

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w obrębach Mauryca i Teodory, gmina Łask**

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. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 poz. 1688) oraz uchwały Nr VIII/65/2019 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 3 kwietnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach Mauryca i Teodory, gmina Łask, Rada Miejska w Łasku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach Mauryca i Teodory w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Plan 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 o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) zbiory danych przestrzennych, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIV/809/2023 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 25 października 2023 r.

**§ 3. 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 ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt.-wys. w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar w gminie Łask, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) 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;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;

- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi i która nie dotyczy podziemnych części budynku, urządzeń budowlanych związanych z budynkiem oraz takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, winda, pochylnia, podest, rampa i inne detale wystroju architektonicznego nie więcej niż 1,50 m;
- 10) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek budowlanych zagospodarowanych tym samym przedsięwzięciem inwestycyjnym;
- 11) podziale nieruchomości – należy przez to rozumieć podział geodezyjny działki budowlanej, w wyniku którego każda z nowo powstałych działek będzie spełniała warunki działki budowlanej;
- 12) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 14) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, do powierzchni działki budowlanej;
- 15) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zieleń rosnącą na wysokość powyżej 5,0 m;
- 16) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach jednospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° włącznie;
- 17) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°.

#### § 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczony symbolem 1PU – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 2) oznaczony symbolem 2KDD – teren dróg publicznych - droga klasy dojazdowej;
- 3) oznaczony symbolami 3ZL i 4ZL – teren lasów;
- 4) oznaczony symbolem 5ZN – teren zieleni;
- 5) oznaczony symbolem 6KDW - teren dróg wewnętrznych.

§ 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 4) granica obszaru ograniczonego użytkowania – podobzar „A” od lotniska wojskowego „Łask”;
- 5) granica obszaru ograniczonego użytkowania – podobzar „B” od lotniska wojskowego „Łask”;
- 7) literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

#### 3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) teren drogi gminnej - poza obszarem planu;
- 2) tereny zamknięte;
- 3) linie wymiarowe;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;

5) granica obrębów geodezyjnych.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację w dowolnej konfiguracji:

- 1) zabudowy produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, usługowej, składowej, magazynowej, centr logistycznych, parków technologicznych;
- 2) ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) budynków o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami administracyjnymi i technicznymi, budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami np. wiaty, altany, terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, obiektami małej architektury.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych - droga klasy dojazdowej;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i prowadzeniem ruchu drogowego.

2. Teren o którym mowa w ust. 1 stanowi poszerzenie drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **3ZL**, **4ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
- 3) zakaz zabudowy.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni, w tym zadrzewień i zalesień;
- 2) możliwość budowy, utrzymania, przebudowy i rozbudowy urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren dróg wewnętrznych;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i prowadzeniem ruchu drogowego.

§ 12. 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.

§ 13. Przebieg linii rozgraniczających tereny komunikacji i nieprzekraczalne linie zabudowy określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę i linie wymiarowe.

§ 14. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość lokalizacji 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, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązek stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji zewnętrznych budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
  - 4) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
  - 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi;
  - 6) obowiązek zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
    - a) na terenach dróg publicznych,
    - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

**§ 15. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.** Na całym obszarze w granicach planu ustala się:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową, składów i magazynów uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykroczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) ograniczenia określone w punktach 1 i 3 nie dotyczą inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, infrastruktury technicznej, terenów obsługi komunikacji (2KDD) oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) zakaz lokalizacji instalacji służących do celowej produkcji biogazu z biomasy roślinnej, odchodów zwierzęcych, organicznych odpadów (np. z przemysłu spożywczego), odpadów poubojowych lub biologicznego osadu ze ścieków;
- 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) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych w ramach projektowanej sieci kanalizacyjnej; do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualne ekologiczne sposoby prowadzenia gospodarki ściekowej, jako rozwiązanie tymczasowe (np. szczelne zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie biologiczne), spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 9) nakaz zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną w ramach istniejących i projektowanych urządzeń sieciowych zgodnie z warunkami określonymi w planie;
- 10) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 11) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na odpady zgodnie z obowiązującymi przepisami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;
- 12) zakaz składowania i magazynowania odpadów innych niż związanych z prowadzoną działalnością;
- 13) zakaz lokalizowania budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym, w tym także produkcji i hodowli zwierząt gospodarskich;

