GMINA ŁAZY

PLAN OGÓLNY GMINY ŁAZY

UZASADNIENIE

sierpień 2026 r.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE 4
1. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego 4
2. Przedmiot i zakres opracowania 4
3. Położenie gminy 5
4. Materiały wejściowe 6
II. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM ORAZ OBLICZANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH 6
1. Faktyczny stan zagospodarowania i zabudowy 6
2. Przeznaczenie terenów pod zabudowę w planach miejscowych 7
3. Strefy planistyczne 7
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych 8
5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową 8
6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy 9
6.1. Szczególne potrzeby w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wynikające ze Strategii Rozwoju Gminy Łazy do 2035 roku 29
III. UZASADNIENIE WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY 31
IV. UZASADNIENIE WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM GMINY ŁAZY 38
V. USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM 39
VI. Przyczyny nieustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej 49
VII. UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13b W PLANIE OGÓLNYM GMINY 50
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy 51
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego 59
3. Formy ochrony przyrody i ich otuliny 65
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzą i wały przeciwpowodziowe 67
5. Obszary gruntów zmeliorowanych 67
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 67
7. Strefy ochronne ujęć wody 68
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 69
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 69
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 69
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 70
12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 70
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 74
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 74
15. Obszary ograniczonego użytkowania 75
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 75
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 75
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 76
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 76
19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 76
20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 76

21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 77
21.1 Obiekty infrastruktury społecznej 77
21.2 Infrastruktura techniczna 79
21.3 Infrastruktura komunikacyjna 82
22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 84
23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska 84

Spis rysunków

Rysunek 1. Granica obszaru objętego planem ogólnym 5
Rysunek 2. Granica terenu (użytkowanie terenu) gminy Łazy na podstawie danych BDOT) 6
Rysunek 3. Rozmieszczenie przestrzenne stref mieszkaniowych wielofunkcyjnych 12
Rysunek 4. Tereny zabudowane i zainwestowane wykorzystane do wyznaczenia luk 13
Rysunek 5. Rozmieszczenie przestrzenne luk w zabudowie 14
Rysunek 6. Bazowy obszar uzupełnienia zabudowy wg wtyczki APP2 35
Rysunek 7. Usunięte fragmenty OUZ 36
Rysunek 8. Poszerzenia OUZ względem obszaru bazowego 37
Rysunek 9. Obszar uzupełnienia zabudowy po dokonanych korektach – wtyczka APP2 38
Rysunek 10. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej. Struktura sieci osadniczej 54
Rysunek 11. Obszary cenne przyrodniczo na terenie Gminy Łazy oraz w najbliższej okolicy 67

Spis tabel

Tabela 1. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków 71
Tabela 2. wykaz stanowisk archeologicznych 72

I. WPROWADZENIE

1. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego

Projekt planu ogólnego dla gminy Łazy sporządzono na podstawie uchwały Nr IV/36/2024 Rady Miasta Łazy z dnia 31 lipca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Łazy.

Podstawę prawną opracowania planu ogólnego Gminy Łazy stanowi w szczególności art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

"Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej."

Zgodnie z powyższym na podstawie art. 13h ust. 2 "część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

2. Przedmiot i zakres opracowania

Opracowanie planu ogólnego dotyczy gminy Łazy, położonej w województwie śląskim, w powiecie zawierciańskim, w jej granicach administracyjnych, o łącznej powierzchni ok. 133 km^2.

Liczba ludności zamieszkująca gminę w 2023r. wynosiła 15534 osób, a gęstość zaludnienia 117 os./km^2.

Gmina Łazy położona jest w centralnej części województwa śląskiego, na południu powiatu zawierciańskiego i graniczy:

- od północy z gminą Poręba, Zawiercie;
- od wschodu z miastem Ogrodzieniec;
- od południa i południowego zachodu z miastem Dąbrowa Górnicza;
- od zachodu z miastem Siewierz;
- od południowego wschodu z gminą Klucze.

Miasto i gmina Łazy składa się z miasta Łazy i 14 sołectw:

- Rokitno Szlacheckie i Mitręga;
- Hutki-Kanki;
- Grabowa;
- Skałbania;
- Niegowoniczki;
- Niegowonice;
- Trzebyczka;
- Chruszczobród;
- Chruszczobród-Piaski;
- Wiesiółka;
- Ciągowice;
- Wysoka;

- Turza;
- Kuźnica Masłońska.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Łazy wynika z obowiązku posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Zapisy planu ogólnego gminy będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. dokumenty stanowią natomiast należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W planie ogólnym gminy określono następujące, wymagane przez ustawę (art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy), ustalenia:

- strefy planistyczne (podział obszaru gminy na strefy planistyczne),
- gminne standardy urbanistyczne obejmujące gminny katalog stref planistycznych.

W gminnym katalogu stref planistycznych określono (art. 13e ust. 2 ustawy):

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach wielofunkcyjnych, usługowej, gospodarczej i produkcji rolniczej,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach, o których mowa wyżej, a także w strefach infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy.

W planie ogólnym określono (fakultatywne) elementy: obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

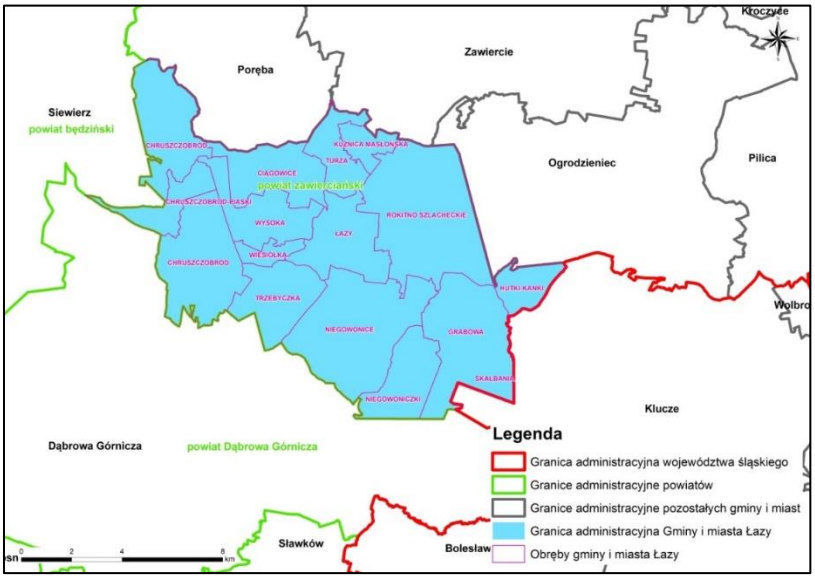
Nie określono obszarów zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

3. Położenie gminy

Gmina Łazy jest gminą miejsko – wiejską, która zlokalizowana jest w centralnej części województwa śląskiego, na południu powiatu zawierciańskiego.

Do powiatu zawierciańskiego należą również gminy miejskie – Poręba, Zawiercie, gminy miejsko wiejskie – Ogrodzieniec, Pilica, Szczekociny, Włodowice, gminy wiejskie – Irządze, Kroczyce i Żarnowiec. Gmina należy również do Związku Gmin i Powiatów Subregionu Centralnego Województwa Śląskiego oraz Śląskiego Związku Gmin i Powiatów.

Położenie gminy jest korzystne pod względem głównych szlaków transportowych. Najważniejszymi szlakami przebiegającymi przez gminę są drogi wojewódzkie nr 790 i 796. Przez gminę przebiega trasa linii kolejowej magistralnej nr 1 relacji Warszawa Zachodnia - Katowice.



Rysunek 1. Granica obszaru objętego planem ogólnym

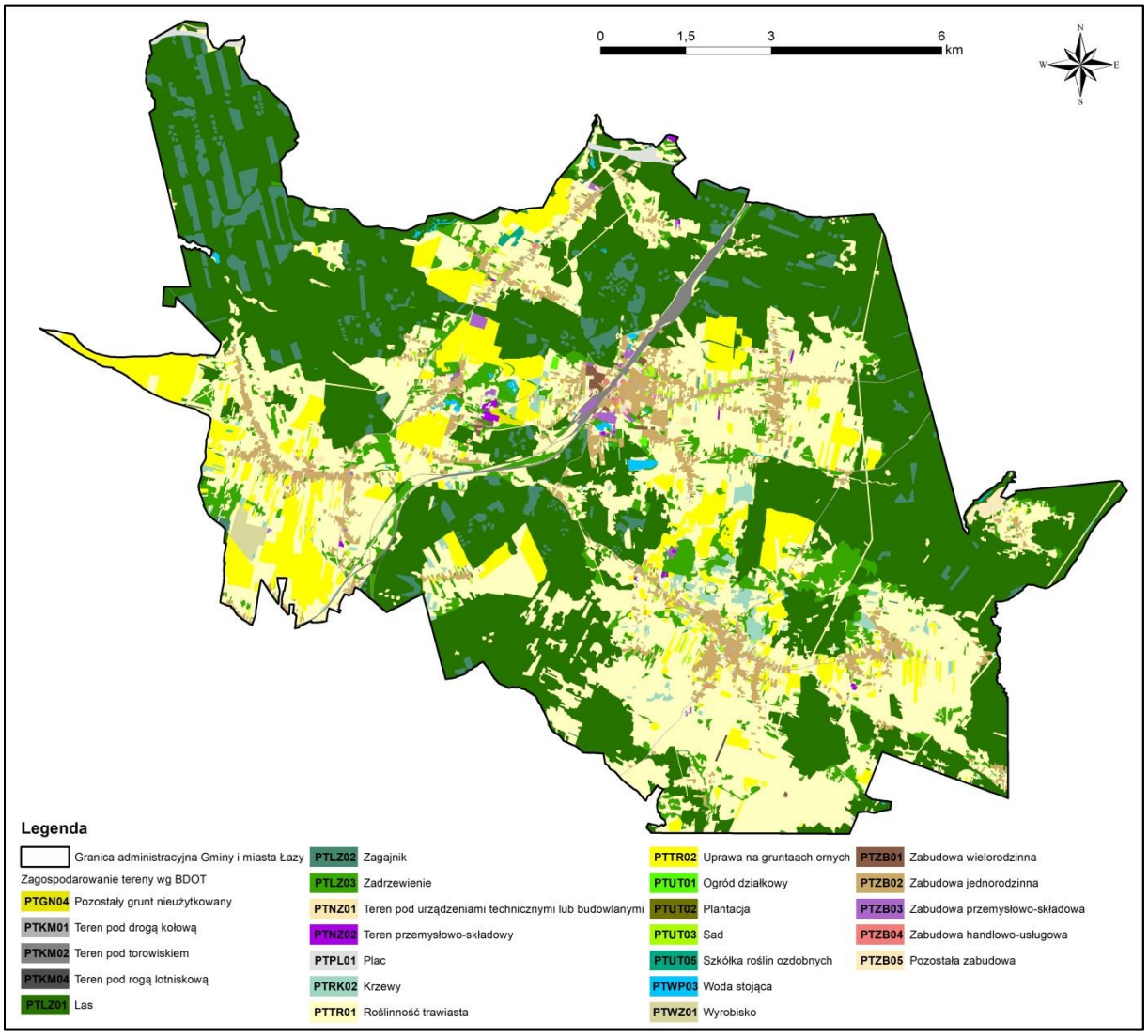
4. Materiały wejściowe

1) Materiały mapowe:
   a) mapa ewidencji gruntów i budynków (EGIB) pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Zawierciu;
   b) Standardowe opracowanie kartograficzne,
   c) Baza danych obiektów topograficznych dla powiatu zawierciańskiego.

II. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM ORAZ OBLICZANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH

1. Faktyczny stan zagospodarowania i zabudowy

Aktualne zagospodarowanie obszaru opracowano w oparciu o Bazę Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k, stan na 2023 r.). Jak wynika z danych BDOT, ponad 40% powierzchni gminy zajmują lasy (oznaczone w powyższej tabeli kolorem zielonym). W 2022 r. lasy zajmowały ponad 43% powierzchni gminy. Na drugiej pozycji plasują się tereny z roślinnością trawiastą zajmujące ponad 30% powierzchni terenu gminy Tereny zabudowy ogółem zajmują blisko 5% powierzchni gminy. Tereny komunikacji ogółem stanowią jedynie niecałe 2% powierzchni gminy. Najmniejszą powierzchnię zajmują sady, które zajmują niecałe 0,50% powierzchni gminy.



Rysunek 2. Granica terenu (użytkowanie terenu) gminy Łazy na podstawie danych BDOT)

2. Przeznaczenie terenów pod zabudowę w planach miejscowych

Obszar gminy Łazy w całości jest objęty prawem miejscowym – obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, stąd podstawową przesłanką determinującą wyznaczenie danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych jak też przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych.

Obowiązuje 10 planów zagospodarowania przestrzennego:

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy - Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr XLII/341/06 z dnia 25 października 2006 r.
2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy, dla terenu położonego w Łazach – osiedle Stara Cementownia - Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr VIII/82/07 z dnia 30 lipca 2007 r.
3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy dla cmentarza Parafii Rzymsko-Katolickiej pod wezwaniem Św. Michała Archanioła i Najświętszego Serca Pana Jezusa w Łazach przy ulicy Cmentarnej - Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr XXII/206/09 z dnia 30 stycznia 2009 r.
4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy dla rurociągu tlenu do Huty CMC Zawiercie - Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr XXVI/235/09 z dnia 19 czerwca 2009 r.
5) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy dla części terenu sołectwa Chruszczobród w gminie Łazy - Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr XI/89/11 z dnia 10 listopada 2011 r.
6) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy, dla potrzeb przebudowy gazociągu Trzebiesławice - Częstochowa (odgałęzienie do SRP Huta Zawiercie) - Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr VIII/72/15 z dnia 29 czerwca 2015 r.
7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łazy – Uchwała Rady Miejskiej w Łazach NR XX/179/16 z dnia 14 września 2016 r.
8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy, dla terenu położonego w Łazach – osiedle Stara Cementownia – Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr XXXVII/323/18 z dnia 28 czerwca 2018 r.
9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy, Dla sołectwa Chruszczobród Piaski w gminie Łazy – Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr VI/39/2019 z dnia 29 maja 2019 r.
10) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy (dla działki nr 853/3 przy ul. Różanej w Łazach) - Uchwała Rady Miejskiej w Łazach Nr XX/127/2020 z dnia 26 listopada 2020 r.

Najwięcej obszarów przeznaczenia terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczą terenów obszarów zieleni wynoszące 6555,4 ha (49%), terenów rolnych jest prawie połowę mniej – 3566,3 ha (27%). Terenów zabudowy mieszkaniowej jest **1686,7 ha (12,7%).** Najmniej powierzchni zajmują tereny infrastruktury technicznej (1%).

3. Strefy planistyczne

Obszar objęty planem ogólnym dla Gminy Łazy został podzielony na następujące strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) SW - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (16 stref),
b) SJ - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (281 stref),
c) SZ - strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (93 strefy),
d) SU - strefę usługową (81 strefy),
e) SP - strefę gospodarczą (25 strefy);
f) SR - strefę produkcji rolniczej (6 strefa)
g) SI - strefę infrastrukturalną (44 strefy);
h) SZ - strefę zieleni i rekreacji (45 stref);
i) SC - strefę cmentarzy (6 stref);
j) SG - strefę górnictwa (5 stref);
j) SO - strefę otwartą (122 strefy);
k) SK - strefę komunikacyjną (18 stref).

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

1) Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych są ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wyznaczenia stref wielofunkcyjnych (zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, *„Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy."),* z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wielkości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.
2) Kolejną przyczyną jest stan zagospodarowania i zabudowy obszaru gminy (przy wzięciu pod uwagę pozwoleń na budowę i zgłoszeń robot budowlanych), w tym rozmieszczenie obszarów zieleni publicznej, rodzinnych ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej (nie tylko o powierzchni większej niż 5000 m^2, z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych w tym zakresie).
3) Niezwykle istotne dla wyznaczenia stref planistycznych są inne (pozostałe) uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym m. in. wynikające ze:
   - stanu środowiska przyrodniczego, w tym m. in. wymogów ochrony i zasobów naturalnych,
   - stanu dziedzictwa kulturowego i jego ochrony,
   - stanu prawnego gruntów.
4) Przyczyną wyznaczenia stref planistycznych są również wnioski do planu ogólnego zgłoszone przez osoby fizyczne i prawne w związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do planu ogólnego, a także stanowiska jednostek właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego oraz współpracujących w procedurach planowania przestrzennego. Wnioski złożone na podstawie art. 8g pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Planu Ogólnego gminy Łazy obejmują 115 pism indywidualnych, które wpłynęły w terminie składania wniosków określonym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania Planu Ogólnego. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania „Planu Ogólnego Gminy Łazy" uzyskano 24 odpowiedzi od instytucji, przedsiębiorstw i zakładów.

5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz przyjmując dane Głównego Urzędu Statystycznego (BDL na 2024r.) oraz Prognozę ludności na lata 2023-2060 (stan na grudzień 2024 r.) – obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców.

W przypadku Gminy Łazy ustalono o następujące dane wejściowe stanowiące podstawę obliczeń prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (Zgodnie z §3 ust. 3 rozporządzenia):

1) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi:
$$P_0 = 36{,}5\ (2024\ rok)$$
2) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:
$$P_{-10} = 30{,}4\ (2014\ rok)$$
3) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
$$P_{-20} = 27{,}2\ (2004\ rok)$$

Na podstawie powyższych danych wyznacza się prognozowaną powierzchnię mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wykorzystując jeden z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Co w przypadku gminy Łazy przedstawia się następująco:
Wariant 1:

$$P_{20} = 3 * 36{,}5 - 2 * 30{,}4 = 109{,}5 - 60{,}8 = 48{,}7$$

Wariant 2:

$$P_{20} = 2 * 36{,}5 - 27{,}2 = 73{,}0 - 27{,}2 = 45{,}8$$

Zgodnie z §3 ust. 2 wyżej wymienionego rozporządzenia zapotrzebowanie oblicza się, zgodnie z poniższym wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Gdzie M_{20} oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny.
Dla gminy Łazy na rok 2044[1] rok prognozowana liczba mieszkańców wynosi **16123** osób, a powiększona o 5% i zaokrąglona do pełnych osób odpowiada liczbie **16 930** (wg. stanu na 31 grudnia 2024 roku liczba osób wg. miejsca zamieszkania/zameldowania w gminie Łazy wynosi **15521** osoby).
M_{20} = **16123** (przyjęto do obliczeń).

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny dla Gminy Łazy wg stanu na 2024 rok: **566 555 m².**

Podstawiając wyżej wymienione dane wg danych wariantu nr 1 do powyższego wzoru otrzymujemy odpowiednio:

$$ZAP = 16930 - \frac{566555}{48{,}7} = 16930 - 11633{,}57 = 5296{,}43$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wg wariantu nr 1 w zaokrągleniu wynosi **5296 osób.**

Podstawiając wyżej wymienione dane wg danych wariantu nr 2 do powyższego wzoru otrzymujemy odpowiednio:

$$ZAP = 16930 - \frac{566555}{45{,}8} = 16930 - 12370{,}20 = 4559{,}8$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wg wariantu nr 2 w zaokrągleniu wynosi **4560 osób.**

Do dalszych prac wybrano wariant korzystniejszy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Łazy w ilości 5296 osób.

6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy

Zgodnie z art. 13d. ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Zgodnie z powyższymi przepisami zapotrzebowanie na nową zabudowę analizowane jest dla trzech stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z

[1] Wg. Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060

zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż **70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza, to ze całkowita chłonność (oznaczana dalej jako Ch) terenów powinna zawierać się w przedziale <4074; 6885> osób.**

Następnie zgodnie z ust. 11 rozporządzenia:
Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z powyższym oraz na podstawie analizy danych wejściowych, w tym inwentaryzacji urbanistycznej ustalono, że tereny zabudowane cechują się znikomym ruchem budowlanym w zakresie realizacji nowej zabudowy, czy rozbudowy istniejącej zabudowy. Są to wiec tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (zabudowane), które pozwalają na wyznaczenie luk w istniejącej zabudowie.
Jako tereny zabudowane przyjęto tereny zabudowy zgodnie z danymi EGiB (grunty zabudowane i zurbanizowane) oraz dane BDOT – tereny zabudowy.
Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym, to 3,01 osoby (dane na 2021 r.), co przyjęto w dalszych obliczeniach.

