyć do pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami możliwie na jak największej powierzchni.

W granicach Gminy Łask obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą nr LXIV/809/2023 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 25 października 2023 r. W studium obszar objęty planem to tereny zabudowy produkcyjnej,

magazynowej, i produkcyjno-usługowej. Ustalenia miejscowego planu zostały sporządzone w sposób nie naruszający ww. ustaleń studium.

**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 podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Miejskiej w Łasku. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje obciążeń budżetu gminy – tereny posiadają dostęp dróg publicznych oraz sieci uzbrojenia terenu.