- 14) obowiązek przestrzegania standardów emisji do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obowiązek ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 15) w projektowaniu i realizacji budynków i budowli – obowiązek uwzględniania możliwego wpływu warunków ekstremalnych zmieniającego się klimatu;
- 16) każda działalność w granicach planu nie może wpłynąć ujemnie i pogorszyć stanu Jednolitych Części Wód podziemnych i naziemnych.

2. Obszar objęty planem nie leży w granicach obszarów ochrony prawnej ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

**§ 16.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej gdyż obszar objęty planem nie leży w granicach obszarów ochrony prawnej ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i nie jest przewidziany do takiej ochrony.

**§ 17. 1.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

2. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDD dla których ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

**§ 18.** 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:

- 1) obszar objęty planem nie jest położony w granicach terenów zmeliorowanych drenażem. 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;
- 2) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują zbiorniki wód podziemnych wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

**§ 19.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) emisje do środowiska, w wyniku funkcjonowania ogniw fotowoltaicznych nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
  - 2) obowiązuje postępowanie wynikające z przepisów odrębnych w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze;
  - 3) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska „Łask” do 235 m n.p.m. zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) na obszarze objętym planem ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska „Łask”:
- a) w granicach planu znajduje się podobszar „A”, którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska, a zewnętrzną izofona 50 dB/noc,



- b) w granicach planu znajduje się podobszar „B”, którego granicę wewnętrzną wyznacza izofona 50 db/noc, a zewnętrzną izofona 45 dB/noc,
- c) w ramach obszaru ograniczonego użytkowania, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w pasie 20 m od osi skrajnego toru obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i innych budowli zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w pasie 15m od osi skrajnego toru obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) sytuowanie nowych budynków od strony terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) w przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na terenie oznaczonym symbolem 1PU, zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykroczyć poza linie rozgraniczające tego terenu;
- 11) w obrębie strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wyznaczonej w odległości po 7,5 m od osi tej linii:
  - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) powyższe ograniczenia nie obowiązują w przypadku likwidacji linii (likwidacja linii powoduje likwidację wyznaczonej strefy ochronnej), skablowania lub jej przeniesienia poza obszar objęty planem miejscowym.

**§ 20. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1PU**:
    - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,00 m,
    - kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 15°;
  - 3) ustala się zakaz wydzielania działek budowlanych nie mających dostępu do drogi publicznej bądź wewnętrznej z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki.

**§ 21. 1.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. 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 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 kanalizacyjną z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji stosownie do potrzeb,
  - b) dopuszcza się indywidualne ekologiczne sposoby prowadzenia gospodarki ściekowej (np. szczelne zbiorniki bezodpływowe, indywidualne systemy oczyszczalnia ścieków, w tym 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 sieci kanalizacyjnej nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) na własny nieutwardzony teren lub na teren będący we władaniu inwestora w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 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 ogniwa fotowoltaiczne służące do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 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 gromadzenia 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.
3. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację.
4. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem.
- § 22.** Ustala się zasady wydzielania miejsc parkingowych oraz zasady ich bilansowania dla zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczonej na rysunku planu symbolem **1PU**:
- 1) obiekty produkcyjne i magazynowe: min 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 5 zatrudnionych, dla samochodów ciężarowych min 1 stanowisko na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 2) obiekty biurowe: min 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 5 zatrudnionych,
  - 3) obiekty usługowe: minimum 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

4) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) na parkingach 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) na parkingach 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.