Jednocześnie ustalono, że chłonność terenów cechuje się następującą zależnością:

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną:
Typowa zabudowa: 5 kondygnacyjny budynek wielorodzinny o 4-8 lokalach mieszkalnych na kondygnację (typowo 6), średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego 60m^2 średnia liczba osób na lokal mieszkalny: 2,5. Tym samym otrzymujemy 30mieszkań w budynku, co przy przyjętej liczbie osób na lokal daje nam wynik 75 osób na budynek. Stad wynika, że dla typowej działki budowlanej wielorodzinnej o powierzchni 2000m^2 otrzymujemy gęstość zaludnienia na poziomie 375 osób /ha

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustalono następująca zależność:

$$Ch_{SJ_i} = \frac{S_{SJ_i}}{S_{DB}} * W_{MU} * LOG_0$$

Gdzie:
$Ch_{SJ_i} - chłonność - tej\ strefy\ wielofunkcyjnej\ z\ zabudową\ jednorodzinną,$
$S_{SJ_i} - suma\ powierzchni\ luk\ w\ i - tej\ strefie\ wielofunkcyjnej\ z\ zabudową\ jednorodzinną$
$S_{DB} - optymalna\ powierzchnia\ działki\ budowlanej*$
$W_{MU} - wskaźnik\ udziału\ zabudowy\ mieszkaniowej\ w\ stosunku\ do\ zabudowy\ całkowitej$
$LOG_0 - liczba\ osób\ w\ gospodarstwie\ domowym\ wg\ najnowszych\ danych\ stat.publ.GUS$
**ustalono, że optymalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej na terenie gminy to 1500 m^2*

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową z dopuszczeniem usług:

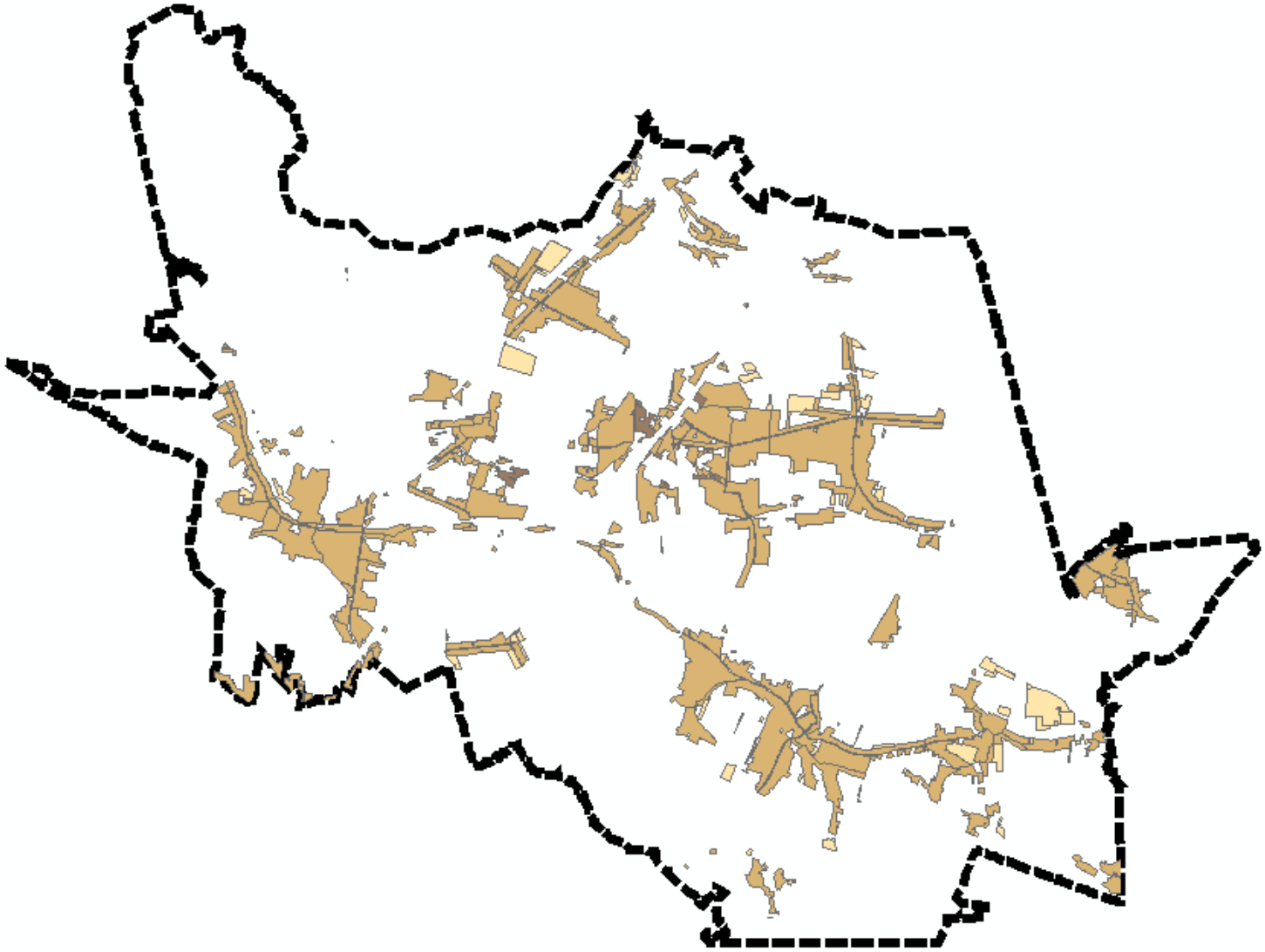
$$Ch_{SZ_i} = \frac{S_{SZ_i}}{S_{DZZ}} * W_{MU} * LOG_0$$

Gdzie:
$Ch_{SZ_i} - chłonnność\ n - tej\ strefy\ wielofunkcyjnej\ z\ zabudową\ zagrodową,$
$S_{SZ_i} - suma\ powierzchni\ luk\ w\ i - tej\ strefie\ wielofunkcyjnej\ z\ zabudową\ zagrodową$
$S_{DZZ} - optymalna\ powierzchnia\ działki\ w\ zabudowie\ zagrodowej\ nie\ mniej\ niż\ 3000mkw$
$W_{MU} - wskaźnik\ udziału\ zabudowy\ mieszkaniowej\ w\ stosunku\ do\ zabudowy\ całkowitej$
$LOG_0 - liczba\ osób\ w\ gospodarstwie\ domowym\ wg\ najnowszych\ danych\ stat.publ.$

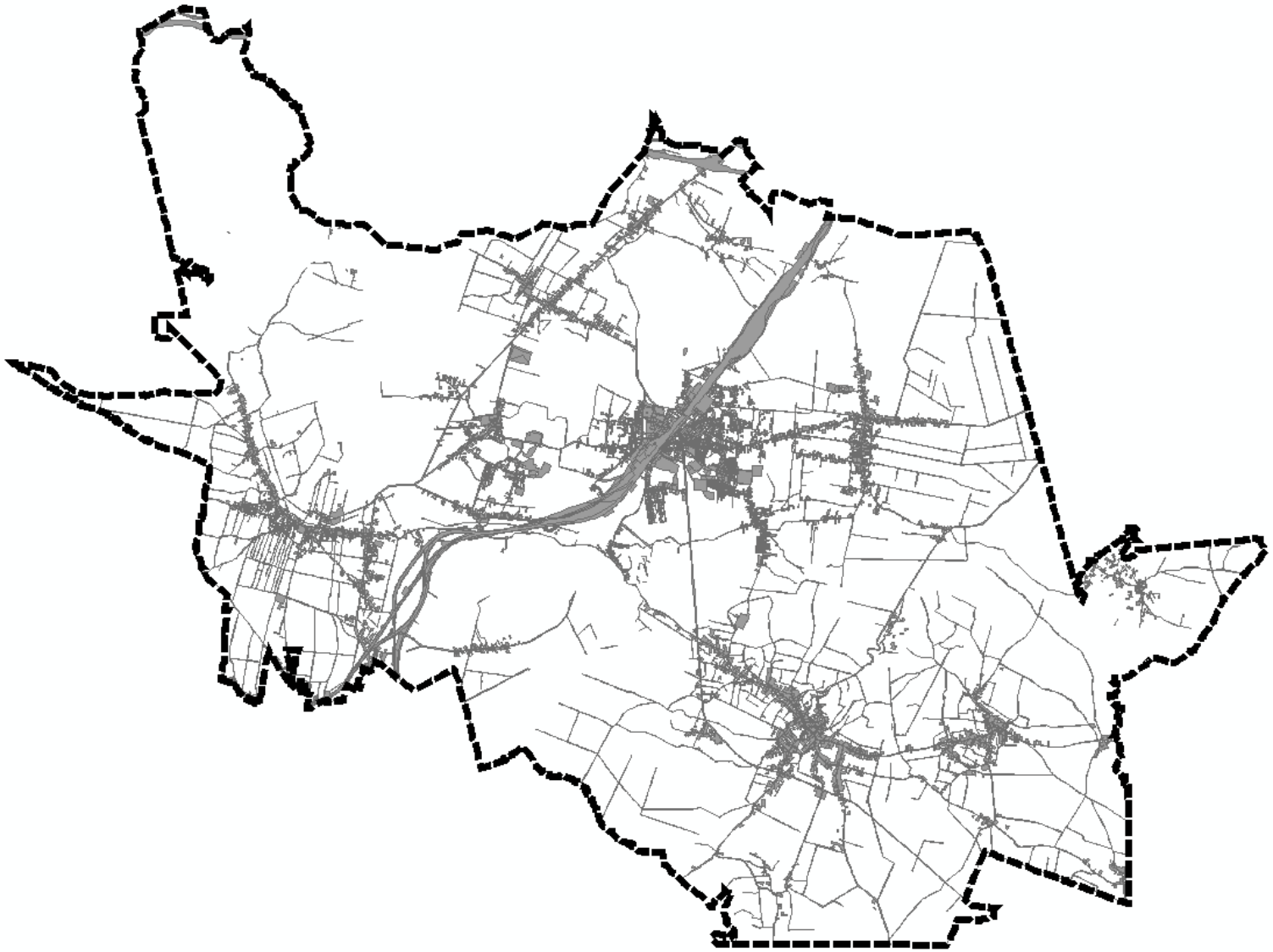
Tym samym całkowitą chłonność obliczono w następujący sposób:

$$0{,}75 * ZAP \leq \sum_{i=1}^{n} Ch_{SW_i} + \sum_{i=1}^{n} Ch_{SJ_i} + \sum_{i=1}^{n} Ch_{SZ_i} \leq 1{,}30 * ZAP$$

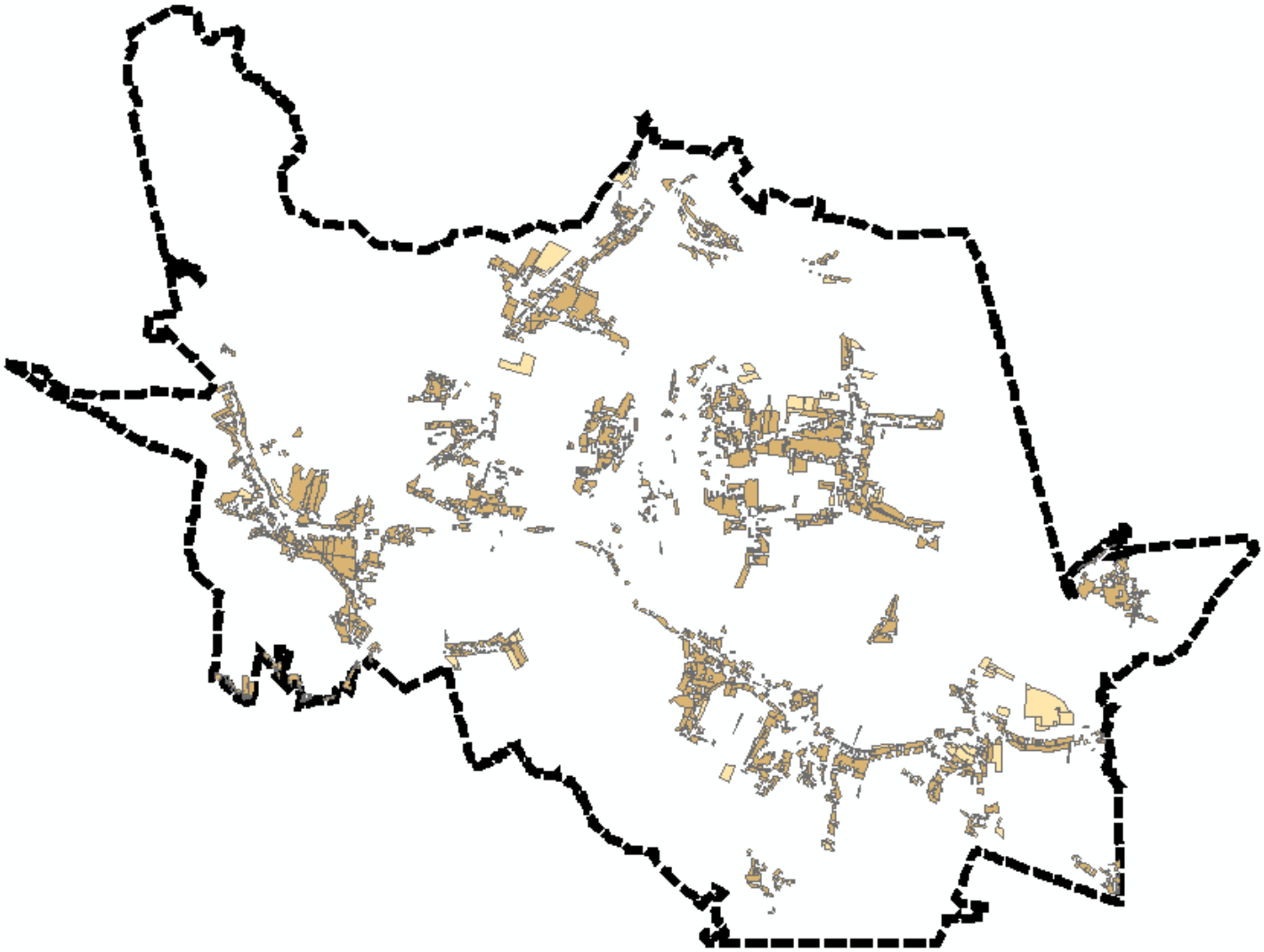
Ustalono również, że powierzchnia pojedynczej luki budowlanej nie może być mniejsza niż 600m^2 w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (co wynika z minimalnych powierzchni umożliwiających realizację jakiejkolwiek zabudowy) oraz 3000 m^2 dla zabudowy zagrodowej (zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, działka rolna nie może być mniejsza niż 0,3ha).
W założeniach przyjęto również, że niemożliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej w strefach sanitarnych od cmentarza, strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych i innych sieci infrastruktury technicznej położonych poza siecią drogową (wodociągi, gazociągi, ciepłociągi) (wskaźnik terenów nie inwestycyjnych).
Dodatkowo uwzględniono, że cześć terenów jest w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego (zgłoszenia robót budowlanych, decyzje o pozwoleniu na budowę) ponad to na podstawie obserwacji trendów zmian w zagospodarowaniu uwzględniono, ze część terenów stanowi lokatę kapitału i w najbliższym horyzoncie czasowym rozumianym, jako 20 lat nie będzie przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości, a także nie będzie przedmiotem realizacji zabudowy). Ze względu na skalę opracowania oraz konieczność generalizacji przyjęto, że powyższe uwarunkowania odkrywają istotna rolę i w zakresie możliwości zabudowy czynią do 10% terenów przeznaczonych pod zabudowę jako tereny, które nie będą zabudowane, przy czym ustalono, że jeżeli powierzchnia luk wynosi do 5000 mkw to wskaźnik ten wynosi 2,5%, dla luk z przedziału ponad 5000 mkw do 10000 mkw jest to 5%, a dla terenów powyżej 10000 do 15000 jest to 7,5%, a powyżej 15000 jest to 10%.



Rysunek 3. Rozmieszczenie przestrzenne stref mieszkaniowych wielofunkcyjnych



Rysunek 4. Tereny zabudowane i zainwestowane wykorzystane do wyznaczenia luk



Rysunek 5. Rozmieszczenie przestrzenne luk w zabudowie

Dla poszczególnych stref w oparciu o powyższe założenia ustalono zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami proporcje miedzy funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami. Szczegółowe obliczenia oraz przyjęte założenia dotyczące chłonności poszczególnych stref przedstawia poniższa tabela. Podkreślenia wymaga, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej celowo przyjęto zasadę, że jedna działka budowlana o powierzchni 1500 m^2 odpowiada jednemu gospodarstwu domowemu tj. budynkowi jednorodzinnemu wolnostojącemu, dla zabudowy bliźniaczej działka przypadająca na gospodarstwo domowe ma powierzchnię 500 m^2, a dla zabudowy szeregowej 250 m^2. Jednak w warunkach gminy Łazy wyżej wymienione formy zabudowy nie cieszą się znaczną popularnością. Jednocześnie uwzględnienie powierzchni działki, jako wskaźnika pozwala na wyznaczenie terenów brutto przypadających na gospodarstwo domowe.

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	1SJ	0,8	7584	5434	0,2	0,2	0,15			5
SJ	2SJ	0,8	3273	3273	0,2	0,2	0,15			3
SJ	3SJ	0,6	201855	118522	0,2	0,2	0,15			107
SJ	4SJ	0,6	86266	47836	0,2	0,2	0,15			43
SJ	5SJ	0,6	21408	9104	0,2	0,2	0,15			8
SJ	6SJ	0,6	9330	5515	0,2	0,2	0,15			5
SJ	7SJ	0,6	16760	12019	0,2	0,2	0,15			11
SJ	8SJ	0,6	59727	30188	0,2	0,2	0,15			27
SJ	9SJ	0,6	78714	28280	0,2	0,2	0,15			26
SJ	10SJ	0,6	10320	7037	0,2	0,2	0,15			6
SJ	11SJ	0,6	205274	97709	0,2	0,2	0,15			88
SJ	12SJ	0,6	53059	18090	0,2	0,2	0,15			16
SJ	13SJ	0,6	85877	24541	0,2	0,2	0,15			22
SJ	14SJ	0,6	298372	162853	0,2	0,2	0,15			147
SJ	15SJ	0,6	386730	324129	0,2	0,2	0,15			293
SJ	16SJ	0,6	5443	1391	0,2	0,2	0,15			1
SJ	17SJ	0,6	56804	22988	0,2	0,2	0,15			21
SJ	18SJ	0,6	119938	94448	0,2	0,2	0,15			85
SJ	19SJ	0,6	431851	306902	0,2	0,2	0,15			277

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	21SJ	0,6	25807	14956	0,2	0,2	0,15			14
SJ	22SJ	0,6	9493	3920	0,2	0,2	0,15			4
SJ	23SJ	0,6	48412	34830	0,2	0,2	0,15			31
SJ	24SJ	0,6	53926	46086	0,2	0,2	0,15			42
SJ	25SJ	0,6	61395	36984	0,2	0,2	0,15			33
SJ	26SJ	0,6	24124	4746	0,2	0,2	0,15			4
SJ	27SJ	0,6	99725	65546	0,2	0,2	0,15			59
SJ	28SJ	0,6	63916	31610	0,2	0,2	0,15			29
SJ	29SJ	0,6	179844	81846	0,2	0,2	0,15			74
SJ	30SJ	0,6	116605	74961	0,2	0,2	0,15			68
SJ	31SJ	0,6	34371	10244	0,2	0,2	0,15			9
SJ	32SJ	0,6	31150	23897	0,2	0,2	0,15			22
SJ	33SJ	0,6	11000	5859	0,2	0,2	0,15			5
SJ	34SJ	0,6	10765	5644	0,2	0,2	0,15			5
SJ	35SJ	0,6	12927	5472	0,2	0,2	0,15			5
SJ	36SJ	0,6	31916	16849	0,2	0,2	0,15			15
SJ	37SJ	0,6	43409	22988	0,2	0,2	0,15			21
SJ	38SJ	0,6	110840	70564	0,2	0,2	0,15			64
SJ	39SJ	0,6	90174	46200	0,2	0,2	0,15			42
SJ	40SJ	0,6	97125	61131	0,2	0,2	0,15			55
SJ	41SJ	0,6	32699	32699	0,2	0,2	0,15			30
SJ	42SJ	0,6	16950	9760	0,2	0,2	0,15			9
SJ	43SJ	0,6	11530	3812	0,2	0,2	0,15			3
SJ	45SJ	0,6	3062	1333	0,2	0,2	0,15			1
SJ	46SJ	0,6	86543	53531	0,2	0,2	0,15			48

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	47SJ	0,6	11959	11959	0,2	0,2	0,15			11
SJ	48SJ	0,8	73770	41295	0,2	0,2	0,15			37
SJ	49SJ	0,8	12034	12034	0,2	0,2	0,15			11
SJ	50SJ	0,6	278478	185099	0,2	0,2	0,15			167
SJ	51SJ	0,8	12737	8512	0,2	0,2	0,15			8
SJ	52SJ	0,8	70486	14275	0,2	0,2	0,15			13
SJ	53SJ	0,8	6316	2624	0,2	0,2	0,15			2
SJ	54SJ	0,8	7012	5964	0,2	0,2	0,15			5
SJ	55SJ	0,8	5536	5536	0,2	0,2	0,15			5
SJ	56SJ	0,8	29165	14894	0,2	0,2	0,15			13
SJ	57SJ	0,8	47337	29064	0,2	0,2	0,15			26
SJ	58SJ	0,8	106310	33259	0,2	0,2	0,15			30
SJ	59SJ	0,8	72656	32426	0,2	0,2	0,15			29
SJ	60SJ	0,8	9812	7479	0,2	0,2	0,15			7
SJ	61SJ	0,8	183439	110332	0,2	0,2	0,15			100
SJ	62SJ	0,8	13619	5807	0,2	0,2	0,15			5
SJ	63SJ	0,8	25163	16603	0,2	0,2	0,15			15
SJ	64SJ	0,8	7493	4386	0,2	0,2	0,15			4
SJ	65SJ	0,8	14060	10717	0,2	0,2	0,15			10
SJ	66SJ	0,8	140374	89763	0,2	0,2	0,15			81
SJ	67SJ	0,8	154989	107523	0,2	0,2	0,15			97
SJ	68SJ	0,6	40716	18405	0,2	0,2	0,15			17
SJ	69SJ	0,6	915	915	0,2	0,2	0,15			1
SJ	70SJ	0,6	1941	821	0,2	0,2	0,15			1
SJ	71SJ	0,6	440219	314421	0,2	0,2	0,15			284

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	72SJ	0,6	27150	14762	0,2	0,2	0,15			13
SJ	73SJ	0,6	30916	18710	0,2	0,2	0,15			17
SJ	74SJ	0,6	15636	754	0,2	0,2	0,15			1
SJ	77SJ	0,6	18697	9138	0,2	0,2	0,15			8
SJ	78SJ	0,8	67615	55542	0,2	0,2	0,15			50
SJ	79SJ	0,6	43704	15830	0,2	0,2	0,15			14
SJ	80SJ	0,6	19332	10672	0,2	0,2	0,15			10
SJ	81SJ	0,6	14981	13137	0,2	0,2	0,15			12
SJ	82SJ	0,6	56337	40058	0,2	0,2	0,15			36
SJ	83SJ	0,6	148917	91155	0,2	0,2	0,15			82
SJ	84SJ	0,6	54375	29911	0,2	0,2	0,15			27
SJ	85SJ	0,6	17832	10238	0,2	0,2	0,15			9
SJ	86SJ	0,6	82022	42837	0,2	0,2	0,15			39
SJ	87SJ	0,6	8537	3736	0,2	0,2	0,15			3
SJ	88SJ	0,6	6738	3251	0,2	0,2	0,15			3
SJ	90SJ	0,6	8340	2933	0,2	0,2	0,15			3
SJ	91SJ	0,6	8381	5101	0,2	0,2	0,15			5
SJ	92SJ	0,6	26288	18948	0,2	0,2	0,15			17
SJ	93SJ	0,6	27526	20397	0,2	0,2	0,15			18
SJ	94SJ	0,6	43515	20801	0,2	0,2	0,15			19
SJ	95SJ	0,6	82758	47097	0,2	0,2	0,15			43
SJ	96SJ	0,6	35605	22086	0,2	0,2	0,15			20
SJ	98SJ	0,6	66838	40381	0,2	0,2	0,15			36
SJ	99SJ	0,6	36388	20929	0,2	0,2	0,15			19
SJ	101SJ	0,6	612	612	0,2	0,2	0,15			1

