Etap konsultacji wrzesień 2026 r.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 1031 i 1032, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 1031 i 1032, sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXI/125/25 Rady Miejskiej w Łazach z dnia 29 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki nr 1031 i 1032.
Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren położony o powierzchni 1,84 ha.

Głównym zadaniem planu jest stworzenie warunków do realizacji zamierzeń inwestycyjnych przy minimalizacji negatywnego wpływu na zasoby środowiska przyrodniczego. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dla przedmiotowych działek nr ew. 1031, 1032 ustalono przeznaczenie podstawowe: lasy, co nie jest zgodne z faktycznym użytkowaniem tego terenu od wielu lat przez Obwód Drogowy nr 1 Kądzielów Powiatowego Zarządu Dróg w Zawierciu. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka nr ew. 1031 ma użytek Bi - inne tereny zabudowane.

Szczególnie istotne w związku z tym są ustalenia określające wskaźniki urbanistyczne (powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna) i ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy.

Główne cele projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru to dostosowanie ustaleń miejscowego planu do wyznaczonej strefy w obowiązującym planie ogólnym oraz uaktualnienie miejscowego planu pod kątem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dostosowanie do aktualnych planów inwestycyjnych właścicieli nieruchomości.

Ponadto, rozwiązania projektu planu są zgodne z ustaleniami planu ogólnego gminy Łazy, przyjętego uchwałą Nr XXIX/179/2026 Rady Miejskiej w Łazach z dnia 26 sierpnia 2026 roku.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w planie miejscowym zapewnione w szczególności poprzez podział przestrzenny obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określenie ogólnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne. W planie nie wprowadza się funkcji, które mogłyby wywoływać konflikty w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów sąsiednich.

1.1a. Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju. W projekcie planu miejscowego zachowano równowagę pomiędzy czynnikiem gospodarczym, społecznym i ekologicznym.

1.2. Obszar planu nie charakteryzuje się istotnymi walorami architektonicznymi. Zachowaniu walorów naturalnego krajobrazu sprzyja natomiast uwzględnienie w planie terenów biologicznie czynnych w postaci zieleni niskiej i wysokiej.

1.3. Wymagania ochrony środowiska zostały określone w § 6 tekstu planu, przede wszystkim w zakresie: ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz ochrony powietrza i wód.

1.4. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w zakresie ochrony przed hałasem. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje uwzględnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.), zostały uwzględnione w §12 w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni związane są przede wszystkim ze zmianą warunków zagospodarowania działek.

1.7. Prawo własności jest respektowane przez przyjęcie zasady minimalizowania ingerencji w nie, poprzez ustalenia planu. Standardowe ograniczenia prawa własności stanowią wyznaczone linie zabudowy i inne ustalenia projektu planu, jak np. wskaźniki urbanistyczne.

1.8. W obszarze projektu planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

1.9. Potrzeby interesu publicznego związane są głównie z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej (dostęp ten został utrzymany).

1.10. Rozwój infrastruktury technicznej jest w projekcie planu zapewniony poprzez możliwość sytuowania infrastruktury technicznej o parametrach niezbędnych dla prawidłowego jej funkcjonowania oraz w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w projekcie planu. W zakresie instalacji wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł dopuszczono:

1) na terenie 1U dopuszcza się stosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego, zamontowanych na budynkach, wiatach oraz konstrukcjach wsporczych oraz mikroinstalacji z wyłączeniem instalacji wykorzystujących do produkcji energii energię otrzymywaną z wiatru, biogazu, biopłynu, biogazu rolniczego;
2) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą wykraczać poza granicę terenu 1U.

1.11-12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej spełniono, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszono i obwieszczono w prasie, internecie i na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z możliwością składania wniosków, w tym w postaci elektronicznej.
Powyższe działania pozwoliły zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

1.13. Projekt planu zawiera zapisy umożliwiające zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy sieci i urządzeń wodociągowych, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody.

1.14. W całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania:

1) przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
2) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko jest wymagana, za wyjątkiem zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej;
3) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięć na środowisko może być wymagana, za wyjątkiem:
   a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
   b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
   c) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
   d) stacji paliw,
   e) centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
   f) szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów lub obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
   g) parków rozrywki rozumianych jako obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją, pola golfowe, stadiony i tory wyścigowe w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 18 stycznia 2001 r. o wyścigach konnych, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
   h) centrów logistycznych.

Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.

1.15. W planie miejscowym nie uwzględniono potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, ponieważ nie wyznaczono terenów o przeznaczeniu rolniczym.

1.16. Ustalając przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interes prywatny. Rozpatrując wnioski zgłoszone do projektu planu, kierowano się przede wszystkim polityką przestrzenną gminy ustaloną w obowiązującym planie ogólnym.

1.17. Kształtowanie struktury przestrzennej odbyło się w oparciu o wyznaczone strefy określone w obowiązującym planie ogólnym, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających m.in. z wymagań ładu przestrzennego i ochrony środowiska, walorów ekonomicznych i potrzeb interesu publicznego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium / planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub studium / planu ogólnego.

Rada Miejska w Łazach w dniu 22 maja 2024 r. podjęła uchwałę Nr II/419/24 w sprawie oceny **aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Łazy za lata 2016– 2023.**

Dla przedmiotowego obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łazy, uchwalony uchwałą Nr XX/179/16 Rady Miejskiej w Łazach z dnia 14 września 2016 r.

Zgodnie z ww. uchwałą Nr II/419/24 obowiązujący miejscowy plan z 2016 r. częściowo jest nieaktualny. Potrzeba opracowania nowego miejscowego planu w obszarze wskazanym w załączniku graficznym wynikała z uaktualnienia miejscowego planu pod kątem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dostosowania do aktualnego użytkowania tego terenu.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – zapewniono np. poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łazach / Rejestrze urbanistycznym.
O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognozuje się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będą miały wpływu na finanse publiczne tj. na wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.