**§ 23.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**§ 24.** 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) 17,5% dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1PU**;
- 2) dla terenów pozostałych stawki procentowej nie ustala się.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) realizacja zabudowy musi spełniać warunki:

- a) dla wszystkich budynków o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami administracyjnymi i technicznymi:
  - uwzględnienie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - wysokość budynków: nie więcej niż 25,00 m,
  - dachy budynków: płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- b) dla budynków stanowiących obsługę wjazdu, obiektów obsługi infrastruktury technicznej:
  - wysokość budynków: nie więcej niż 10,00 m,
  - dachy budynków: płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- c) dla wszystkich budynków gospodarczych, garaży, innych obiektów np. wiaty, altany:
  - wysokość nie więcej niż 6,00 m,
  - dachy budynków: płaskie lub w spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- d) wysokość obiektów i urządzeń technologicznych tj. maszty, kominy itp. – do 30,0 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

4) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 3,0;

5) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,2;

6) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z §22;

7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia usług zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mogą one przekroczyć wartości progowych ustalonych w planie;

8) obsługa komunikacyjna z terenu:



- a) z drogi gminnej dojazdowej znajdującej się poza obszarem objętym planem od strony wschodniej poprzez jej poszerzenie oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD oraz poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDW,
- b) z drogi dojazdowej znajdującej się poza obszarem objętym planem od strony północnej.

§ 26. 1. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego służącego lokalnym celom publicznym, ustala się przebieg następującej drogi służącej obsłudze terenów zabudowy:

- 1) pas przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD**, dla której:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 3,00 do 9,5 m (całkowita szerokość drogi gminnej 15, 0 m), z uwzględnieniem trójkąta widoczności oraz placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie chodnika,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **6KDW**, dla której:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z uwzględnieniem placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie chodnika,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

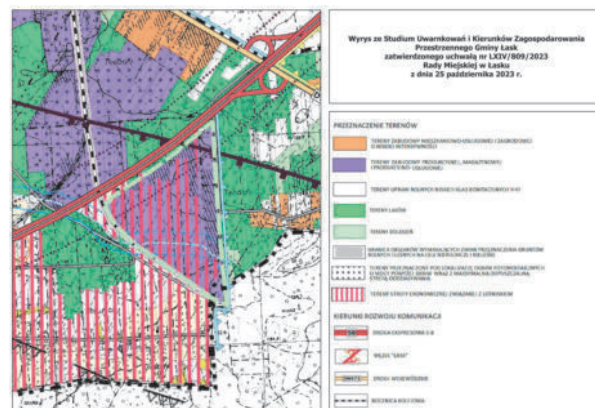
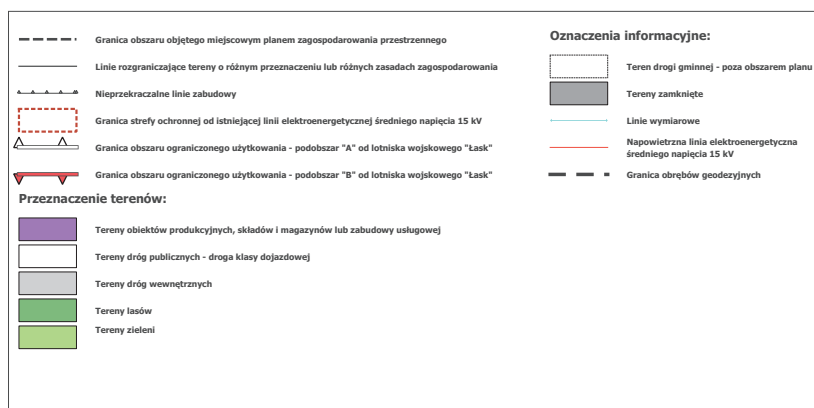
## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łasku.

§ 28. 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 internetowej.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Łasku

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Łasku

z dnia.....2024 r.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Łasku  
z dnia.....2024 r.

**Zbiory danych przestrzennych**



## UZASADNIENIE

W dniu 3 kwietnia 2019 r. Rada Miejska w Łasku podjęła uchwałę Nr VIII/65/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach Mauryca i Teodory, gmina Łask.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten teren pozwoli na kształtowanie zabudowy zgodnie z założeniami ładu przestrzennego i racjonalnego wykorzystania przestrzeni, co nie do końca jest możliwe przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Opracowanie planu pozwoli również na racjonalne zagospodarowanie terenu oraz określenie sposobu zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej m.in. poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Od północy obszar objęty planem graniczy z drogą ekspresową S-8, od wschodu z drogą gminną 103209E, od południa i zachodu z bocznicą kolejową stanowiącą obszar zamknięty będącą własnością Skarbu Państwa, w zarządzie Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Bydgoszczy.