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	102SJ	0,6	4467	1857	0,2	0,2	0,15			2
SJ	103SJ	0,8	65683	47750	0,2	0,2	0,15			43
SJ	105SJ	0,8	134917	71396	0,2	0,2	0,15			64
SJ	106SJ	0,8	299369	135552	0,2	0,2	0,15			122
SJ	107SJ	0,8	61212	29383	0,2	0,2	0,15			27
SJ	108SJ	0,8	68503	15104	0,2	0,2	0,15			14
SJ	110SJ	0,8	15348	2597	0,2	0,2	0,15			2
SJ	112SJ	0,8	11264	5458	0,2	0,2	0,15			5
SJ	113SJ	0,8	234082	116396	0,2	0,2	0,15			105
SJ	114SJ	0,8	283350	75941	0,2	0,2	0,15			69
SJ	115SJ	0,8	236523	61820	0,2	0,2	0,15			56
SJ	119SJ	0,8	58034	4146	0,2	0,2	0,15			4
SJ	122SJ	0,8	90269	12258	0,2	0,2	0,15			11
SJ	123SJ	0,8	231848	131371	0,2	0,2	0,15			119
SJ	124SJ	0,8	401110	256095	0,2	0,2	0,15			231
SJ	125SJ	0,8	266628	162177	0,2	0,2	0,15			146
SJ	126SJ	0,8	153121	89442	0,2	0,2	0,15			81
SJ	127SJ	0,8	135259	77790	0,2	0,2	0,15			70
SJ	128SJ	0,8	123862	85046	0,2	0,2	0,15			77
SJ	129SJ	0,8	12711	6628	0,2	0,2	0,15			6
SJ	130SJ	0,6	767282	526498	0,2	0,2	0,15			475
SJ	131SJ	0,6	180997	111924	0,2	0,2	0,15			101
SJ	132SJ	0,6	56890	26851	0,2	0,2	0,15			24
SJ	133SJ	0,6	20451	1296	0,2	0,2	0,15			1
SJ	134SJ	0,6	22720	11441	0,2	0,2	0,15			10

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	135SJ	0,6	47227	40542	0,2	0,2	0,15			37
SJ	136SJ	0,6	26926	15848	0,2	0,2	0,15			14
SJ	137SJ	0,6	18361	5526	0,2	0,2	0,15			5
SJ	138SJ	0,6	10252	2462	0,2	0,2	0,15			2
SJ	140SJ	0,6	113751	61822	0,2	0,2	0,15			56
SJ	141SJ	0,6	446147	243180	0,2	0,2	0,15			220
SJ	142SJ	0,6	76020	50894	0,2	0,2	0,15			46
SJ	143SJ	0,6	60718	45464	0,2	0,2	0,15			41
SJ	144SJ	0,8	3678	3678	0,2	0,2	0,15			3
SJ	146SJ	0,6	29029	19391	0,2	0,2	0,15			18
SJ	147SJ	0,6	23394	17781	0,2	0,2	0,15			16
SJ	148SJ	0,8	21761	6743	0,2	0,2	0,15			6
SJ	149SJ	0,8	4860	1915	0,2	0,2	0,15			2
SJ	150SJ	0,8	14969	1545	0,2	0,2	0,15			1
SJ	151SJ	0,8	18552	10522	0,2	0,2	0,15			10
SJ	152SJ	0,8	55258	20353	0,2	0,2	0,15			18
SJ	154SJ	0,8	2482	2482	0,2	0,2	0,15			2
SJ	155SJ	0,6	53201	35076	0,2	0,2	0,15			32
SJ	156SJ	0,6	6513	5030	0,2	0,2	0,15			5
SJ	157SJ	0,6	514393	351167	0,2	0,2	0,15			317
SJ	158SJ	0,6	83326	45955	0,2	0,2	0,15			41
SJ	159SJ	0,6	91922	47568	0,2	0,2	0,15			43
SJ	160SJ	0,6	158960	88299	0,2	0,2	0,15			80
SJ	161SJ	0,6	626313	299914	0,2	0,2	0,15			271
SJ	162SJ	0,6	86590	16815	0,2	0,2	0,15			15

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	163SJ	0,6	110420	54909	0,2	0,2	0,15			50
SJ	164SJ	0,6	50719	3797	0,2	0,2	0,15			3
SJ	165SJ	0,6	51818	23805	0,2	0,2	0,15			21
SJ	166SJ	0,6	156977	71492	0,2	0,2	0,15			65
SJ	167SJ	0,6	43880	4278	0,2	0,2	0,15			4
SJ	168SJ	0,6	325832	146425	0,2	0,2	0,15			132
SJ	169SJ	0,6	224217	130033	0,2	0,2	0,15			117
SJ	170SJ	0,6	167795	88853	0,2	0,2	0,15			80
SJ	171SJ	0,6	10439	10022	0,2	0,2	0,15			9
SJ	172SJ	0,6	157330	117802	0,2	0,2	0,15			106
SJ	173SJ	0,6	97049	34910	0,2	0,2	0,15			32
SJ	174SJ	0,6	120554	41792	0,2	0,2	0,15			38
SJ	175SJ	0,6	139861	90361	0,2	0,2	0,15			82
SJ	176SJ	0,6	8343	8343	0,2	0,2	0,15			8
SJ	177SJ	0,6	26431	22921	0,2	0,2	0,15			21
SJ	178SJ	0,6	69042	36588	0,2	0,2	0,15			33
SJ	179SJ	0,6	118553	44308	0,2	0,2	0,15			40
SJ	180SJ	0,6	41001	32408	0,2	0,2	0,15			29
SJ	181SJ	0,6	96013	46080	0,2	0,2	0,15			42
SJ	182SJ	0,6	2675	1754	0,2	0,2	0,15			2
SJ	183SJ	0,6	36833	10466	0,2	0,2	0,15			9
SJ	184SJ	0,6	104922	24814	0,2	0,2	0,15			22
SJ	185SJ	0,6	46081	25717	0,2	0,2	0,15			23
SJ	186SJ	0,6	39643	21627	0,2	0,2	0,15			20
SJ	187SJ	0,4	112349	98450	0,2	0,2	0,15			89

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	188SJ	0,6	8211	1696	0,2	0,2	0,15			2
SJ	189SJ	0,6	25427	661	0,2	0,2	0,15			1
SJ	190SJ	0,6	47610	31775	0,2	0,2	0,15			29
SJ	191SJ	0,6	53873	19534	0,2	0,2	0,15			18
SJ	194SJ	0,6	91313	59742	0,2	0,2	0,15			54
SJ	195SJ	0,6	17437	2859	0,2	0,2	0,15			3
SJ	196SJ	0,6	39813	23401	0,2	0,2	0,15			21
SJ	197SJ	0,6	1345	1345	0,2	0,2	0,15			1
SJ	198SJ	0,6	4300	4300	0,2	0,2	0,15			4
SJ	199SJ	0,6	71961	51436	0,2	0,2	0,15			46
SJ	200SJ	0,3	139269	111234	0,2	0,2	0,15			100
SJ	201SJ	0,3	65628	41767	0,2	0,2	0,15			38
SJ	202SJ	0,3	50107	23070	0,2	0,2	0,15			21
SJ	203SJ	0,3	35252	20602	0,2	0,2	0,15			19
SJ	204SJ	0,3	2829	2829	0,2	0,2	0,15			3
SJ	205SJ	1,5	19744	7959	0,2	0,2	0,15			7
SJ	207SJ	1,5	4531	2258	0,2	0,2	0,15			2
SJ	208SJ	1,5	3368	3368	0,2	0,2	0,15			3
SJ	211SJ	1,5	24015	18202	0,2	0,2	0,15			16
SJ	212SJ	1,5	13020	1569	0,2	0,2	0,15			1
SJ	216SJ	1,8	71853	4996	0,2	0,2	0,15			5
SJ	219SJ	1,8	57266	4080	0,2	0,2	0,15			4
SJ	221SJ	1,8	11578	3456	0,2	0,2	0,15			3
SJ	223SJ	1,8	17981	8938	0,2	0,2	0,15			8
SJ	224SJ	1,8	9297	2990	0,2	0,2	0,15			3

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	226SJ	1,8	9739	3660	0,2	0,2	0,15			3
SJ	228SJ	1,8	10219	1660	0,2	0,2	0,15			1
SJ	229SJ	1,5	13344	13344	0,2	0,2	0,15			12
SJ	230SJ	1,5	160106	129200	0,2	0,2	0,15			117
SJ	232SJ	1,5	4036	2699	0,2	0,2	0,15			2
SJ	233SJ	1	11483	7085	0,2	0,2	0,15			6
SJ	234SJ	1	121266	56730	0,2	0,2	0,15			51
SJ	235SJ	1	149455	28649	0,2	0,2	0,15			26
SJ	238SJ	0,4	12420	11287	0,2	0,2	0,15			10
SJ	239SJ	0,4	23373	10995	0,2	0,2	0,15			10
SJ	240SJ	0,6	20600	16112	0,2	0,2	0,15			15
SJ	243SJ	0,6	5816	5294	0,2	0,2	0,15			5
SJ	248SJ	1,5	10713	6239	0,2	0,2	0,15			6
SJ	249SJ	0,8	3338	3338	0,2	0,2	0,15			3
SJ	250SJ	0,8	33800	25219	0,2	0,2	0,15			23
SJ	251SJ	0,8	10339	9670	0,2	0,2	0,15			9
SJ	252SJ	0,8	3000	1458	0,2	0,2	0,15			1
SJ	253SJ	0,8	6367	6367	0,2	0,2	0,15			6
SJ	255SJ	0,8	37300	21490	0,2	0,2	0,15			19
SJ	256SJ	0,8	7166	1612	0,2	0,2	0,15			1
SJ	257SJ	0,8	21962	19504	0,2	0,2	0,15			18
SJ	258SJ	0,8	97848	79216	0,2	0,2	0,15			72
SJ	259SJ	0,6	1712	1712	0,2	0,2	0,15			2
SJ	260SJ	0,6	7483	2309	0,2	0,2	0,15			2
SJ	261SJ	0,8	60631	35658	0,2	0,2	0,15			32

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SJ	262SJ	0,8	4081	1882	0,2	0,2	0,15			2
SJ	264SJ	0,6	10793	1998	0,2	0,2	0,15			2
SJ	265SJ	0,8	4116	4116	0,2	0,2	0,15			4
SJ	266SJ	0,6	6471	5836	0,2	0,2	0,15			5
SJ	267SJ	0,6	6512	6512	0,2	0,2	0,15			6
SJ	268SJ	0,6	9699	9699	0,2	0,2	0,15			9
SJ	270SJ	0,6	6606	6079	0,2	0,2	0,15			5
SJ	271SJ	0,6	51555	35908	0,2	0,2	0,15			32
SJ	272SJ	0,4	2623	2623	0,2	0,2	0,15			2
SJ	273SJ	1,5	12215	10593	0,2	0,2	0,15			10
SJ	274SJ	1,5	2527	1806	0,2	0,2	0,15			2
SJ	275SJ	1,5	970	850	0,2	0,2	0,15			1
SJ	276SJ	1,5	1433	1433	0,2	0,2	0,15			1
SJ	277SJ	1,5	7126	7126	0,2	0,2	0,15			6
SJ	278SJ	1	12170	9475	0,2	0,2	0,15			9
SJ	279SJ	1	25905	12704	0,2	0,2	0,15			11
SJ	280SJ	0,6	2502	2502	0,2	0,2	0,15			2
SJ	281SJ	0,6	10874	10660	0,2	0,2	0,15			10
SJ	282SJ	0,6	25666	16612	0,2	0,2	0,15			15
SJ	283SJ	0,6	3389	3040	0,2	0,2	0,15			3
SJ	284SJ	0,6	54191	27664	0,2	0,2	0,15			25
SJ	285SJ	0,6	3321	3290	0,2	0,2	0,15			3
SW	2SW	2	9177	1754	0,2	0,2	0,15	1	0	66
SW	3SW	2	65891	15924	0,2	0,2	0,15	1	0	597
SW	4SW	2	12540	9130	0,2	0,2	0,15	1	0	342

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SW	6SW	2	95311	10826	0,2	0,2	0,15	1	0	406
SW	10SW	2	11698	1537	0,2	0,2	0,15	1	0	58
SZ	1SZ	0,3	11534	10621	0,2	0,2	0,15			5
SZ	5SZ	0,8	145261	136738	0,2	0,2	0,15			62
SZ	6SZ	0,8	30504	30504	0,2	0,2	0,15			14
SZ	7SZ	0,8	17710	9923	0,2	0,2	0,15			4
SZ	8SZ	0,8	8536	8536	0,2	0,2	0,15			4
SZ	9SZ	0,8	12295	7723	0,2	0,2	0,15			3
SZ	10SZ	0,8	30199	30199	0,2	0,2	0,15			14
SZ	11SZ	0,8	10096	10018	0,2	0,2	0,15			5
SZ	12SZ	0,8	95086	92471	0,2	0,2	0,15			42
SZ	13SZ	0,8	14331	14331	0,2	0,2	0,15			6
SZ	14SZ	0,8	21230	20576	0,2	0,2	0,15			9
SZ	15SZ	0,8	51157	51157	0,2	0,2	0,15			23
SZ	16SZ	0,8	2556	889	0,2	0,2	0,15			0
SZ	17SZ	0,8	25518	24205	0,2	0,2	0,15			11
SZ	18SZ	0,8	45286	45286	0,2	0,2	0,15			20
SZ	19SZ	0,8	17238	15374	0,2	0,2	0,15			7
SZ	20SZ	1	4401	2089	0,2	0,2	0,15			1
SZ	21SZ	1	165519	89670	0,2	0,2	0,15			40
SZ	22SZ	1	4761	1770	0,2	0,2	0,15			1
SZ	24SZ	1	31870	22568	0,2	0,2	0,15			10
SZ	25SZ	1	30184	15292	0,2	0,2	0,15			7
SZ	26SZ	1	8042	2208	0,2	0,2	0,15			1
SZ	27SZ	1	8333	5577	0,2	0,2	0,15			3

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SZ	28SZ	1	27995	15691	0,2	0,2	0,15			7
SZ	29SZ	1	95236	85051	0,2	0,2	0,15			38
SZ	31SZ	0,8	60228	50235	0,2	0,2	0,15			23
SZ	32SZ	0,8	5709	5709	0,2	0,2	0,15			3
SZ	33SZ	0,3	26219	24531	0,2	0,2	0,15			11
SZ	35SZ	0,8	5885	4586	0,2	0,2	0,15			2
SZ	42SZ	0,8	13584	13584	0,2	0,2	0,15			6
SZ	43SZ	0,8	3349	3349	0,2	0,2	0,15			2
SZ	44SZ	0,8	3587	3587	0,2	0,2	0,15			2
SZ	45SZ	0,8	1975	1974	0,2	0,2	0,15			1
SZ	46SZ	0,8	3112	3112	0,2	0,2	0,15			1
SZ	47SZ	0,8	14367	14367	0,2	0,2	0,15			6
SZ	48SZ	0,8	2711	2711	0,2	0,2	0,15			1
SZ	49SZ	0,8	899	899	0,2	0,2	0,15			0
SZ	50SZ	0,8	3876	3875	0,2	0,2	0,15			2
SZ	51SZ	0,8	3953	3953	0,2	0,2	0,15			2
SZ	52SZ	0,8	3545	3512	0,2	0,2	0,15			2
SZ	53SZ	0,8	11859	11859	0,2	0,2	0,15			5
SZ	54SZ	0,8	1527	1527	0,2	0,2	0,15			1
SZ	55SZ	0,8	4467	4298	0,2	0,2	0,15			2
SZ	56SZ	0,8	9301	8864	0,2	0,2	0,15			4
SZ	57SZ	0,8	875	875	0,2	0,2	0,15			0
SZ	58SZ	0,8	1522	1522	0,2	0,2	0,15			1
SZ	59SZ	0,8	3679	3679	0,2	0,2	0,15			2
SZ	62SZ	0,8	1466	1466	0,2	0,2	0,15			1

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SZ	63SZ	0,8	33197	33197	0,2	0,2	0,15			15
SZ	64SZ	0,8	4251	4251	0,2	0,2	0,15			2
SZ	65SZ	0,8	18567	18567	0,2	0,2	0,15			8
SZ	66SZ	0,8	27525	27064	0,2	0,2	0,15			12
SZ	67SZ	0,8	27052	27052	0,2	0,2	0,15			12
SZ	68SZ	0,8	9907	9806	0,2	0,2	0,15			4
SZ	69SZ	0,8	3136	3131	0,2	0,2	0,15			1
SZ	70SZ	0,8	19906	19906	0,2	0,2	0,15			9
SZ	71SZ	0,8	1198	867	0,2	0,2	0,15			0
SZ	72SZ	0,8	11815	11815	0,2	0,2	0,15			5
SZ	73SZ	0,8	17438	17438	0,2	0,2	0,15			8
SZ	74SZ	0,8	4283	4283	0,2	0,2	0,15			2
SZ	75SZ	0,8	2735	2726	0,2	0,2	0,15			1
SZ	76SZ	0,8	1367	1367	0,2	0,2	0,15			1
SZ	77SZ	0,8	1180	1180	0,2	0,2	0,15			1
SZ	78SZ	0,8	1040	1040	0,2	0,2	0,15			0
SZ	79SZ	0,8	253129	253129	0,2	0,2	0,15			114
SZ	80SZ	0,8	9464	9464	0,2	0,2	0,15			4
SZ	81SZ	0,8	6656	6656	0,2	0,2	0,15			3
SZ	82SZ	0,8	10398	10398	0,2	0,2	0,15			5
SZ	83SZ	0,8	3256	3256	0,2	0,2	0,15			1
SZ	84SZ	0,8	22148	21014	0,2	0,2	0,15			9
SZ	85SZ	0,8	22957	22378	0,2	0,2	0,15			10
SZ	86SZ	0,8	4937	4937	0,2	0,2	0,15			2
SZ	87SZ	0,8	889	889	0,2	0,2	0,15			0

Symbol	Strefa	Intensywność zabudowy	Powierzchnia strefy	Powierzchnia luk	Udział zabudowy usługowej w powierzchni strefy	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń)	Udział terenów wyłączonych z zainwestowania	Udział zabudowy wielorodzinnej	Udział z zabudowy jednorodzinnej	Chłonność
SZ	88SZ	0,8	2221	2221	0,2	0,2	0,15			1
SZ	89SZ	0,8	3728	3728	0,2	0,2	0,15			2
SZ	90SZ	0,8	2182	2182	0,2	0,2	0,15			1
SZ	91SZ	0,8	14077	13898	0,2	0,2	0,15			6
SZ	92SZ	0,8	3248	3248	0,2	0,2	0,15			1
SZ	93SZ	0,8	9228	9228	0,2	0,2	0,15			4
SZ	94SZ	0,8	3437	3437	0,2	0,2	0,15			2
SZ	96SZ	0,8	1487	1487	0,2	0,2	0,15			1
Ogółem										**10772**

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, wynosi 10 772 osób.

Przy ustalonym zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie **5296 osób**, wartości odpowiadające 70% i 130% zapotrzebowania wynoszą odpowiednio **3707,2 osoby oraz 6884,8 osoby**. Obliczona chłonność przekracza zatem 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Powyższa sytuacja odpowiada przypadkowi określonemu w **art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach, przy jednoczesnym niewyznaczaniu tych stref na pozostałych obszarach gminy.

W przypadku Gminy Łazy wysoka wartość chłonności nie wynika z wyznaczenia nowych, ekstensywnych obszarów rozwoju zabudowy mieszkaniowej poza istniejącą strukturą osadniczą, lecz jest konsekwencją skali terenów, które zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy podlegają uwzględnieniu w pierwszej kolejności. Obejmują one w szczególności obszary, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Należy przy tym podkreślić, że obszar Gminy Łazy jest w całości objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a jednym z podstawowych założeń przyjętych przy sporządzaniu planu ogólnego było zachowanie ciągłości obowiązujących ustaleń planistycznych w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę. W konsekwencji przekroczenie wartości 130% ZAP nie stanowi podstawy do dalszego zwiększania zasięgu stref mieszkaniowych, lecz skutkuje zastosowaniem mechanizmu określonego w art. 13d ust. 3 ustawy.

Przyjęte rozwiązanie zapewnia zatem zachowanie istniejących praw planistycznych oraz ciągłości polityki przestrzennej gminy, przy jednoczesnym niedopuszczaniu do wyznaczania dodatkowych stref SW, SJ i SZ na obszarach niespełniających przesłanek określonych w art. 13d ust. 1 ustawy.

W obliczeniach przyjęto powierzchnię działki dla zabudowy jednorodzinnej na poziomie 1500 m^2, co ma po części charakter zalecenia i rekomendacji, wskazania umożliwiającego zwiększenie udziału terenów biologicznie czynnych i kreowanie zabudowy ekstensywnej zgodnie z charakterystyką gminy.

6.1. Szczególne potrzeby w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej wynikające ze Strategii Rozwoju Gminy Łazy do 2035 roku

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania dotyczące rozwoju funkcji mieszkaniowej uwzględniają kierunki rozwoju przestrzennego oraz potrzeby w zakresie zabudowy mieszkaniowej wynikające ze „Strategii Rozwoju Gminy Łazy do 2035 roku". Strategia stanowi istotny dokument określający długofalowe kierunki rozwoju gminy, w tym kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego, mieszkalnictwa, usług, infrastruktury oraz gospodarki.

Uwarunkowania rozwoju zabudowy mieszkaniowej nie wynikają wyłącznie z prognozowanych zmian liczby ludności. Na przyszłe potrzeby mieszkaniowe gminy wpływają również procesy społeczno-gospodarcze zachodzące na jej obszarze i w bezpośrednim otoczeniu, kierunki rozwoju gospodarczego sąsiednich ośrodków, zmiany modelu osadnictwa, poprawa dostępności komunikacyjnej oraz rozwój infrastruktury społecznej i technicznej.

Strategia Rozwoju Gminy Łazy do 2035 roku wskazuje na potrzebę kształtowania przestrzeni zapewniającej wysoką jakość życia mieszkańców oraz tworzenia warunków umożliwiających dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej. Model docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględnia tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, przy czym rozwój przestrzenny powinien następować w sposób uwzględniający istniejącą strukturę osadniczą, dostępność infrastruktury oraz pozostałe uwarunkowania przestrzenne i środowiskowe.

Szczególne znaczenie dla przyszłych procesów osadniczych ma rozwój gospodarczy obszarów położonych w sąsiedztwie gminy. Strategia wskazuje w szczególności na oddziaływanie rozwijających się stref aktywności gospodarczej w Ząbkowicach i Zawierciu. Powstawanie i rozwój nowych miejsc pracy w bezpośrednim otoczeniu

Gminy Łazy może wpływać na wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe także poza granicami głównych ośrodków gospodarczych.

Bliskość rozwijających się obszarów gospodarczych powoduje, że Gmina Łazy może pełnić funkcję mieszkaniowego zaplecza większych ośrodków miejskich i gospodarczych. Relacja ta jest istotna z punktu widzenia długoterminowego kształtowania struktury przestrzennej gminy, ponieważ miejsce zatrudnienia i miejsce zamieszkania nie muszą znajdować się w granicach tej samej jednostki samorządu terytorialnego. Rozwój gospodarczy Zawiercia oraz innych ośrodków regionu może zatem generować popyt mieszkaniowy również na obszarze Gminy Łazy.

Znaczenie mają także zachodzące procesy suburbanizacyjne oraz zmiany preferencji dotyczących miejsca zamieszkania. Położenie Gminy Łazy w sąsiedztwie Zawiercia, przy jednoczesnym zachowaniu znacznego udziału terenów otwartych, leśnych i rekreacyjnych, tworzy warunki sprzyjające rozwojowi funkcji mieszkaniowej o charakterze mniej intensywnym niż w większych ośrodkach miejskich.

Istotnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność osiedleńczą gminy są jej walory środowiskowe i krajobrazowe. Znaczny udział lasów, terenów zielonych oraz obszarów cennych przyrodniczo stanowi jeden z elementów kształtujących jakość środowiska zamieszkania. Rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien następować z poszanowaniem tych wartości, a zatem przede wszystkim poprzez uzupełnianie i racjonalne rozwijanie istniejących struktur osadniczych, bez nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy.

Na atrakcyjność mieszkaniową gminy wpływa również rozwój funkcji rekreacyjnych i turystycznych. Strategia wskazuje w tym zakresie między innymi na rozwój terenów związanych z Zalewem Mitręga, w tym infrastruktury rekreacyjnej, sportowej i turystycznej. Rozwój tego rodzaju funkcji zwiększa atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania, jednocześnie wzmacniając jej pozamieszkaniowe funkcje usługowe i rekreacyjne.

Kolejnym elementem wpływającym na warunki rozwoju osadnictwa jest rozwój infrastruktury społecznej. Strategia zakłada wzmacnianie funkcji usługowych, edukacyjnych, zdrowotnych, opiekuńczych i administracyjnych, w szczególności w centralnej części Łaz. Dostępność usług publicznych stanowi jeden z podstawowych czynników decydujących o jakości warunków zamieszkania i może mieć istotne znaczenie dla trwałości oraz dalszego rozwoju istniejących struktur osadniczych.

Istotnym uwarunkowaniem pozostaje także dostępność transportowa. Położenie gminy w układzie powiązań kolejowych i drogowych oraz planowane działania służące modernizacji infrastruktury transportowej, w tym linii kolejowej E-65 Warszawa – Katowice – Zebrzydowice – Wiedeń, wpływają na możliwość codziennych dojazdów do większych ośrodków miejskich i miejsc pracy. Dobra dostępność komunikacyjna zwiększa możliwości funkcjonowania gminy jako miejsca zamieszkania osób pracujących poza jej granicami.

Wskazane uwarunkowania powodują, że ocena przyszłego rozwoju funkcji mieszkaniowej nie może ograniczać się wyłącznie do mechanicznego przeniesienia trendów demograficznych na strukturę przestrzenną gminy. Prognoza demograficzna stanowi podstawę ustawowego obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, jednak sposób kształtowania struktury przestrzennej planu ogólnego powinien uwzględniać również istniejące prawa planistyczne, strukturę osadniczą, dostępność infrastruktury oraz długofalowe kierunki rozwoju określone w dokumentach strategicznych.

Jednocześnie przyjęte rozwiązania nie zakładają niekontrolowanego zwiększania zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej. Rozwój funkcji mieszkaniowej ukierunkowany jest przede wszystkim na:

zachowanie i uzupełnianie istniejących struktur osadniczych,

uwzględnienie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

wykorzystanie obszarów uzupełnienia zabudowy,

uwzględnienie obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

ograniczanie nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy,

racjonalne wykorzystanie terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

ochronę terenów o istotnych wartościach środowiskowych, krajobrazowych i przyrodniczych.

W obliczeniach chłonności przyjęto dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeciętną powierzchnię działki na poziomie **1500 m²**. Przyjęta wartość odpowiada charakterowi zabudowy występującej na obszarze gminy i odzwierciedla ekstensywny model zagospodarowania właściwy dla znacznej części jej struktur osadniczych.

Założenie to ogranicza możliwość sztucznego zawyżenia chłonności poprzez przyjmowanie nadmiernie intensywnego modelu podziału i zabudowy terenów.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla Gminy Łazy, obliczone zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, wynosi w przyjętym wariancie **5296 osób**. Wartości odpowiadające 70% i 130% zapotrzebowania wynoszą odpowiednio **3707,2 osoby i 6884,8 osoby**.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, wynosi natomiast **10 772 osoby**. Tym samym chłonność przekracza wartość odpowiadającą 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Przekroczenie tej wartości nie stanowi jednak samoistnej podstawy do ograniczenia stref mieszkaniowych znajdujących się na obszarach, które ustawa nakazuje uwzględniać w pierwszej kolejności. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się wyznaczenie stref SW, SJ i SZ na tych obszarach, przy jednoczesnym niewyznaczaniu tych stref na pozostałych obszarach gminy.

W przypadku Gminy Łazy wysoka wartość chłonności wynika przede wszystkim z rozległego zakresu terenów posiadających już podstawy planistyczne lub przestrzenne do uwzględnienia funkcji mieszkaniowej. Obszar gminy jest w całości objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dlatego istotnym uwarunkowaniem sporządzania planu ogólnego jest istniejący stan prawny terenów oraz konieczność zachowania ciągłości prowadzonej polityki przestrzennej.

Przyjęta chłonność nie stanowi więc rezultatu dowolnego wyznaczania nowych kierunków ekspansji mieszkaniowej, lecz jest konsekwencją objęcia strefami mieszkaniowymi obszarów wskazanych w art. 13d ust. 1 ustawy, w szczególności terenów posiadających w obowiązujących miejscowych planach przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W konsekwencji przekroczenie przez chłonność wartości 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową należy rozpatrywać w ramach mechanizmu przewidzianego w art. 13d ust. 3 ustawy. Jednocześnie opisane wyżej uwarunkowania strategiczne potwierdzają zasadność zachowania i racjonalnego rozwijania funkcji mieszkaniowej w ramach istniejącej struktury osadniczej Gminy Łazy, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego, ograniczaniu rozpraszania zabudowy oraz ochronie wartości środowiskowych i krajobrazowych.

III. UZASADNIENIE WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.);
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków;
- obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa wyżej.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone, zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej, zgodnie ze wzorem:

$$Pp=25\%*(Pb-Pu)$$

gdzie:
Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,
Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,
Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$Pp = 25\% *(14876826.48\ m^2 – 7782659.27\ m^2) = 1773541.8\ m^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy można rozszerzyć maksymalnie o 1773541.8 m^2.

Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Jednocześnie odrzucono z OUZ niewielkie obszary, dla których wyznaczenie OUZ byłoby nieracjonalne. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) w planie ogólnym Gminy Łazy zostało przeprowadzone zgodnie z art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy. Proces delimitacji OUZ uwzględniał zarówno wyniki analizy przestrzennej wykonanej z wykorzystaniem aplikacji APP2, jak i szczegółową analizę lokalnych uwarunkowań funkcjonalnych, przestrzennych, infrastrukturalnych i środowiskowych.
Przy wyznaczaniu OUZ przyjęto zasadę racjonalnego uzupełniania istniejących struktur osadniczych, zgodnie z zasadą ładu przestrzennego oraz ograniczania rozpraszania zabudowy. Celem wyznaczenia OUZ nie było kreowanie nowych, izolowanych kierunków urbanizacji, lecz przede wszystkim:

- uporządkowanie istniejącej struktury osadniczej,
- umożliwienie dogęszczania istniejących jednostek osadniczych,
- uzupełnianie luk w zabudowie,
- zapewnienie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej terenów zabudowanych,
- wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny przyrodniczo cenne i rolnicze.

Wyznaczone OUZ koncentrują się przede wszystkim w obrębie istniejących pasm zabudowy oraz terenów bezpośrednio przylegających do już wykształconych struktur osadniczych. Oznacza to, że nowe możliwości inwestycyjne zostały skierowane głównie na obszary:

- posiadające dostęp do dróg publicznych,
- wyposażone lub możliwe do wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- znajdujące się w zasięgu istniejącej zabudowy,
- funkcjonalnie związane z istniejącymi jednostkami osadniczymi.

Przy delimitacji OUZ uwzględniono istniejące historyczne układy osadnicze miejscowości położonych na obszarze gminy, których rozwój następował w sposób liniowy wzdłuż układów komunikacyjnych. Charakterystyczna dla Gminy Łazy struktura przestrzenna obejmuje rozproszony, lecz historycznie ukształtowany układ osadnictwa, oparty o ciągi drogowe oraz lokalne centra miejscowości. W związku z tym mechaniczne ograniczenie OUZ wyłącznie do obszarów wskazanych automatycznie przez narzędzia analityczne prowadziłoby do sztucznego przerwania istniejących struktur urbanistycznych oraz uniemożliwienia racjonalnego uzupełniania zabudowy.
W toku prac planistycznych dokonano szczegółowej weryfikacji wyników wygenerowanych przez aplikację APP2. Korekty granic OUZ wynikały przede wszystkim z potrzeby:

- zachowania ciągłości istniejących pasm zabudowy,
- uwzględnienia istniejących podziałów geodezyjnych,
- dostosowania granic do rzeczywistego przebiegu infrastruktury drogowej,
- wyeliminowania przypadków sztucznego przecinania działek budowlanych,
- uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz istniejących decyzji administracyjnych,
- zachowania spójności funkcjonalnej terenów.

Istotnym kryterium delimitacji OUZ była analiza dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Do obszarów uzupełnienia zabudowy włączano przede wszystkim tereny:

- posiadające dostęp do sieci wodociągowej i energetycznej,
- położone przy istniejących drogach publicznych,
- możliwe do obsługi komunikacyjnej bez konieczności tworzenia nowych, rozproszonych układów drogowych,
- znajdujące się w zasięgu istniejącej lub planowanej infrastruktury kanalizacyjnej.

Pozwoliło to na zachowanie ekonomicznej racjonalności rozwoju przestrzennego oraz ograniczenie kosztów związanych z rozbudową infrastruktury technicznej.
Jednocześnie przy wyznaczaniu OUZ uwzględniono potrzebę ochrony terenów o wysokich walorach środowiskowych i krajobrazowych. Z obszarów uzupełnienia zabudowy wyłączano w szczególności:

- tereny leśne,
- obszary cenne przyrodniczo,
- tereny zagrożone podtopieniami,
- obszary o istotnych ograniczeniach środowiskowych,
- tereny o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,
- obszary istotne dla zachowania ciągłości systemu przyrodniczego gminy.

W ramach delimitacji OUZ uwzględniono również uwarunkowania wynikające z eksploatacji górniczej oraz istniejących ograniczeń geotechnicznych. Na terenach objętych istotnymi ograniczeniami inwestycyjnymi zachowano ostrożne podejście do wyznaczania nowych możliwości zabudowy, ograniczając rozwój do obszarów posiadających realne możliwości zagospodarowania.

Należy podkreślić, że znaczna część terenów objętych OUZ pozostaje już obecnie przeznaczona pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie tych obszarów w planie ogólnym stanowi więc w dużej mierze kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej gminy, a nie tworzenie całkowicie nowych kierunków urbanizacji. Rozwiązanie takie zapewnia zachowanie ciągłości planistycznej oraz stabilności polityki przestrzennej gminy.

W toku delimitacji uwzględniono również rzeczywiste procesy inwestycyjne zachodzące na obszarze gminy, w tym:

- istniejące zainwestowanie,
- wydane decyzje administracyjne,
- stopień aktywności inwestycyjnej,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- presję inwestycyjną w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych.

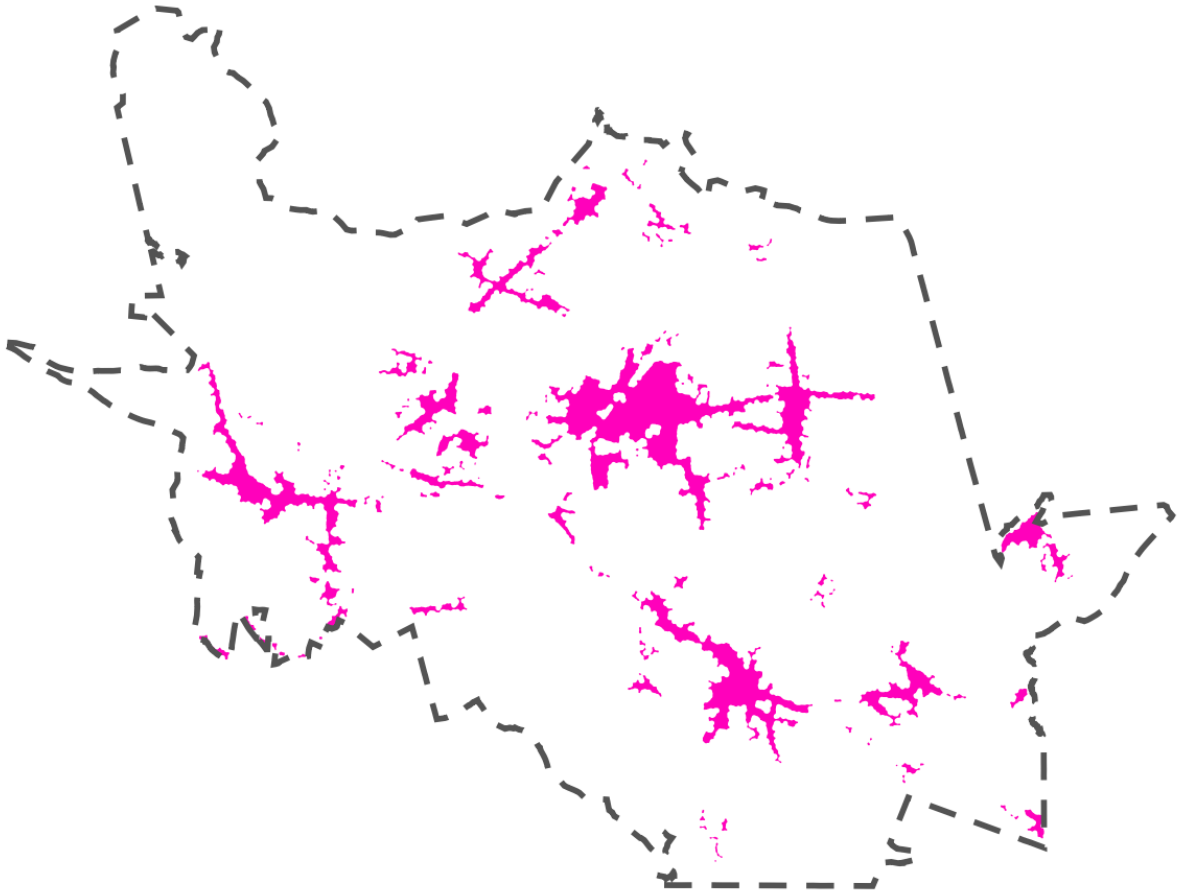
Działania te miały na celu dostosowanie granic OUZ do faktycznych procesów przestrzennych zachodzących na obszarze gminy, a nie wyłącznie do modelu teoretycznego wynikającego z analizy automatycznej.

Wyznaczenie OUZ pozostaje również zgodne z celami określonymi w Strategii Rozwoju Gminy Łazy do 2035 roku, która przewiduje dalszy rozwój funkcji mieszkaniowej oraz wzmacnianie atrakcyjności osiedleńczej gminy. Rozwój ten ma następować przede wszystkim poprzez uzupełnianie istniejących struktur osadniczych oraz racjonalne wykorzystanie terenów już częściowo zagospodarowanych. Wyznaczone OUZ realizują te założenia poprzez koncentrację rozwoju zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych i ograniczenie rozwoju rozproszonego.

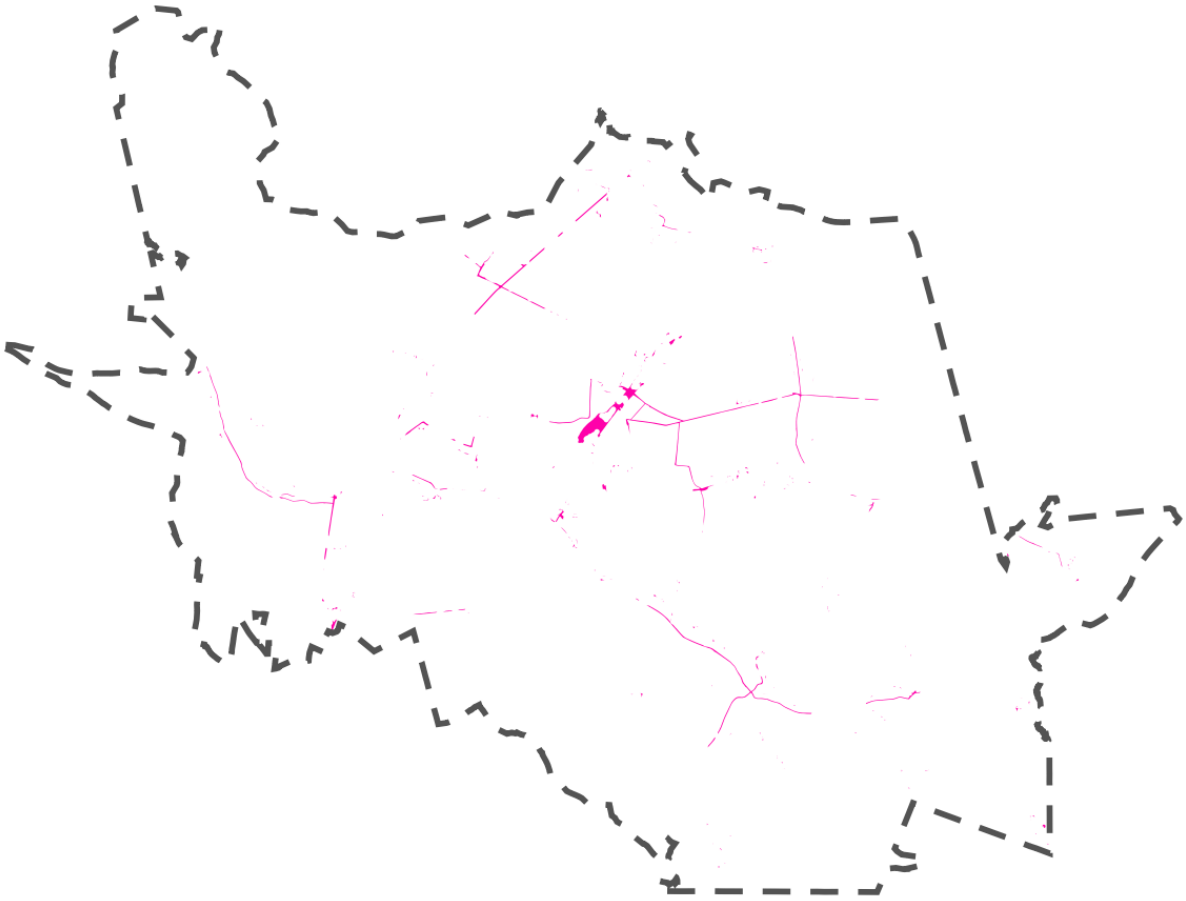
Należy również podkreślić, że przyjęty sposób wyznaczenia OUZ pozostaje zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz racjonalnej gospodarki przestrzennej. Rozwój zabudowy został skierowany przede wszystkim na tereny:

- posiadające istniejące powiązania funkcjonalne,
- umożliwiające efektywne wykorzystanie infrastruktury,
- ograniczające konieczność ingerencji w tereny otwarte,
- zapewniające możliwość kontynuacji istniejących struktur urbanistycznych.