Obszar położony w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obecnie niezabudowany.

Projekt planu w części południowo-wschodniej graniczy z lotniskiem wojskowym Łask należącym do 32. Bazy Lotnictwa Taktycznego, na którym stacjonują samoloty F-16. W związku z taką lokalizacją, w przypadku realizacji inwestycji, istnieje szereg ograniczeń. Dla lotniska wojskowego Łask został ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania. W tej sprawie Sejmik Województwa Łódzkiego w Łodzi podjął uchwałę Nr XXIX/379/16 z dnia 25 października 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask (Dz. U. W Ł. poz. 4929 z dnia 22 listopada 2016 r.). Obszar ograniczonego użytkowania, ze względu na hałas lotniczy, podzielono na dwa podobszary:

- a) podobszar „A”, którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska, a zewnętrzną izofona 50 dB/noc,
- b) podobszar „B”, którego granicę wewnętrzną wyznacza izofona 50 db/noc, a zewnętrzną izofona 45 dB/noc.

Znaczna część obszaru objętego planem miejscowym (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w podobszarze „A”, w którym zgodnie z ww uchwałą zakazuje się budowy budynków jedno- i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowego, mieszkaniowo-usługowego, szpitali, domów opieki społecznej, a także obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Ponadto obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy dla lotniska „Łask” do 235 m n.p.m. Wszystkie ww uwarunkowania pozwalają jedynie na przeznaczenie terenu objętego planem pod zabudowę produkcyjno-usługową, magazynów i składów. Z uwagi na położenie projektu planu w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego „Łask”, na głównym szlaku komunikacyjnym regionu - trasie S-8, opisywany obszar ma szansę zyskać na atrakcyjności jako ważna oferta Gminy dla przyszłych inwestorów.

Projekt planu sporządzony został na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy:

#### Art. 1 ust. 2

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.** Projekt planu w §12 uwzględnia zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ww fragmencie miejscowości Łask. Natomiast paragrafy zawarte w rozdziale 3 określają parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Znajdują się tutaj ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźniki określające parametry zabudowy (tj. wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, dachy budynków), maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Obszar objęty planem jest obecnie niezabudowany. Ze względu na swoje bezpośrednie sąsiedztwo z trasą S-8 oraz lotniskiem wojskowym, z lokalizacji której wynika szereg ograniczeń w inwestowaniu, podstawową formą zabudowy projektowaną w planie jest

zabudowa produkcyjno-usługowa. Projekt planu określa zasady kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- **walory architektoniczno-krajobrazowe.** Ze względu na prowadzone prace nad audytem krajobrazowym województwa łódzkiego projekt planu nie uwzględnia regulacji ochrony krajobrazu wynikających z ww dokumentu.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.** W §13 projektu planu zostały określone zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (zasady zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gromadzenia odpadów). W granicach planu występują lasy nie będące własnością Skarbu Państwa. Część kompleksu leśnego uzyskało zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i nierolnicze. Duży kompleks leśny położony wzdłuż drogi gminnej, pozostaje w dotychczasowym zagospodarowaniu. Mając na uwadze dbałość o naturalne środowisko, w tym stan lesistości, zadrzewień i ogólnie zieleni w gminie Łask, plan miejscowy wskazuje nowe tereny zieleni naturalnej (symbol na rysunku planu 5ZN).
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Plan nie określa zasad związanych z dziedzictwem kulturowym i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.** Są one zapewnione m.in. obowiązkiem zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- **walory ekonomiczne przestrzeni.** Projekt planu poprzez określenie przeznaczeń dla poszczególnych terenów oraz określenie wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. W związku ze zmianą przeznaczenia terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, dlatego projekt planu ustala jednorazową opłatę wynoszącą 30% płatną w przypadku zbycia danej nieruchomości. Teren objęty planem wymaga budowy infrastruktury technicznej – media, a także budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego. Wymaga także wykupu gruntów przez gminę pod realizację (rozbudowa i budowa) drogi gminnej.
- **prawo własności.** Na obszarze objętym planem występują tereny będące własnością prywatną jak i gminną. Projekt planu nie ingeruje w prawo własności.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.** Zakres i skala planu nie wymagają wykorzystania terenu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W §18 projektu planu zostały uwzględnione wnioski Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi odnoszące się do realizacji obiektów stanowiących przeszkody lotnicze oraz do stref ustanowionych od lotniska wojskowego „Łask”.
- **potrzeby interesu publicznego.** Zostały uwzględnione w planie poprzez wskazanie terenów na poszerzenie drogi publicznej oraz poprzez określenie zasad budowy infrastruktury technicznej.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.** Plan miejscowy umożliwia zaprojektowanie kompleksowego sposobu zaopatrzenia w media infrastruktury technicznej m.in. poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustalenia planu zakładają budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.** Obowiązek ten został zrealizowany na wszystkich etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu.
- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.** Obowiązek ten był zrealizowany na bieżąco w ciągu całej procedury planistycznej - projekt planu był dostępny dla społeczności na każdym etapie prac, w tym w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