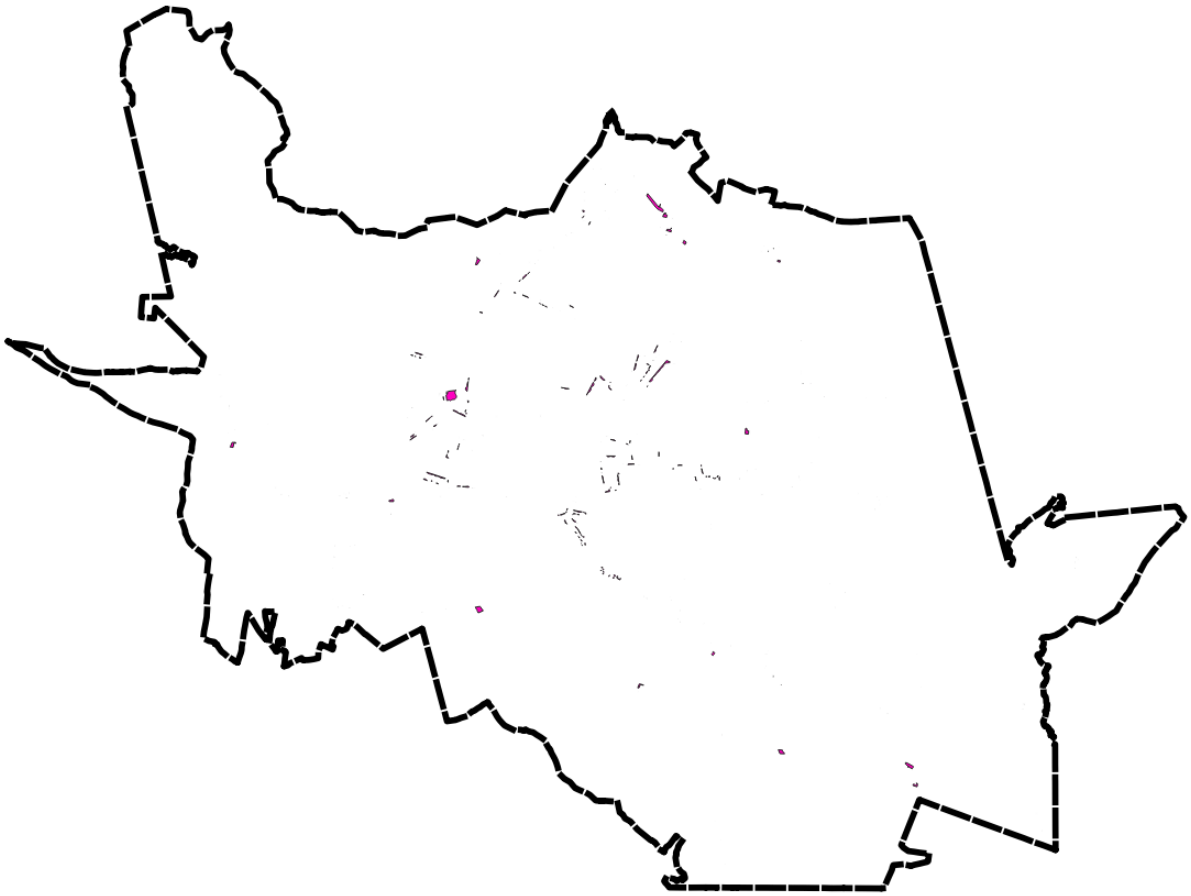
W konsekwencji należy uznać, że wyznaczenie Obszarów Uzupełnienia Zabudowy w planie ogólnym Gminy Łazy zostało przeprowadzone w sposób racjonalny, proporcjonalny i zgodny zarówno z przepisami prawa, jak i rzeczywistymi uwarunkowaniami przestrzennymi, społecznymi i gospodarczymi gminy. Przyjęte rozwiązania nie prowadzą do niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, lecz służą uporządkowanemu i zrównoważonemu rozwojowi istniejących struktur osadniczych.



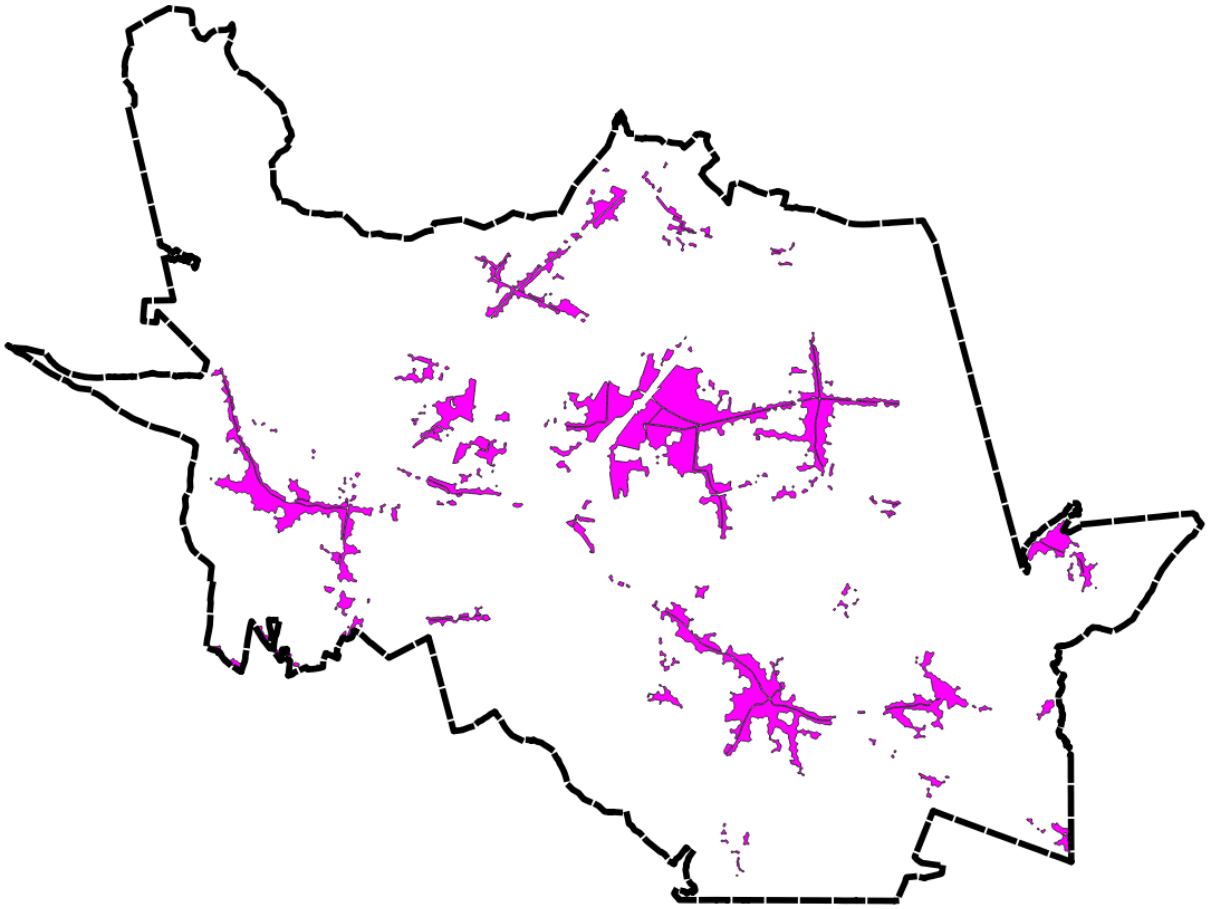
Rysunek 6. Bazowy obszar uzupełnienia zabudowy wg wtyczki APP2



Rysunek 7. Usunięte fragmenty OUZ



Rysunek 8. Poszerzenia OUZ względem obszaru bazowego



Rysunek 9. Obszar uzupełnienia zabudowy po dokonanych korektach

Podsumowując, przyjęty w projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy został ukształtowany w sposób odpowiadający istniejącej strukturze osadniczej gminy oraz rzeczywistym możliwościom jej racjonalnego uzupełniania. Dopuszczalna łączna powierzchnia powiększenia OUZ, obliczona zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia, wynosi **1 773 541,80 m²**, podczas gdy faktyczna powierzchnia dokonanych powiększeń wynosi jedynie **139 754 m²**, tj. około **7,9% dopuszczalnego limitu**. Oznacza to, że pozostaje niewykorzystana rezerwa w wysokości **1 633 787,80 m²**, a warunek określony w przepisach rozporządzenia został zachowany z istotnym marginesem bezpieczeństwa.

Wprowadzone korekty OUZ mają charakter punktowy i porządkujący. Służą przede wszystkim uzupełnieniu istniejących struktur zabudowy, dostosowaniu przebiegu granic do uwarunkowań lokalnych oraz zapewnieniu spójności z rozwiązaniami przyjętymi w planie ogólnym. Nie prowadzą do tworzenia nowych, rozległych kierunków ekspansji zabudowy ani do niekontrolowanego rozszerzania terenów inwestycyjnych. Przyjęty sposób wyznaczenia OUZ realizuje zatem jego ustawową funkcję jako instrumentu umożliwiającego racjonalne uzupełnianie istniejącej struktury przestrzennej, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego, ograniczaniu rozpraszania zabudowy oraz ochronie terenów otwartych i wartości przyrodniczych gminy.

IV. UZASADNIENIE WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM GMINY ŁAZY

Definicja obszaru zabudowy śródmiejskiej została wprowadzona do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Definicja ta stanowi, że obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście **obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.** Wyznaczanie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym nie jest obligatoryjnym ustaleniem.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie definiuje zabudowę śródmiejską jako zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia, określoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (§3 pkt 1).
Ze względu na powyższe definicje, oraz stan faktyczny zagospodarowania terenu gminy Łazy – nie występuje takie nagromadzenie zwartej intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które skutkowałoby koniecznością wydzielenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

V. USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Obszar objęty planem ogólnym został podzielony w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych, w którym dla poszczególnych stref określono profile funkcjonalne oraz - stosownie do rodzaju strefy i zakresu ustaleń projektu - wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
Przy ustalaniu profili funkcjonalnych i parametrów uwzględniono przede wszystkim istniejący sposób zagospodarowania oraz przeznaczenia i wskaźniki wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Profile dodatkowe wprowadzono w tych strefach, w których aktualny projekt planu ogólnego przewiduje potrzebę dopuszczenia funkcji uzupełniających lub uwzględnienia istniejących elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej.
Poniższe zestawienia zostały opracowane bezpośrednio na podstawie pliku GML. Znak „–” oznacza, że dany profil dodatkowy albo parametr nie został ustalony w aktualnym pliku GML. Dla czytelności profile dodatkowe o identycznym zakresie oznaczono literami, a strefy o identycznym profilu i parametrach zestawiono łącznie.
Zaznacza się, iż zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) wyznaczono strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

1. Zestawienie liczby stref planistycznych

Symbol	Nazwa strefy	Liczba stref
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	16
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	280
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	92
SU	strefa usługowa	81
SP	strefa gospodarcza	25
SR	strefa produkcji rolniczej	6
SI	strefa infrastrukturalna	44

Symbol	Nazwa strefy	Liczba stref
SN	strefa zieleni i rekreacji	45
SC	strefa cmentarzy	6
SG	strefa górnictwa	5
SO	strefa otwarta	122
SK	strefa komunikacyjna	18
	Ogółem	**740**

W strefach oznaczonych symbolami SW, SJ, SZ, SU, SP, SN, SC, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2 (zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

2. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (16 stref)

Profil podstawowy: teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Strefy SW wyznaczono dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako kontynuację kierunków wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W wybranych strefach profil dodatkowy rozszerzono o teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w strefie 16SW również o tereny zieleni naturalnej, lasu i wód. Zróżnicowanie parametrów odpowiada zróżnicowanej intensywności istniejących i planowanych zespołów zabudowy.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

B – teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SW, 2SW, 3SW, 5SW, 6SW, 7SW, 8SW, 9SW, 10SW	–	2	20 m	35%	45%
4SW	A	2	20 m	35%	45%
11SW	A	1,6	15 m	60%	25%
12SW, 13SW, 14SW	–	1,5	15 m	35%	45%
15SW	–	0,8	12 m	30%	45%
16SW	B	2	20 m	35%	45%

3. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (280 stref)

Profil podstawowy: teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Strefy SJ obejmują przede wszystkim tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz tereny przeznaczone pod taką funkcję w obowiązujących miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego. W wybranych strefach dopuszczono dodatkowo teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, natomiast w części stref uwzględniono tereny zieleni naturalnej, lasu i wód. Parametry stref zróżnicowano stosownie do charakteru poszczególnych struktur osadniczych.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

B – teren lasu; teren wód; teren zieleni naturalnej.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SJ, 2SJ, 144SJ	A	0,8	9 m	50%	35%
3SJ, 4SJ, 5SJ, 6SJ, 7SJ, 8SJ, 9SJ, 10SJ, 11SJ, 12SJ, 13SJ, 14SJ, 15SJ, 16SJ, 17SJ, 18SJ, 19SJ, 20SJ, 21SJ, 22SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 26SJ, 27SJ, 28SJ, 29SJ, 30SJ, 31SJ, 32SJ, 33SJ, 34SJ, 35SJ, 36SJ, 37SJ, 38SJ, 39SJ, 40SJ	–	0,6	12 m	30%	45%
41SJ, 42SJ, 43SJ, 44SJ, 45SJ, 46SJ, 47SJ, 50SJ, 68SJ, 69SJ, 70SJ, 71SJ, 72SJ, 73SJ, 74SJ, 77SJ, 79SJ, 80SJ, 81SJ, 82SJ, 83SJ, 84SJ, 85SJ, 86SJ, 87SJ, 88SJ, 89SJ, 90SJ, 91SJ, 92SJ, 93SJ, 94SJ, 95SJ, 96SJ, 98SJ, 99SJ, 101SJ, 102SJ	–	0,6	12 m	30%	45%
130SJ, 131SJ, 132SJ, 133SJ, 134SJ, 135SJ, 136SJ, 137SJ, 138SJ, 139SJ, 140SJ, 141SJ, 142SJ, 143SJ, 145SJ, 146SJ, 147SJ, 155SJ, 156SJ, 157SJ, 158SJ, 159SJ, 160SJ, 161SJ, 162SJ, 163SJ, 164SJ, 165SJ, 166SJ, 167SJ, 168SJ, 169SJ, 170SJ, 171SJ, 172SJ, 173SJ, 174SJ, 175SJ	–	0,6	12 m	30%	45%
176SJ, 177SJ, 178SJ, 179SJ, 180SJ, 181SJ, 182SJ, 183SJ, 184SJ, 185SJ, 186SJ, 188SJ, 189SJ, 190SJ, 191SJ, 192SJ, 193SJ, 194SJ, 195SJ, 196SJ, 197SJ, 198SJ, 199SJ, 236SJ, 237SJ, 240SJ, 247SJ, 259SJ, 260SJ, 264SJ, 266SJ, 267SJ, 268SJ, 269SJ, 270SJ, 271SJ, 282SJ, 283SJ	–	0,6	12 m	30%	45%
284SJ, 285SJ	–	0,6	12 m	30%	45%

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
48SJ, 49SJ, 51SJ, 52SJ, 53SJ, 54SJ, 55SJ, 56SJ, 57SJ, 58SJ, 59SJ, 60SJ, 61SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ, 65SJ, 66SJ, 67SJ, 103SJ, 104SJ, 105SJ, 106SJ, 107SJ, 108SJ, 109SJ, 110SJ, 112SJ, 113SJ, 114SJ, 115SJ, 116SJ, 117SJ, 118SJ, 119SJ, 120SJ, 121SJ, 122SJ	–	0,8	12 m	30%	45%
123SJ, 124SJ, 125SJ, 126SJ, 127SJ, 128SJ, 129SJ, 148SJ, 149SJ, 150SJ, 151SJ, 152SJ, 153SJ, 154SJ, 242SJ, 246SJ, 249SJ, 250SJ, 251SJ, 252SJ, 253SJ, 254SJ, 255SJ, 256SJ, 257SJ, 258SJ, 261SJ, 262SJ, 263SJ, 265SJ	–	0,8	12 m	30%	45%
78SJ	–	0,8	9 m	50%	35%
100SJ, 280SJ, 281SJ	B	0,6	12 m	30%	45%
111SJ, 244SJ, 245SJ	–	0,4	12 m	30%	45%
187SJ, 272SJ	–	0,4	10 m	20%	70%
200SJ, 201SJ, 202SJ, 203SJ, 204SJ	–	0,3	12 m	25%	60%
205SJ, 207SJ, 208SJ, 209SJ, 211SJ, 212SJ, 229SJ, 230SJ, 231SJ, 232SJ, 248SJ, 273SJ, 274SJ, 275SJ, 276SJ, 277SJ	–	1,5	12 m	50%	20%
213SJ, 214SJ, 215SJ, 216SJ, 217SJ, 218SJ, 219SJ, 220SJ, 221SJ, 222SJ, 223SJ, 224SJ, 225SJ, 226SJ, 227SJ, 228SJ	–	1,8	12 m	50%	20%
233SJ, 234SJ, 235SJ, 278SJ, 279SJ	A	1	12 m	35%	35%
238SJ	A	0,4	7 m	10%	80%
239SJ	A	0,4	9 m	20%	60%
241SJ	–	1,2	12 m	35%	45%
243SJ	A	0,6	12 m	30%	45%

4. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (92 stref)

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych; teren akwakultury i obsługi rybactwa; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren zabudowy zagrodowej.

Strefy SZ wyznaczono na terenach istniejącej i planowanej zabudowy zagrodowej oraz na obszarach związanych z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych. W części stref profil dodatkowy obejmuje teren usług, a w części tereny

zieleni naturalnej, lasu, wód oraz rolnictwa z zakazem zabudowy. Rozwiązanie to pozwala zachować rolniczy charakter obszarów i jednocześnie odzwierciedlić ich zróżnicowaną strukturę funkcjonalną.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren usług.

B – teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód; teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SZ, 33SZ	A	0,3	15 m	30%	60%
2SZ	–	0,4	15 m	30%	45%
4SZ, 36SZ, 37SZ, 38SZ, 39SZ, 41SZ, 45SZ	–	0,8	15 m	45%	30%
5SZ, 6SZ, 19SZ	B	0,8	15 m	45%	25%
7SZ, 8SZ, 9SZ, 10SZ, 11SZ, 12SZ, 13SZ, 14SZ, 15SZ, 16SZ, 17SZ, 18SZ, 31SZ, 32SZ, 42SZ, 43SZ	–	0,8	15 m	45%	25%
20SZ, 21SZ, 22SZ, 24SZ, 25SZ, 26SZ, 28SZ, 29SZ, 30SZ	A	1	15 m	50%	15%
27SZ	–	1	15 m	50%	15%
34SZ, 35SZ	A	0,8	15 m	45%	30%
40SZ, 44SZ, 46SZ, 47SZ, 48SZ, 49SZ, 50SZ, 51SZ, 52SZ, 53SZ, 54SZ, 55SZ, 56SZ, 57SZ, 58SZ, 59SZ, 60SZ, 62SZ, 63SZ, 64SZ, 65SZ, 66SZ, 67SZ, 68SZ, 69SZ, 70SZ, 71SZ, 72SZ, 73SZ, 74SZ, 75SZ, 76SZ, 77SZ, 78SZ, 79SZ, 80SZ, 81SZ	B	0,8	15 m	45%	30%
82SZ, 83SZ, 84SZ, 85SZ, 86SZ, 87SZ, 88SZ, 89SZ, 90SZ, 91SZ, 92SZ, 93SZ, 94SZ, 96SZ	B	0,8	15 m	45%	30%

5. SU – strefa usługowa (81 stref)

Profil podstawowy: teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren usług.

Strefy SU wskazano na obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji usługowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W wybranych strefach profil dodatkowy rozszerzono o tereny składów i magazynów, elektrowni słonecznej albo tereny zieleni naturalnej, lasu i wód. Zróżnicowanie parametrów wynika z odmiennej skali i charakteru poszczególnych terenów usługowych.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren składów i magazynów.

B – teren lasu; teren wód; teren zieleni naturalnej.

C – teren zieleni naturalnej.

D – teren elektrowni słonecznej.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SU, 20SU, 34SU, 63SU	–	1,5	25 m	70%	30%
2SU, 17SU, 25SU, 26SU, 29SU, 35SU, 39SU, 41SU, 50SU, 51SU, 65SU, 66SU, 68SU	–	1,5	25 m	60%	30%
3SU, 4SU, 8SU, 9SU, 10SU, 13SU, 14SU, 15SU, 18SU, 19SU, 21SU, 22SU, 23SU, 24SU, 27SU, 28SU, 30SU, 33SU, 36SU, 37SU, 38SU, 40SU, 42SU, 43SU, 44SU, 45SU, 46SU, 47SU, 48SU, 49SU, 53SU, 54SU, 55SU, 56SU, 57SU, 58SU, 59SU, 60SU	–	1,5	12 m	60%	30%
61SU, 62SU, 64SU, 70SU, 71SU, 72SU	–	1,5	12 m	60%	30%
5SU	A	1,3	12 m	60%	30%
6SU	–	0,8	10 m	60%	30%
7SU	–	1	12 m	70%	30%
16SU	–	1,5	25 m	60%	45%
31SU, 32SU, 52SU, 69SU	–	1,5	25 m	70%	20%
67SU	–	1,5	12 m	60%	50%
73SU, 81SU, 82SU, 83SU	B	1,3	12 m	60%	30%
74SU	C	0,6	12 m	30%	45%
75SU	–	1,5	20 m	60%	20%
76SU, 80SU	D	1,3	12 m	60%	30%
77SU, 79SU	–	1,5	12 m	65%	20%
78SU	–	1,5	12 m	65%	30%

6. SP – strefa gospodarcza (25 stref)

Profil podstawowy: teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren produkcji.

Strefy SP obejmują istniejące i planowane tereny produkcyjne oraz produkcyjno-usługowe. We wszystkich strefach wprowadzono w profilu dodatkowym teren usług, a w części stref również tereny zieleni naturalnej, lasu i wód. Przyjęte parametry odzwierciedlają zróżnicowaną skalę zagospodarowania terenów gospodarczych i stanowią kontynuację ustaleń planistycznych.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren usług.

B – teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód; teren usług.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SP, 2SP, 3SP, 4SP, 5SP, 6SP, 7SP, 8SP, 9SP, 12SP, 13SP	A	1,5	20 m	65%	20%
10SP, 14SP, 17SP, 18SP, 19SP, 20SP, 21SP, 23SP, 24SP	A	1,5	20 m	60%	20%
11SP	A	1,5	50 m	60%	20%
22SP	A	1,5	20 m	70%	20%
25SP	B	1,3	12 m	60%	30%
26SP	B	1,5	20 m	60%	20%
27SP	B	1,5	25 m	60%	15%

7. SR – strefa produkcji rolniczej (6 stref)

Profil podstawowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej; teren akwakultury i obsługi rybactwa; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren produkcji w gospodarstwach rolnych.

Strefy SR wyznaczono dla terenów produkcji rolniczej. Profile dodatkowe obejmują, zależnie od strefy, zieleń urządzoną, zieleń naturalną, las, wody oraz rolnictwo z zakazem zabudowy. Ustalenia służą zachowaniu funkcji rolniczej i uwzględnieniu elementów przyrodniczych występujących w granicach tych terenów.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren zieleni urządzonej.

B – teren zieleni urządzonej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód; teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

C – teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód; teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SR	A	0,6	15 m	30%	50%
2SR	B	0,6	15 m	30%	50%
4SR, 5SR, 6SR, 7SR	C	0,6	15 m	30%	50%

8. SI – strefa infrastrukturalna (44 stref)

Profil podstawowy: teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SI obejmują tereny infrastruktury technicznej. W wybranych strefach profile dodatkowe umożliwiają funkcje produkcyjne i usługowe albo uwzględniają zieleń urządzoną, zieleń naturalną i las. Dla poszczególnych stref określono parametry wyłącznie w zakresie zapisanym w aktualnym projekcie planu ogólnego.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren produkcji; teren usług.

B – teren lasu; teren zieleni naturalnej.

C – teren zieleni urządzonej.

D – teren zieleni naturalnej.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SI, 2SI, 3SI, 4SI, 5SI, 6SI, 7SI, 8SI, 9SI, 10SI, 11SI, 12SI, 14SI, 16SI, 17SI, 18SI, 19SI, 20SI, 21SI, 25SI, 27SI, 28SI, 29SI, 31SI	–	–	–	–	20%
13SI, 15SI, 22SI	A	–	–	–	20%
23SI, 24SI, 26SI, 32SI, 33SI, 34SI, 35SI, 36SI, 41SI	B	–	–	–	20%
30SI, 44SI	C	–	–	–	20%
37SI	D	–	–	–	20%
38SI, 42SI	–	0,4	5 m	30%	20%
39SI, 40SI, 43SI	–	–	–	–	30%

9. SN – strefa zieleni i rekreacji (45 stref)

Profil podstawowy: teren plaży; teren wód; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren zieleni urządzonej.

Strefy SN obejmują tereny zieleni i rekreacji. Zakres profili dodatkowych zróżnicowano stosownie do funkcji poszczególnych obszarów: od stref bez profilu dodatkowego, przez tereny usług sportu i rekreacji oraz usług towarzyszących, po strefy uwzględniające również zieleń naturalną i las. Zróżnicowano również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, a dla strefy 43SN określono pełny zestaw parametrów zabudowy.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren usług kultury i rozrywki; teren usług handlu detalicznego; teren usług gastronomii; teren usług turystyki; teren usług nauki; teren usług edukacji; teren usług zdrowia i pomocy społecznej; teren usług sportu i rekreacji.

B – teren usług handlu detalicznego; teren usług gastronomii; teren usług sportu i rekreacji.

C – teren usług kultury i rozrywki; teren usług gastronomii; teren usług turystyki; teren usług nauki; teren usług edukacji; teren usług zdrowia i pomocy społecznej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren usług sportu i rekreacji.

D – teren usług kultury i rozrywki; teren usług handlu detalicznego; teren usług gastronomii; teren usług turystyki; teren usług sportu i rekreacji.

E – teren usług kultury i rozrywki; teren usług handlu detalicznego; teren usług gastronomii; teren lasu; teren usług sportu i rekreacji.

F – teren usług kultury i rozrywki; teren usług handlu detalicznego; teren usług gastronomii; teren usług turystyki; teren usług nauki; teren usług edukacji; teren usług zdrowia i pomocy społecznej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren usług sportu i rekreacji.

G – teren usług handlu detalicznego; teren usług gastronomii; teren usług turystyki; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren usług sportu i rekreacji.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SN, 2SN, 3SN, 6SN, 7SN, 12SN, 25SN, 31SN, 32SN, 33SN	A	–	–	–	30%

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
4SN, 8SN, 10SN, 11SN, 15SN, 16SN, 17SN, 18SN, 19SN, 20SN, 21SN, 22SN, 26SN, 29SN, 34SN	A	–	–	–	50%
5SN, 24SN, 27SN, 28SN, 30SN	A	–	–	–	45%
9SN, 36SN, 37SN, 38SN, 39SN	B	–	–	–	80%
14SN	C	–	–	–	70%
23SN	D	–	–	–	50%
35SN, 40SN	–	–	–	–	80%
41SN, 42SN	–	–	–	–	70%
43SN	E	1,5	15 m	60%	30%
45SN, 46SN	F	–	–	–	50%
47SN	G	–	–	–	50%

10. SC – strefa cmentarzy (6 stref)

Profil podstawowy: teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren cmentarza.

Strefy SC wyznaczono dla istniejących i planowanych terenów cmentarzy. W strefach 5SC i 6SC profil dodatkowy obejmuje teren usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego oraz tereny zieleni naturalnej, lasu i wód. Dla wszystkich stref określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren usług handlu detalicznego; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód; teren usług kultu religijnego.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SC, 2SC, 3SC, 4SC	–	–	–	–	30%
5SC, 6SC	A	–	–	–	30%

11. SG – strefa górnictwa (5 stref)

Profil podstawowy: teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren górnictwa i wydobycia.

Strefy SG obejmują tereny górnictwa i wydobycia. Profile dodatkowe zróżnicowano zależnie od charakteru poszczególnych terenów i obejmują one między innymi produkcję, wybrane usługi oraz - w części stref - zieleń urządzoną, zieleń naturalną, las i wody. Rozwiązanie zachowuje możliwość funkcjonowania i przekształceń terenów związanych z działalnością wydobywczą w granicach funkcji dopuszczonych w projekcie.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren usług handlu; teren usług rzemieślniczych; teren produkcji.

B – teren usług handlu; teren produkcji.

C – teren usług handlu; teren usług rzemieślniczych; teren usług biurowych i administracji; teren usług nauki; teren produkcji.

D – teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód; teren produkcji.

E – teren usług handlu; teren usług rzemieślniczych; teren usług gastronomii; teren usług biurowych i administracji; teren usług nauki; teren zieleni urządzonej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód; teren produkcji.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SG	A	–	–	–	5%
3SG	B	–	–	–	–
4SG	C	–	–	–	–
5SG	D	–	–	–	–
6SG	E	–	–	–	–

12. SO – strefa otwarta (122 stref)

Profil podstawowy: teren lasu; teren zieleni naturalnej; teren wód; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Strefy SO obejmują przede wszystkim tereny otwarte: rolne, leśne, wodne i tereny zieleni naturalnej. W większości stref nie ustalono profilu dodatkowego. W wybranych strefach dopuszczono teren elektrowni słonecznej albo teren zieleni urządzonej, a w części z nich oba te rodzaje terenów. Parametry w tabeli podano wyłącznie tam, gdzie zostały określone w aktualnym pliku GML.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren elektrowni słonecznej.

B – teren zieleni urządzonej.

C – teren zieleni urządzonej; teren elektrowni słonecznej.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SO, 3SO, 4SO, 5SO, 6SO, 7SO, 8SO, 9SO, 10SO, 11SO, 12SO, 13SO, 15SO, 16SO, 17SO, 18SO, 19SO, 20SO, 21SO, 22SO, 23SO, 24SO, 25SO, 26SO, 27SO, 28SO, 29SO, 30SO, 31SO, 32SO, 33SO, 34SO, 35SO, 36SO, 37SO, 38SO, 39SO, 40SO	–	–	–	–	–
41SO, 42SO, 43SO, 44SO, 45SO, 46SO, 47SO, 48SO, 49SO, 50SO, 51SO, 52SO, 53SO, 54SO, 55SO, 56SO, 57SO, 58SO, 59SO, 60SO, 61SO, 62SO, 63SO, 64SO, 65SO, 66SO, 67SO, 68SO, 69SO, 70SO, 71SO, 72SO, 73SO, 74SO, 75SO, 76SO, 77SO, 78SO	–	–	–	–	–

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
79SO, 83SO, 84SO, 85SO, 86SO, 87SO, 88SO, 89SO, 91SO, 92SO, 93SO, 94SO, 95SO, 96SO, 97SO, 98SO, 99SO, 100SO, 101SO, 102SO, 103SO, 104SO, 105SO, 107SO, 108SO, 116SO, 117SO, 118SO, 122SO, 123SO	–	–	–	–	–
2SO	–	–	–	–	30%
80SO, 82SO, 90SO, 106SO, 109SO, 110SO, 111SO, 112SO, 113SO	A	–	–	–	–
81SO	B	–	–	–	–
114SO	–	–	–	–	50%
115SO	–	–	–	–	70%
119SO, 120SO, 121SO	C	–	–	–	–

13. SK – strefa komunikacyjna (18 stref)

Profil podstawowy: teren drogi ekspresowej; teren drogi głównej ruchu przyspieszonego; teren drogi głównej; teren komunikacji kolejowej i szynowej; teren komunikacji kolei linowej; teren komunikacji wodnej; teren komunikacji lotniczej; teren obsługi komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej; teren autostrady.

Strefy SK wyznaczono dla podstawowego układu komunikacyjnego, obejmującego tereny dróg wyższych klas oraz tereny komunikacji kolejowej i pozostałej komunikacji wskazanej w profilu podstawowym. W aktualnym projekcie dla stref SK nie ustalono profili dodatkowych ani parametrów zabudowy.

Profil dodatkowy: nie ustalono.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SK, 2SK, 3SK, 4SK, 5SK, 6SK, 7SK, 8SK, 9SK, 10SK, 11SK, 12SK, 13SK, 14SK, 15SK, 16SK, 17SK, 18SK	–	–	–	–	–

VI. Przyczyny nieustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Przepisy ustawy dopuszczają możliwość ich niewyznaczenia, pozostawiając decyzję w tym zakresie gminie.

W przypadku gminy Łazy odstąpienie od wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej znajduje swoje uzasadnienie w następujących przesłankach:

Mała skala przestrzenna gminy oraz zwarta struktura osadnicza.

Łazy są gminą miejsko - wiejską o dobrze rozwiniętej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Większość mieszkańców ma dogodny dostęp do podstawowych usług publicznych (szkoły, przedszkola, opieka zdrowotna, kultura itp.), a układ komunikacyjny zapewnia szybkie dotarcie do tych miejsc. Wyznaczanie sztywnych

standardów mogłoby w takim przypadku niepotrzebnie ograniczać elastyczność planistyczną lub prowadzić do nadmiarowych regulacji.

Wysoki stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną.

Gmina posiada wystarczającą liczbę placówek edukacyjnych, kulturalnych i zdrowotnych w stosunku do liczby mieszkańców, co potwierdzają dane demograficzne oraz analizy wykonane na potrzeby planu ogólnego. Zasoby te są rozmieszczone w sposób równomierny i nie występują istotne braki w dostępie do infrastruktury społecznej.

Potrzeba zachowania elastyczności w planowaniu przestrzennym.

Wprowadzenie sztywnych standardów dostępności mogłoby utrudnić realizację niektórych inwestycji lub rozwój obszarów funkcjonalnych, szczególnie w kontekście uwarunkowań lokalnych i dynamicznie zmieniających się potrzeb społecznych. Brak standardów pozwala na bardziej indywidualne podejście do poszczególnych projektów urbanistycznych.

VII. UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13b W PLANIE OGÓLNYM GMINY

Art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ww. ustawy. Wskazane uwarunkowania stanowią:

1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) znajdujące się na obszarze gminy:
   a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
   b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
   c) obszary gruntów zmeliorowanych,
   d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
   e) strefy ochronne ujęć wody,
   f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
   g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
   h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
   i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
   j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
   k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
   l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
   m) obszary ograniczonego użytkowania,
   n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
   o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
   p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
   q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
   r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
   s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;

7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Na mocy uchwały nr XXI/124/2025 z dnia 29 października 2025 r. przyjęto Strategię Rozwoju Gminy Łazy do 2035 roku. Strategia Rozwoju Gminy Łazy do 2035 roku jest dokumentem wyznaczającym długofalowe cele i kierunki rozwojowe Gminy. W sposób kompleksowy weryfikuje aktualny stan i wskazuje działania rozwojowe, na które jest zapotrzebowanie. W odpowiedzi na zdiagnozowane potrzeby dokument kierunkuje politykę rozwojową jednostki, wyznaczając cele, do których gmina powinno dążyć w dłuższej perspektywie.

Wizja rozwoju sformułowana dla Gminy Łazy brzmi: *Gmina Łazy to przestrzeń, która łączy wyróżniającą się historię z nowoczesnością, stwarzając warunki do komfortowego życia, pracy i wypoczynku. Dzięki wyjątkowym walorom przyrodniczym i historycznym, szczególnie związanymi z tradycjami kolejowymi, Gmina Łazy staje się miejscem, w którym każdy mieszkaniec może znaleźć coś dla siebie. W Gminie Łazy nie tylko dobrze się mieszka, ale i inwestuje, odpoczywa oraz rozwija – z poszanowaniem tradycji, przyrody i nowoczesnych rozwiązań.*

W dokumencie określono X celi strategicznych wraz z wchodzącymi w ich zakres celami operacyjnymi, które określają poszczególne kierunki działań.

I. CEL STRATEGICZNY*: GMINA ŁAZY ROZWIJA GOSPODARKĘ POPRZEZ WYKORZYSTANIE SWOJEGO POTENCJAŁU TURYSTYCZNEGO I PRZEDSIĘBIORCZEGO*

Cele operacyjne:

1.1. Zwiększenie czynnika wzrostu gospodarczego Gminy Łazy poprzez wykorzystanie potencjału turystycznego

1.1.1. Rozwój bazy turystycznej, w tym inwestycje w budowę nowych obiektów noclegowych, punktów gastronomicznych, agroturystycznych

1.1.2. Promocja zrównoważonej i aktywnej turystyki

1.1.3. Organizacja nowych wydarzeń i festiwali o znaczeniu ponadlokalnym

1.2. Rozwój i wsparcie lokalnej przedsiębiorczości

1.2.1. Dywersyfikacja sektora gospodarczego

1.2.2. Promocja lokalnych przedsiębiorstw

1.3. Zwiększenie liczby podmiotów gospodarczych oraz ich konkurencyjności w Gminie Łazy

1.3.1. Wspieranie w tworzeniu nowych podmiotów gospodarczych poprzez uproszczenie oraz skrócenie czasu załatwienia spraw leżących w kompetencjach Gminy

1.3.2. Stworzenie warunków sprzyjających rozwojowi przedsiębiorczości poprzez szeroki dostęp do usług doradczych, szkoleń oraz ich promocji

1.3.3. Rozwój infrastruktury dla małych i średnich przedsiębiorstw

1.3.4. Otwarcie możliwości wykorzystania terenów Gminy w zakresie rozwoju instalacji OZE

II CEL STRATEGICZNY: *PRZESTRZEŃ GMINY ŁAZY ZAPEWNIA DOBRE WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCOM I STANOWI MIEJSCE ATRAKCYJNE DLA TURYSTÓW*

Cele operacyjne:

2.1. Rozwój zrównoważonej infrastruktury transportowej

2.1.1. Opracowanie Planu Zrównoważonej Mobilności Miejskiej (SUMP)

2.1.2. Inwestowanie w poprawę jakości dróg lokalnych oraz zwiększanie połączeń z sąsiednimi gminami

2.1.3. Rozwój infrastruktury rowerowej, szczególnie w atrakcyjnych turystycznie rejonach

2.1.4. Integracja rowerów z transportem publicznym poprzez utworzenie parkingu park&ride

2.1.5. Podejmowanie działań na rzecz poprawy bezpieczeństwa na drogach

2.2. Rozwój turystyki w oparciu o historyczne znaczenie Gminy Łazy i wykorzystanie jej walorów krajobrazowych

2.2.1. Utworzenie i promocja marki terytorialnej opartej o historyczne znaczenie Gminy Łazy

2.2.2. Stworzenie Strategii Rozwoju Turystyki w oparciu o historycznei przyrodnicze dziedzictwo Gminy Łazy

2.2.3. Rozwój infrastruktury turystycznej Gminy w oparciu o historyczne tradycje kolejowe

2.2.4. Wykorzystanie potencjału i nadanie nowych funkcji turystycznych niefunkcjonującym kamieniołomom

2.2.5. Wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego w turystyce

2.2.6. Wykorzystanie potencjału naturalnego krajobrazu gminy do rozwoju turystyki aktywnej

2.3. Rozwój przestrzenny Gminy w zgodzie ze zrównoważonym rozwojem

2.3.1. Aktualizacja istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

2.3.2. Zwiększanie udziału terenów zieleni w Gminie

2.3.3. Tworzenie nowych przestrzeni dla dzieci i młodzieży

2.3.4. Zagospodarowanie terenów wokół zalewu Mitręga na cele turystycznorekreacyjne

2.3.5. Poprawa estetyki i bezpieczeństwa Gminy

2.4. Poprawa jakości życia mieszkańców Gminy Łazy poprzez rozwój mieszkalnictwa

2.4.1. Rozbudowa zabudowy mieszkaniowej w Gminie

2.4.2. Promowanie projektów mieszkaniowych uwzględniających energooszczędność

2.4.3. Tworzenie warunków mieszkalnych dla osób młodych

2.4.4. Rozbudowa infrastruktury mieszkaniowej z uwzględnieniem różnorodności potrzeb

III CEL STRATEGICZNY: *W GMINIE ŁAZY WYKORZYSTUJE SIĘ POTENCJAŁ I CHRONI ŚRODOWISKO W SPOSÓB ZRÓWNOWAŻONY*

Cele operacyjne:

3.1. Ochrona i poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych oraz wzmocnienie działań z zakresu ochrony środowiska

3.1.1. Rozwój infrastruktury zarządzania wodą

3.1.2. Ochrona zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami

3.1.3. Ochrona bioróżnorodności i ekosystemów naturalnych

3.1.4. Wzmocnienie świadomości prośrodowiskowej mieszkańców poprzez organizację programów i warsztatów

3.1.5. Wdrażanie rozwiązań z zakresu gospodarki o obiegu zamkniętym (GOZ)

3.2. Poprawa jakości powietrza i zmniejszenie emisji zanieczyszczeń

3.2.1. Opracowanie Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu

3.2.2. Rozwijanie infrastruktury energetycznej, w tym OZE oraz wzrost udziału wykorzystania odnawialnych źródeł energii

3.2.3. Promowanie efektywnego wykorzystania energii

3.2.4. Zagospodarowanie terenów zdegradowanych i poprzemysłowych

3.3. Zwiększenie efektywności systemu gospodarowania odpadami i podejmowanie działań mające na celu przeciwdziałanie ich powstawania

3.3.1. Zwiększenie efektywności systemu selektywnej zbiórki odpadów

3.3.2. Zmniejszenie liczby dzikich wysypisk

3.3.3. Podejmowanie działań w zakresie edukacji społecznej mieszkańców

IV CEL STRATEGICZNY: *GMINA ŁAZY JEST MIEJSCEM INKLUZYWNYM O WZMOCNIONYM POTENCJALE GMINY DZIĘKI DZIAŁALNOŚCI JEJ MIESZKAŃCÓW*

Cele operacyjne:

4.1. Wzmacnianie społecznej inkluzywności

4.1.1. Wzmacnianie organizacji pozarządowych oraz aktywizacja społeczna mieszkańców poprzez wspieranie stowarzyszeń, fundacji i innych inicjatyw lokalnych

4.1.2. Promowanie równych szans w dostępie do edukacji, pracy, kultury i rekreacji

4.1.3. Dostosowanie budynków instytucji publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami

4.2. Wprowadzanie działań zwiększających jakość życia mieszkańców

4.2.1. Rozwój działań skierowanych dla młodzieży i osób młodych

4.2.2. Rozwój infrastruktury dla seniorów, w celu zwiększenia atrakcyjności gminy dla osób starszych

4.2.3. Organizowanie lokalnych wydarzeń aktywizujących mieszkańców Gminy Łazy

4.3. Zwiększanie bezpieczeństwa w Gminie

4.3.1. Poprawa bezpieczeństwa w zakresie ochrony ludności i mienia

4.3.2. Zwiększenie bezpieczeństwa w zakresie infrastruktury krytycznej

4.4. Efektywne zarządzanie Gminą

4.4.1. Wzmocnienie umiejętności i kompetencji pracowników instytucji publicznych

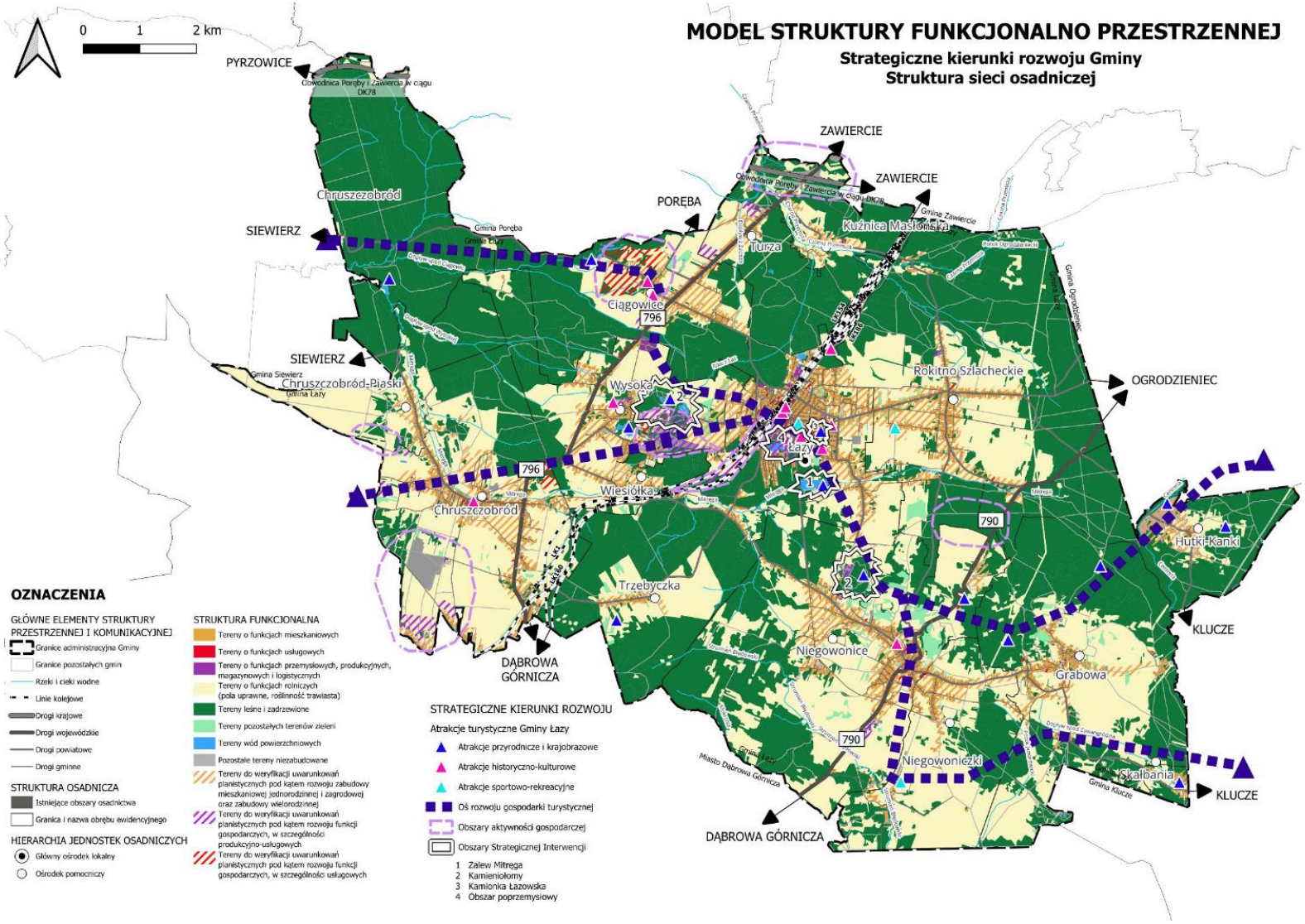
4.4.2. Usprawnienie procesów administracyjnych

4.4.3. Rozwijanie partycypacji społecznej w procesie wdrażania polityki rozwoju Gminy

4.4.4. Aktywne pozyskiwanie funduszy zewnętrznych na realizację projektów związanych z rozwojem Gminy

4.4.5. Współpraca międzygminna i zarządzanie rozwojem

W ramach opracowania Strategii sporządzono model struktury funkcjonalno-przestrzennej wraz z ustaleniami i rekomendacjami w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.