- o **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.** Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym, w zakresie zaopatrzenia w wodę.

#### **Art. 1 ust. 3**

- o Ustalając przeznaczenie terenu w miejscowym planie rozważany był interes publiczny i interesy prywatne (w tym zgłaszane w postaci uwag). Przy opracowywaniu planu brany był istniejący stan zagospodarowania terenu jak i ewentualne zmiany w zakresie jego zagospodarowania. Opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko wykazało, że realizacja ustaleń planu wpłynie w pewnym stopniu na wartości przyrodniczej tego fragmentu miejscowości Mauryca i Teodory.

#### **Art. 1 ust. 4**

- o Działki znajdujące się na obszarze objętym planem mają dostęp do drogi publicznej (drogi wojewódzkiej Nr 482) poprzez drogę techniczną (serwisową) trasy S8 oraz drogi gminnej. Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową będą obsługiwane bezpośrednio z tych dróg. Tak więc obsługa komunikacyjna projektowanych terenów nie wymaga potrzeby budowania nowych układów komunikacji publicznej. Tym samym nie wpływa na wzrost transportochłonności układu przestrzennego, nie zmniejsza możliwości wykorzystania transportu zbiorowego przez mieszkańców, nie utrudnia ewentualnego urządzenia ścieżki rowerowej wzdłuż dróg publicznych znajdujących się w granicach planu.

### **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1.**

Gmina Łask ma aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXV/322/2020 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 28 października 2020 r. W tym studium obszar objęty planem to tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i produkcyjno-magazynowej, tak więc plan miejscowy nie stanowi naruszenia ustaleń studium.

Wyniki analizy w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łask przyjęte uchwałą Nr XVIII/170/2016 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 16 marca 2016 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, które są gwarancją ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy. Gmina powinna również dążyć do pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami możliwie na jak największej powierzchni.

### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne planu wskazany został w prognozie skutków finansowych, czego odzwierciedleniem były ustalenia zapisane załączniku nr 3 do uchwały - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Należy mieć również na uwadze, że w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego oraz faktem jej zbycia w terminie 5 lat od momentu obowiązywania mpzp właściciel lub użytkownik wieczysty zobowiązany jest uiścić jednorazową opłatę określoną stosunkiem procentowym od wzrostu wartości nieruchomości. Ustalenia planu zawierają stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę planistyczną w wysokości 30% dla terenów oznaczonego w planie symbolem PU. Biorąc pod uwagę, że wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień sprzedaży tzn. dopiero w tym dniu można określić wartość nieruchomości, na którą oprócz ustalonego przeznaczenia uchwalonym planem ma wpływ wiele innych czynników, tj. kształtowanie poziomu cen na rynku nieruchomości uzależnione od ogólnej koniunktury gospodarczej, zmiennej w czasie, na obecnym etapie nie da się dokładnie obliczyć wpływów na jakie gmina może liczyć z tytułu opłaty planistycznej.