Rysunek 10. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej. Struktura sieci osadniczej
Źródło: Dokument Strategii rozwoju Gminy Łazy do 2035 r.

Z analizy dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu gminy oraz z założeń i celów strategii, określono następujące ogólne zalecenia i rekomendacje do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej Gminy Łazy:

► Zapewnienie wysokiej jakości architektury i zagospodarowania terenów publicznych

► Zachowanie terenów lasów, rzek jako lokalnych korytarzy ekologicznych

► Ochrona historycznej tożsamości Gminy poprzez ochronę obiektów zabytkowych

► Ograniczanie rozpraszania terenów zabudowy mieszkaniowej i dalszy jej rozwój zgodnie z zweryfikowanymi uwarunkowaniami planistycznymi

► Rozwój infrastruktury rowerowej, w tym wzmacnianie połączeń z sąsiednimi gminami

► Zwiększanie udziału terenów zieleni i ochrona istniejących

► Eliminowanie lub neutralizowanie odpowiednimi zabiegami elementów dysharmonizujących krajobraz (maskowanie zielenią, ekranowanie itp.)

► Ochrona wyznaczonych gleb o najwyższej przydatności rolniczej oraz kompleksów rolnych

Ze względu na ważne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, walory lub zagrożenia, ochrony i kształtowania w dokumentach planistycznych wymagają różnego typu elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego. W związku z czym dla terenu Gminy Łazy rekomenduje się:

Ochrona środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu	► *Wykorzystanie istniejących cech środowiska przyrodniczego dla rozwoju turystyki, sportu, wypoczynku i osadnictwa* ► *Wykorzystanie istniejących zasobów mineralnych w sposób ograniczający ich negatywne oddziaływanie na środowisko* ► *Utrzymanie korytarzy ekologicznych – wykluczenie możliwości zabudowy terenów położonych w dolinach rzek i potoków* ► *Wykluczenie możliwości zabudowy terenów objętych lub postulowanych do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody lub postulowanymi do takiej ochrony* ► *Nakaz realizacji ograniczeń niskiej emisji zanieczyszczeń* ► *Zachowanie odpowiedniego klimatu akustycznego (poprawa nawierzchni dróg, stosowanie stref zieleni izolacyjnej, ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie źródeł ponadnormatywnego hałasu* ► *Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych z bezwzględnym zakazem obniżania zwierciadła wód podziemnych* ► *Objęcie ochroną przed zainwestowaniem terenów złóż kopalnianych*

	► *Zakaz przedsięwzięć prowadzących do obniżenia poziomu wód powierzchniowych, zaniku cieków wodnych oraz tworzenia lejów depresji,* ► *Zakaz przedsięwzięć prowadzących do pogorszenia jakości wód podziemnych oraz obniżenia poziomu wód podziemnych,* ► *Zakaz działań mogących wpływać na potencjalną degradację krajobrazu, w tym zakaz eksploatacji rud cynku i ołowiu*
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	► *Zakazanie lokalizacji i realizacji reklam wielkopowierzchniowych na obiektach zabytkowych i w ich strefach ochronnych* ► *Zachowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków* ► *Egzekwowanie od właścicieli obiektów zabytkowych działań na rzecz zabezpieczenia przed dewastacją niewłaściwą przebudową lub likwidacją, zwłaszcza w odniesieniu do obiektów przemysłowych i kolejowych* ► *Zarządzanie gminną ewidencją obiektów zabytkowych oraz lokalnego programu ochrony zabytków* ► *Zachowanie podziałów własnościowych działek i obiektów zabytkowych w obrębie wsi oraz związanych z nimi rozłogów* ► *Podejmowanie działań inwestycyjnych mających na celu wzbogacenie bazy turystycznej i rekreacyjnej*
Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej	► *Zachowanie w miarę możliwości układu przestrzennego wsi oraz dawnej drewnianej i murowanej zabudowy* ► *Przeciwdziałanie rozproszeniu zabudowy* ► *Porządkowanie, przebudowa, wymiana kubatury, uzupełnianie luk budowlanych w ciągach zabudowy, modernizacja istniejących zasobów – przekształcenia w ramach istniejącego zainwestowania* ► *Podniesienie poziomu estetycznego zabudowy, kreowanie nowej estetyki miasta i terenów zainwestowanych w sołectwach* ► *Ochrona ekspozycji układów przestrzennych* ► *Nawiązywanie do istniejącej zabudowy historyczne*

	► *Rozwój OZE w tym farm fotowoltaicznych i magazynów energii na terenach rolnych i przemysłowych* ► *Rozwój zabudowy mieszkaniowej w związku z nowo powstałymi strefami ekonomicznymi w Ząbkowicach i Zawierciu, które to zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie Gminy. Staje się to impulsem na nowe zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w obszarach, które wcześniej nie były atrakcyjne mieszkaniowo. Rekomenduje się zwiększenie zabudowy mieszkaniowej.*
Zasady lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²	*Dla celów realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m2 mogą być wykorzystane zespoły zabytkowej zabudowy w Łazach na terenie i w obiektach: po nieczynnych Zakładach Materiałów Ogniotrwałych w Łazach, lokomotywowni Łazy, Starej Cementowni*
Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	► *Budowa dróg ekspresowych* ► *Modernizacja głównego szlaku kolejowego E-65 Warszawa-Katowice-Zebrzydowice-Wiedeń do parametrów linii AGTC* ► *Zwiększanie lesistości-odbudowa drzewostanów, zalesianie gruntów niskiej klasy, likwidacja nieużytków – zgodnie z granicą polno-leśną* ► *Budowę nowych skrzyżowań* ► *Rurociąg z Boronowa do Trzebini*
Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej	► *Poprawa stanu technicznego i parametrów układu drogowo – ulicznego (w tym budowa chodników, likwidacja elementów kolizyjnych, ograniczenie uciążliwości systemu komunikacyjnego (ochrona przed hałasem))* ► *Poprawa warunków ruchu i bezpieczeństwa, w szczególności realizacja bezpiecznych i sprawnych skrzyżowań* ► *Rozbudowa układu dróg lokalnych i dojazdowych oraz wzmocnienie powiązań zewnętrznych miasta* ► *Realizacja lokalnego węzła przesiadkowego (wprowadzenie systemu Park&Ride, przechowalnia – wypożyczalnia rowerów)* ► *Uporządkowanie gospodarki ściekowej (realizacja rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków, rozbudowa i modernizacja sieci kanalizacyjnej, modernizacja oczyszczalni ścieków)*

	► *Odpowiednie gospodarowanie odpadami (wdrażanie nowoczesnych systemów gospodarki odpadami, segregacji i utylizacji odpadów, eliminowanie dzikich wysypisk* ► *Uzupełnienia źródeł energii elektrycznej poprzez zwiększenie udziału OZE w bilansie zużywanej energii* ► *Sukcesywna budowa lokalnych oczyszczalni ścieków w sołectwach, zgodnie z układem zlewniowym*
Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW	*Wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW w związku z rozwojem stref przemysłowych i wzrostu konsumpcji energii elektrycznej co ma wpłynąć na poprawę bilansu energetycznego w regionie.*
Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	► *Lokowanie inwestycji poza obszarami cennymi przyrodniczo.* ► *W przypadku możliwości wystąpienia negatywnych oddziaływań na stan środowiska przyrodniczego, należy wprowadzić rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą.*
Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	► *Rewitalizacja centrum miejsko – gminnego – wzrost atrakcyjności, modernizacja, podwyższenie standardu usług w zakresie ilościowym i jakościowym, realizacja nowych obiektów użyteczności publicznej, organizacja przestrzeni publicznych, reorganizacja komunikacji i realizacja elementów infrastruktury komunikacyjnej* ► *Realizacja brakujących usług publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim* ► *Rewaloryzacja zieleni urządzonej* ► *Eliminowanie lub neutralizowanie odpowiednimi zabiegami elementów dysharmonizujących krajobraz (maskowanie zielenią, ekranowanie itp.)* ► *Termomodernizacja budynków na terenie Gminy Łazy* ► *Wykup lub wymiana prywatnych nieruchomości o funkcji mieszkaniowej w celu ich przeznaczenia na cele publiczne* ► *Modernizacja urządzeń, rozwój infrastruktury rekreacyjnej w rejonie zalewu Mitręga oraz Kamionki w Łazach*

	► *Stworzenie systemu dróg rowerowych (pieszo – rowerowych) w oparciu o elementy stanowiące o atrakcyjności turystycznej poszczególnych miejscowości gminy* ► *Sukcesywne wyznaczanie szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych, konnych),* ► *Rozwój zabudowy letniskowej, agroturystyki oraz rozwój bazy hotelowo-gastronomicznej*

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego

Sejmik Województwa Śląskiego uchwałą Nr V/26/2/2016 z dnia 29 sierpnia 2016 r. przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 13.09.2016r., poz.4619).
Według w/w planu gmina Łazy została włączona do „Miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Metropolii Górnośląskiej", obejmującej 23 miasta. Metropolia Górnośląska to centralny obszar rozwojowy województwa śląskiego o znaczeniu europejskim.

Ponadto obszar gminy Łazy został wskazany jako:

Wiejski obszar funkcjonalny

Obszary wiejskie województwa charakteryzują się dużą powierzchnią użytków rolnych oraz znaczną liczbą ludności utrzymującej się z pracy w rolnictwie. Szczególnie dotyczy to obszarów wiejskich zlokalizowanych w miejskich obszarach funkcjonalnych, dla których istotne jest zarówno rozwijanie endogenicznego potencjału, likwidacja barier komunikacyjnych jak i wykorzystanie i wzmacnianie efektów dyfuzji procesów rozwojowych i kontrolowana suburbanizacja. W procesach harmonijnego rozwoju obszarów wiejskich wskazane jest kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach o najwyższym potencjale glebowym oraz wielofunkcyjny rozwój na obszarach o niskim potencjale glebowym przy zachowaniu walorów przyrodniczych i tradycyjnego krajobrazu rolniczego.

Obszary funkcjonalne szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej

Obszar terenów zamkniętych

Tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, do których należy m.in. gmina Łazy.
W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Przepisów tych nie stosuje się jednak do terenów kolejowych, które są także terenami zamkniętymi.
Wyznaczenie obszarów terenów zamkniętych ma za zadanie określenie w polityce rozwoju województwa prawidłowego funkcjonowania systemów obrony krajów w zakresie wykorzystania infrastruktury drogowej, kolejowej i lotniczej na potrzeby przewozów wojskowych. Rozwój winien być ukierunkowany na zachowanie funkcji podstawowych terenów zamkniętych bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa z jednoczesnym wykorzystaniem cech tych obszarów do rozwoju regionu.

Obszar kształtowania potencjału rozwojowego ze względu na:

Obszar cenny przyrodniczy Ze względu na lokalizację terenów cennych przyrodniczo wszystkie gminy województwa wchodzą w skład tego obszaru. Rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę walorów przyrodniczych obszarów cennych przyrodniczo. Cenne elementy środowiska przyrodniczego stanowią jednocześnie główne walory turystyczne województwa śląskiego, stwarzające możliwości rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej regionu. Funkcja ta jest ważnym czynnikiem nie tylko wzrostu, ale także aktywizacji gospodarczej wielu obszarów regionu. Jednakże rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej na obszarach cennych przyrodniczo winien zostać podporządkowany zachowaniu różnorodności biologicznej.

Obszar ochrony krajobrazów kulturowych. W skład obszaru ochrony krajobrazów kulturowych wchodzą gminy, na terenie których zlokalizowane są poszczególne elementy dziedzictwa. Rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego, zarówno materialnych jak i niematerialnych, mających szczególne znaczenie dla zachowania tożsamości regionu, kształtowania turystycznej i gospodarczej atrakcyjności województwa oraz tworzenia nowych miejsc pracy.

Obszar udokumentowanych złóż kopalin. Rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę terenów złóż umożliwiającą ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska.

Obszar ochrony i kształtowania zasobów wodnych

Na terenie województwa eksploatuje się zarówno wody powierzchniowe, jak i podziemne. Użytkowe wody podziemne w województwie śląskim występują przede wszystkim w utworach czwartorzędu, trzeciorzędu, kredy, jury, triasu, karbonu i dewonu, a dla ochrony najcenniejszych ich zasobów wydzielone zostały Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) oraz Lokalne Zbiorniki Wód Podziemnych (LZWP, dawne GZWP). Gminę Łazy obejmuję Zbiornik Olkusz – Zawiercie nr 454.

Efektywne gospodarowanie wodami musi uwzględniać zaspokojenie potrzeb ludności i gospodarki w zakresie wystarczającej ilości wody, spełniającej wymagania, co do jakości, przy równoczesnej ochronie zasobów wodnych oraz utrzymaniu dla ekosystemów wodnych i od wody zależnych odpowiadających im warunków środowiskowych.

Dla ochrony ilościowej należy eksploatować ujęcia wody tak, by została zachowana równowaga hydrodynamiczna pomiędzy ilością wody pobieranej a zasilającej zasób oraz realizować działania zwiększające naturalną retencję w zlewni. Dla jakościowej ochrony wód winno się podejmować działania zapobiegające ich zanieczyszczeniu lub skażeniu. Szczególnej ochrony wymagają strefy ochronne ujęć wód, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych oraz tereny o dużej podatności płytkich wód podziemnych na zanieczyszczenia z powierzchni terenu.

Dla obszarów, na których ustanowiono strefy ochrony ujęć wód, należy uwzględniać obowiązujące zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód.

Na wszystkich terenach województwa wskazanych w planach gospodarowania wodami na obszarze dorzecza i planach przeciwdziałania skutkom suszy na obszarze dorzecza należy uwzględnić ustalenia tych dokumentów.

Obszar funkcjonalny wymagający rozwoju nowych funkcji przy użyciu instrumentów właściwych polityce regionalnej, ze względu na:

Obszary wymagające rewitalizacji. Obszarami wymagającymi rewitalizacji są tereny znajdujące się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Obszary zdegradowane obejmują liczne osiedla robotnicze, zespoły zabudowy przemysłowej tereny i obiekty postindustrialne, wyrobiska po eksploatacji surowców (zwały, piaskownie i żwirownie), wysypiska, zapadliska oraz tereny pokolejowe oraz powojskowe. Główne wyzwania dla tych obszarów będą dotyczyć przywrócenia im funkcji użytkowych poprzez nowe zagospodarowanie o wysokich walorach architektury i urbanistyki, uwzględniające zagadnienia efektywności energetycznej i poszanowania energii, ukierunkowane na ochronę dziedzictwa kulturowego i kształtujące struktury pod kątem poprawy jakości środowiska zamieszkania. Istotna jest integracja przestrzenna i społeczna terenów zdegradowanych, kreowanie miejsc przestrzeni publicznej ukierunkowane na podniesienie jakości życia mieszkańców.

Zasady gospodarowania przestrzenią:

Przestrzenią trzeba gospodarować oszczędnie.

Kompozycje przestrzenne i systemy techniczne mają być trwałe.

Nie wolno dopuszczać do wyłączania jakichkolwiek terenów z użytkowania; użytkowanie tymczasowe jest lepsze niż pozostawienie terenu samemu sobie.

Otwarte tereny zielone i wody są pełnoprawnymi formami użytkowania terenu i stanowią zielono -niebieską infrastrukturę regionu, a nie rezerwę inwestycyjną pod infrastrukturę techniczną.

Wybierając teren pod inwestycję w infrastrukturę techniczną trzeba preferować tereny już uprzednio zagospodarowane (poprzemysłowe, pozurbanizowane), a nie tereny zielone.

Wszystkie systemy (transportowy i przesyłowy, przyrodniczy, mieszkaniowy i aktywności gospodarczej) mają być ciągłe przestrzennie i w sposób uporządkowany się przenikać.

Strefa mieszkaniowa i strefa aktywności gospodarczej mają mieć zwartą strukturę, a wielkość strefy musi być rezultatem kompromisu między opłacalnością ekonomiczną i wymogami kształtowania przyjaznej przestrzeni. Struktury właściwe dla docelowego użytkowania terenu (miasta, strefy aktywności gospodarczej) trzeba wprowadzać od początku, w miarę rozwoju zabudowy.

1) Granice jednostek przestrzennych mają być czytelne tak, aby równocześnie spełnione mogły być wymogi indywidualnej tożsamości i ponadlokalnej spójności.
2) Decyzje o zmianie użytkowania terenu trzeba podejmować ostrożnie, tak aby nie utracić wartości przestrzeni.

Dla miejskich obszarów funkcjonalnych przyjmuje się m.in. następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona historycznych układów urbanistycznych oraz obiektów dziedzictwa kulturowego podkreślających tożsamość miast;
- zapewnienie wielofunkcyjności osiedli i dostępności do usług podstawowych;
- koncentracja struktur przestrzennych w oparciu o istniejące układy osadnicze (idea zwartych miast);
- ochrona krajobrazów otwartych (ograniczanie suburbanizacji);
- ograniczanie zawłaszczania terenów typu *greenfield* i wykorzystanie terenów typu *brownfield* przy lokalizacji inwestycji;
- ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji;
- wyposażenie przestrzeni publicznych w infrastrukturę z uwzględnieniem ograniczeń i potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami, w tym utrudniającymi poruszanie się w przestrzeni lub jej percepcję, osób starszych oraz osób sprawujących opiekę nad małymi dziećmi;
- ograniczanie zjawiska „zawłaszczania" przestrzeni publicznych dotyczącego realizacji inwestycji komercyjnych i prywatnych w obszarach tradycyjnie użytkowanych jako przestrzenie publiczne;
- zapewnianie powiązań przyrodniczych terenów zieleni miejskiej (parki, skwery, zieleńce, ogródki jordanowskie, doliny cieków itp.) z lasami i terenami otwartymi na ich obrzeżach;
- zapewnianie kanałów przewietrzania przeciwdziałających kumulacji zanieczyszczeń powietrza;
- ograniczanie niskiej emisji i minimalizowanie zapotrzebowania na energię oraz zmniejszanie emisji zanieczyszczeń;
- przeciwdziałanie powstawaniu i zmniejszanie uciążliwości hałasu;
- wykluczenie możliwości lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych w odległości mniejszej niż 5 km od obiektu radarowego, natomiast farm wiatrowych w odległości mniejszej niż 20 km od obiektu radarowego;
- ograniczanie i uspokajanie ruchu samochodowego w obszarach miejskich, przede wszystkim w centrach miast;
- rozwijanie niskoemisyjnego systemu transportu publicznego;
- wprowadzanie rozwiązań przestrzennych poprawiających bezpieczeństwo publiczne;
- ochrona terenów zabudowanych przed skutkami oddziaływania górnictwa (w tym związanych z płytką eksploatacją) na terenach i obszarach górniczych;
- wykluczenie możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarowania odpadami wydobywczymi i zwałowisk odpadów wydobywczych na terenach rolnych lub leśnych;
- wyłączanie z zabudowy oraz przeznaczanie pod użytkowanie leśne lub rolne terenów objętych powierzchniowymi ruchami masowymi gruntu;
- planowanie inwestycji z uwzględnieniem kompensacji w zakresie retencji wód (przeciwdziałanie zmniejszaniu możliwości retencyjnych zlewni);

Dla wiejskiego obszaru funkcjonalnego przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona historycznych układów ruralistycznych;
- utrzymania tradycyjnej skali i form zabudowy;
- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy podmiejskiej;

- kształtowanie oraz poprawa dostępności przestrzeni i obiektów publicznych z uwzględnieniem ograniczeń i potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami, utrudniającymi poruszanie się w przestrzeni lub jej percepcję, osób starszych oraz osób sprawujących opiekę nad małymi dziećmi;
- wprowadzanie rozwiązań przestrzennych poprawiających bezpieczeństwo publiczne;
- ochrona obszarów o wysokim potencjale glebowym przed ich nierolniczym użytkowaniem;
- utrzymywanie i przywracanie mozaikowatości krajobrazu rolniczego;
- zachowanie walorów przyrodniczych dolin rzecznych, w tym o charakterze zielonych użytków (m. in. łąki i pastwiska) oraz utrzymanie pełnionej funkcji korytarza ekologicznego;
- wprowadzanie stref ekotonowych cieków wodnych;
- stosowanie różnorodnych form retencji technicznej i nietechnicznej, w tym ochrona przed spływem zanieczyszczeń do wód;
- prowadzenie efektywnych prac melioracyjnych na obszarach wiejskich uwzględniających wymagania ochrony środowiska;
- wykluczenie możliwości uprawy roślin energetycznych obcych gatunków inwazyjnych lub potencjalnie inwazyjnych, stanowiących zagrożenie dla różnorodności biologicznej, a w szczególności: słonecznika bulwiastego, rdestowca sachalińskiego i ostrokończystego, miskanta olbrzymiego i cukrowego, barszczu Sosnowskiego i Mantegazziego, ślazowca pensylwańskiego, nawłoci kanadyjskiej i późnej, robinii akacjowej;
- rewitalizowanie, rekultywowanie, rewaloryzowanie obszarów zdegradowanych w celu poprawy jakości i integracji przestrzeni, z wykorzystaniem lokalnych zasobów i potencjałów;
- ograniczenie możliwości rekultywacji zalewisk pogórniczych poprzez ich zasypywanie odpadami;
- rekultywacja wyrobisk po eksploatacji surowców skalnych w kierunku wodnym, rekreacyjnym lub przyrodniczym;
- wykluczenie możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarowania odpadami wydobywczymi i zwałowisk odpadów wydobywczych na terenach rolnych lub leśnych;
- kultywowanie lokalnych tradycji, w tym tworzenie markowych produktów turystycznych;
- rozwój turystyki i agroturystyki z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów środowiskowych;
- wdrażanie innowacyjnych rozwiązań w rolnictwie, leśnictwie, ekologii w oparciu o wyniki doświadczeń instytucji naukowych i badawczo-rozwojowych;
- rozwijanie inwestycji gospodarczych wykorzystujących lokalny potencjał rolniczy w powiązaniu ze szlakami komunikacyjnymi;
- ograniczanie niskiej emisji i minimalizowanie zapotrzebowania na energię oraz zmniejszanie emisji zanieczyszczeń;
- lokowanie biogazowni rolniczych w miejscach, w których istnieje stały dostęp do lokalnych substratów;
- przeciwdziałanie powstawaniu i zmniejszanie uciążliwości hałasu;
- wykluczenie możliwości lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych w odległości mniejszej niż 5 km od obiektu radarowego, natomiast farm wiatrowych w odległości mniejszej niż 20 km od obiektu radarowego;
- uwzględnianie przy lokalizacji farm i turbin wiatrowych odpowiedniej (wynikającej z lokalnych warunków terenowych) odległości od zabudowy mieszkaniowej;
- uwzględnienie wymagań ochrony uzdrowiskowej gminy Goczałkowice-Zdrój;
- wyłączanie z zabudowy oraz przeznaczanie pod użytkowanie leśne lub rolne terenów na obszarach objętych powierzchniowymi ruchami masowymi gruntu i zagrożonych takimi ruchami.

Dla obszaru terenów zamkniętych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- integracja przestrzenna terenów zamkniętych z ich otoczeniem funkcjonalnym;
- wprowadzenie regionalnych standardów architektoniczno-urbanistycznych (w wyznaczonych strefach buforowych);
- ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego, ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji;

- ograniczenie zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym wykluczenie możliwości zabudowy w strefach ochronnych terenów zamkniętych.

Dla obszaru cennego przyrodniczo przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:
- utrzymanie aktualnego użytkowania na terenów o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- wzmacnianie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania, usuwanie istniejących barier oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych w tym w obszarze dolin rzecznych;
- preferowanie ekoturystyki (turystyka przyrodnicza) na obszarach chronionych i obszarach cennych przyrodniczo szczególnie podatnych na degradację;
- optymalizowanie stopnia zagospodarowania turystycznego i powiązania go z naturalną chłonnością środowiska, w tym wyznaczanie stref wyłączonych z użytkowania turystycznego;
- planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących;
- wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony i planów zadań ochronnych;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w obszarach specjalnej ochrony ptaków, użytków ekologicznych, zespołach przyrodniczo-krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu, w obrębie ostańców skalnych i strefach ich ekspozycji oraz szczytowych partiach wzniesień na obszarach parków krajobrazowych;
- wykluczenie możliwości lokalizacji farm wiatrowych w obrębie ostoi, korytarzy i przystanków pośrednich dla ptaków, w obrębie ostoi i korytarzy dla nietoperzy, a także stosowanie rozwiązań minimalizujących śmiertelność ptaków związaną z napowietrznymi liniami energetycznymi i farmami wiatrowymi;
- preferowanie lokalizowania elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych i nowo budowanych zbiornikach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Dla obszaru ochrony krajobrazów kulturowych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:
- ochrona i zachowanie historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych;
- ochrona krajobrazów historycznych i różnorodności kulturowej dla zachowania tożsamości regionalnej;
- zachowanie i eksponowanie zasobów dziedzictwa kulturowego, w szczególności najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej;
- ochrona dóbr kultury współczesnej przed degradacją poprzez zapisy w gminnych dokumentach planistycznych (zgodnie z Aneksem nr 4);
- rekultywacja wyrobisk i niecek osiadania w kierunku wodnym, rekreacyjnym bądź przyrodniczym;
- wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w strefach ekspozycji zabytków kultury i obiektów archeologicznych i strefach ich ekspozycji, na obszarach parków krajobrazowych.

Dla obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:
- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony zasobów wód (w tym wód pitnych), poprzez wykluczanie funkcji i form zagospodarowania terenu stwarzających

zagrożenie dla wód lub powodujących pogarszanie warunków zasilania podziemnych poziomów wodonośnych, w szczególności w strefach ochronnych ujęć wód, projektowanych obszarach ochronnych oraz w strefach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych i Lokalnych Zbiorników Wód Podziemnych;

- ochrona zasobów wód poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz likwidowanie istniejących źródeł zanieczyszczeń wynikających z intensywnego użytkowania rolniczego, działalności przemysłowej (w tym zrzutów słonych wód dołowych z kopalń);
- koncentracja terenów inwestycyjnych (w tym zabudowy mieszkaniowej) w obszarach aglomeracji obsługiwanych systemami zbiorowego odprowadzania ścieków do oczyszczalni zapewniających właściwy stopień oczyszczania;
- usprawnianie systemów melioracyjnych poprzez przebudowę systemów odwadniających na nawadniająco-odwadniające oraz dla retencjonowania wód;
- zachowanie mozaiki powierzchni nieprzepuszczalnych z terenami biologicznie czynnymi (parki, ogrody, trawniki) na terenach zurbanizowanych;
- realizowanie działań technicznych, z zakresu małej retencji, w tym budowa zbiorników retencyjnych, poza obszarami źródlisk i mokradeł;
- utrzymanie i zwiększanie retencyjności w zlewniach poprzez: ochronę obszarów mokradłowych oraz dolin cieków rzecznych, renaturalizacje rzek i potoków;
- zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w pierwszym rzędzie w obrębie posesji, a następnie w obrębie zlewni obejmującej obszar zurbanizowany;
- ograniczanie lokalizacji działalności wodochłonnej na obszarach deficytów wody służącej do zaopatrzenia ludzi w wodę do spożycia;
- lokowanie elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych i nowo budowanych zbiornikach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Dla obszaru ochrony udokumentowanych złóż kopalin przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów złóż umożliwiające ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska i człowieka;
- wydobycie kopaliny z konkretnych złóż musi być warunkowane ochroną szczególnie cennych zasobów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych, obszarów ochrony przyrody, a także społecznymi potrzebami ochrony obszarów i obiektów na powierzchni terenu: zwartej zabudowy jednostek osadniczych, obiektów o szczególnej wartości historycznej, kulturowej lub gospodarczej, obiektów infrastruktury kluczowych dla funkcjonowania społeczeństwa;
- ochrona kopalin leczniczych przed skutkami eksploatacji innych kopalin;
- redukcja konfliktów przestrzennych oraz minimalizacja skutków oddziaływań górnictwa, a także zagrożeń związanych z płytką eksploatacją górniczą, w szczególności na zabudowę mieszkaniową, na terenach i obszarach górniczych;
- prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych, wierceń oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją ropy naftowej i gazu ziemnego przy minimalizacji oddziaływania na środowisko;
- rekultywacja terenów poprzemysłowych z uwzględnieniem ochrony kształtujących się siedlisk cennych przyrodniczo.

Dla obszarów wymagających rewitalizacji przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona i zachowanie historycznych założeń i układów urbanistycznych;
- rekultywacja terenów oraz ich integracja z otoczeniem;

rewitalizacja terenów z wykorzystaniem potencjałów endogenicznych;

- kreowanie przyjaznych przestrzeni publicznych, sprzyjających integracji lokalnej społeczności, przeciwdziałającej segregacji i wykluczeniu społecznemu, przyciągających turystów i inwestorów;
- rewitalizacja zdegradowanej tkanki miejskiej, w tym m.in. dzielnic śródmiejskich, współczesnych osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem: kształtowania przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społeczności lokalnych, kształtowania struktur przestrzennych wspierających aktywizację i przedsiębiorczość społeczną, poprawę stanu bezpieczeństwa publicznego oraz ograniczania niskiej emisji;
- preferowanie lokalizacji usług i aktywności gospodarczych w ciągach komunikacyjnych i na terenach zdegradowanych;
- preferowanie lokalizacji nowej zabudowy jako intensyfikacji użytkowania terenów mieszkaniowych już istniejących.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:
W planie ogólnym uwzględniono obszary funkcjonalne oraz wskazane dla każdej z nich zasady zagospodarowania, w zakresie ustaleń, które są przedmiotem regulacji planu ogólnego tj. poprzez wskazanie najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych. Dodatkowo uwzględniono wyliczenia chłonności oraz zapotrzebowania pod kątem zapobiegania rozlewaniu się zabudowy oraz ingerencji w obszary chronione.
Inwestycje celu publicznego zostały uwzględnione w postaci wyznaczenia odpowiedniej strefy funkcjonalnej.

3. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Obszar Natura 2000 „Ostoja Środkowojurajska" i „Łąki Dąbrowskie"
Obszary zlokalizowane są odpowiednio na wschodniej granicy gminy (w okolicy Hutki Kanki) oraz w południowej części (okolice sołectwa Trzebyczka).
„Ostoja Środkowojurajska" wyróżnia się dużą różnorodnością zbiorowisk leśnych z dużym udziałem płatów buczyn storczykowych. Duże, wiekowe buki z dziuplami są bardzo ważnym miejscem odpoczynku, rozrodu i rojenia nietoperzy. m.in. podkowca małego (Rhinolophus hipposideros), nocka orzęsionego (Myotis emarginatus) i nocka dużego (Myotis myotis). Zwierzęta te hibernują w licznych jaskiniach, z których ponad 20 uznanych zostało za siedlisko będące przedmiotem ochrony. W przedstawionym siedlisku występują rzadkie rośliny tj.: paproć języcznik zwyczajny (Phyllitis skolopendrium), warzucha polska (Cochlearia polonica), murawy kserotermiczne (Festuco-Brometea), wrzosu pospolitego (Calluna vulgaris), a także wierzba (Salix spp.),sosna zwyczajna (Pinus sylvestris), ekspansywny trzcinnik piaskowy (Calamagrostis epigejos), kwaśna buczyna niżowa (Luzulo pilosae-fagetum), żyzna buczyna (Dentario glandulosae-Fagenion, Galio odorati-Fagenion), żyzna buczyna górska (Dentario enneaphylli-Fagetum i Dentario glandulosae-Fagetum), żyzna buczyna niżowa (Galio odorati-Fagetum), ciepłolubne buczyny storczykowe (Cephalanthero-Fagenion), grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum), jaworzyny i lasy klonowo-lipowe na stromych stokach i zboczach (Tilio platyphyllis-Acerion pseudoplatani), łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae, olsy źródliskowe), niżowy łęg jesionowo-olszowy (Fraxino-Alnetum), małopolska buczyna storczykowa (zbiorowisko Fagus sylvatica-Cruciata glabra), przytulinka krzyżowa (Cruciata glabra), konwalia majowa (Convallaria majalis), haczykowiec błyszczący i zwierzęta tj.:podkowiec mały (Rhinolophus hipposideros), nocek łydkowłosy (Myotis dasycneme), nocek orzęsiony (Myotis emarginatus), nocek duży (Myotis myotis).

Przedmiotami ochrony obszaru **„Łąk Dąbrowskich"** są: Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (Molinion) oraz motyle gatunków modraszek telejus i modraszek nausitous.

Otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i Parku Krajobrazowego Stawki
Obszar chronionego krajobrazu Otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i Parku Krajobrazowego Stawki został utworzony w 1980 r. Obecnie tworzy go 5 enklaw zlokalizowanych w gminach Kroczyce, Pilica, Żarnowiec,

Ogrodzieniec, Zawiercie, Łazy, Dąbrowa Górnicza i Sławków o powierzchni 19 644,20 ha. Obejmuje on w przeważającej mierze pagórkowate i wzgórzowe obszary Wyżyny Częstochowskiej rozcięte dolinami rzek, wśród których warto wymienić Pilicę i Białą Przemszę. W krajobrazie dominują tereny rolne użytkowane jako pola uprawne, pastwiska i łąki. Powszechnie występują również zarastające ugory. Krajobraz urozmaicają tereny leśne o zróżnicowanej powierzchni, w których często występują siedliska takie jak las wyżynny świeży, bór mieszany świeży czy bór świeży. W składzie gatunkowym powszechnie występują sosny, dęby i buki. Obszar pełni również funkcję korytarzową – przebiega przez niego korytarz ssaków kopytnych i drapieżnych, a także korytarz ornitologiczny. Poza walorami przyrodniczymi warto wskazać również na walory kulturowe obszaru takie jak np. miasteczko Pilica z zachowanym średniowiecznym układem lokacyjnym i XVII-wiecznym zespołem parkowo-pałacowym. Obszar ten pełni funkcję otuliny dla części Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

Pomnik przyrody

Na terenie gminy od 2011 r. w północnej jej części występuje pomnik przyrody pod nazwą „Pióropusznik strusi w Ciągowicach" ustanowiony w celu ochrony i zachowania stanowiska o szczególnej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, a także dydaktycznej.

We wschodniej części gminy ustanowiono pomnik przyrody - Zespół Źródeł Rzeki Centurii, zlokalizowany na pow. 1,23 ha w miejscowości Centuria.

Rezerwat – Góra Chełm

W skład rezerwatu wchodzi obszar oznaczony w planie urządzenia lasu dla Nadleśnictwa Siewierz na lata 2009 - 2018 - jako oddziały leśne obrębu Łysa Góra oraz fragment drogi. Przebieg granic rezerwatu obrazuje załącznik do zarządzenia z 2012 r.

Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych zbiorowisk roślinnych lasu bukowego o charakterze naturalnym, porastającego wzgórze wapienne na przedpolu krawędzi Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej.

Park Krajobrazowy Orlich Gniazd

Park Krajobrazowy Orlich Gniazd obejmuje obszar o pow. 479,65 km^2 w województwie śląskim położony m.in. w gminie Łazy, a także na terenie województwa małopolskiego - 12.842,2 ha.

Ustala się następujące zasady ochrony Parku:

1) ochrona wartości przyrodniczych:

a) zachowanie charakterystycznych elementów przyrody nieożywionej,

b) ochrona naturalnej różnorodności florystycznej i faunistycznej,

c) zachowanie naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk roślinnych, ze szczególnym uwzględnieniem roślinności kserotermicznej, torfowiskowej oraz wilgotnych łąk,

d) zachowanie korytarzy ekologicznych;

2) ochrona wartości historycznych i kulturowych:

a) ochrona tradycyjnych form zabudowy i zespołów wiejskich oraz podmiejskich,

b) współdziałanie w zakresie ochrony obiektów zabytkowych i ich otoczenia;

3) ochrona walorów krajobrazowych:

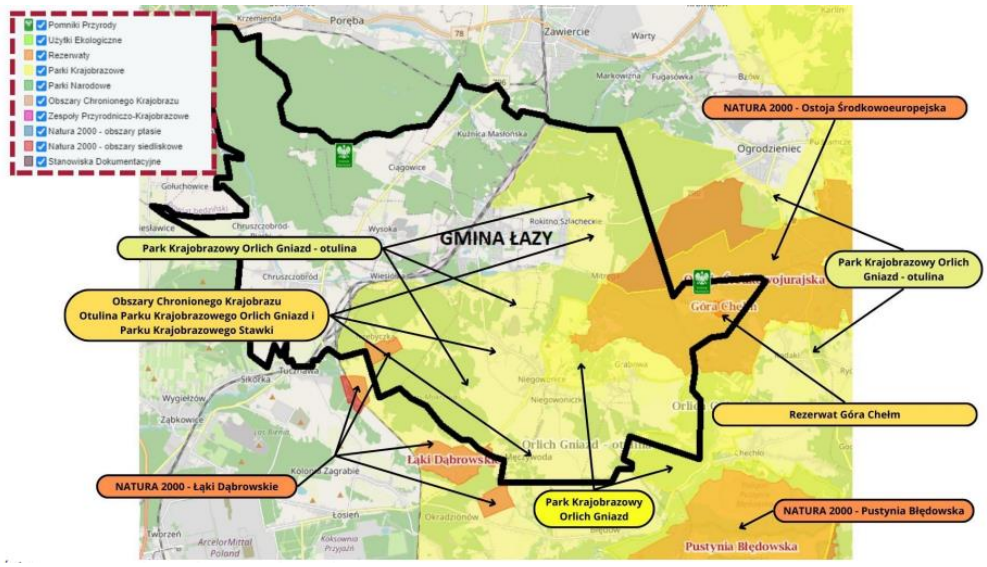
a) zachowanie otwartych terenów krajobrazów jurajskich,

b) ochrona przed przekształceniem terenów wyróżniających się walorami estetyczno-widokowymi;

4) społeczne cele ochrony:

a) racjonalna gospodarka przestrzenią, hamowanie presji urbanizacyjnej,

b) promowanie i rozwijanie funkcji zgodnych z uwarunkowaniami środowiska, w tym szczególnie turystyki, wypoczynku i edukacji.



Rysunek 11. Obszary cenne przyrodniczo na terenie Gminy Łazy oraz w najbliższej okolicy
Źródło: Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Łazy na lata 2023-2027

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obszary poprzez wskazanie dla każdej z nich najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim wskazano strefę otwartą w obszarze Natura 2000 z uwzględnieniem wskazanych w obowiązującym planie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nie wskazuje się nowej zabudowy na obszarach chronionych.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzą i wały przeciwpowodziowe

Na obszarze objętym Planem Ogólnym nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani wały przeciwpowodziowe.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy nie zostały wyszczególnione obszary gruntów zmeliorowanych w rozumieniu ustawy Prawo Wodne oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Łazy występują 2 osuwiska, zgodnie z Systemem Osłony Przeciwosuwiskowej Państwowego Instytutu Geologicznego:

1) teren (zsuw) o powierzchni 0,611 ha zlokalizowany jest w Wysokiej (działka ewidencyjna 2584) wzdłuż ulicy Szerokiej.
2) obszar (zsuw) o powierzchni 0,02 ha zlokalizowany jest w Grabowej (działka ewidencyjna 7476) przy ulicy Strażackiej.

Dodatkowo na terenie gminy występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi:

1) stok nieczynnego kamieniołomu, Wyżyna Częstochowska, zlewnia Mitręgi – sołectwo Wysoka JK8 w Wysokiej (ID 18975)
2) Obszar o powierzchni 0,02 ha zlokalizowany w Grabowej, przy ulicy Strażackiej (JP3 (ID 18976)

W przypadku budowy należy jednoznacznie potwierdzić wystąpienia negatywnych zjawisk osuwiskowych poprzez wykonanie badań jak dla terenów o potencjalnie skomplikowanych warunkach gruntowych. Należy również

prowadzić monitoring terenów osuwiskowych, oraz zagospodarowania i odwadniania terenów osuwiskowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy występują ujęcia wód podziemnych:

1) ujęcie wody podziemnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów wapienia muszlowego wraz z Projektem Robót Hydrogeologicznych dla Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego w Łazach Błędowskich oraz późniejszych opracowań, w tym Dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych „Łazy Błędowskie", zatwierdzonego decyzją Marszałka Województwa Śląskiego nr 2556/OS/2014 z dnia 9 grudnia 2014 r. (WAG - 35 B, 1486, 3688, 3799),
2) ujęcie wody podziemnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów jurajskich w kat. "B" - Wysoka-Tuczarnia, opracowanej w 1956 r. (WAG - 177/1),
3) ujęcie wody podziemnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów wapienia muszlowego dla osiedla w Łazach k/Zawiercia, przyjętej Aktem zatwierdzającym Prezesa Centralnego Urzędu Geologii z dnia 4 maja 1963 r. (WAG - 68/1),
4) lokalizację źródła wg Sprawozdania z badań ujętego źródła we wsi Hutki-Kanki, opracowanego w 1974 r. (WAG - 633),
5) ujęcie wody podziemnej wraz z proponowaną strefą ochrony - terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów jurajskich w miejscowości Rokitno Szlacheckie, opracowanej w 1965 r. (WAG – 118/1) wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów triasowych w miejscowości Rokitno Szlacheckie, opracowanej w 1987 r. (WAG - 989B),
6) ujęcie wody podziemnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie wody, odziemnej z utworów triasowych w miejscowości Wiesiółka, zatwierdzonej decyzją Wojewody Katowickiego nr 7/77 z dnia 9 lutego 1977 r. (WAG - 740/1) oraz wg Aneks do dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej w kat. B zasoby ujęcia otworem SW-4 wody podziemnej z utworów triasowych w Wiesiółce, opracowanego w 1989 r. (WAG – 502),
7) ujęcie wody podziemnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych pietra triasowego ustalająca warunkowo - bez pompowania zespołowego - zasoby eksploatacyjne w kategorii B trzech otworów, zatwierdzonej decyzją Prezesa Centralnego Urzędu Geologii z dnia 14 czerwca 1983 r., znak: 1<DH/013/4911/B/83 (WAG – 828),
8) ujęcie wody podziemnej wraz z proponowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów triasowych dla PKP w Łazach, opracowanej w 1988 r. (WAG – 251/2),
9) ujęcie wody podziemnej wraz z proponowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg Uproszczonej dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Chruszczobród, zatwierdzonej decyzją Wojewody Katowickiego z dnia 15 lipca 1996 r., znak: Ek.V.2-8530/63/2/96 (WAG – 1060),
10) ujęcie wody podziemnej wraz z proponowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej wielkość zasobów eksploatacyjnych dla ujęcia HK-1 wód podziemnych z utworów triasowych w miejscowości Hutki-Kanki, zatwierdzonej decyzją Starosty Zawierciańskiego z dnia 5 marca 2001 r., znak: RO.VII/7522/1/01 (WAG – 1645),
11) ujęcie wody podziemnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód poziomu jurajskiego studni wierconej S-1 zlokalizowanej na dz. nr 274715 położonej w miejscowości Łazy, zatwierdzonej decyzją Starosty Zawierciańskiego z dnia 12 lipca 2023 r., znak: GL.6531.1.2023.AMD (WAG – 4752);

Ustanowione strefy ochronne ujęć wód podziemnych:

1) strefa ochronna dla ujęcia, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Śląskiego z dnia 19 września 2025 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych z utworów triasowych i dewońskich CMC Poland Sp. z o.o. w Zawierciu (Dz. Urz. Woj. Śląs. 2025 poz. 5381),
2) strefa ochronna dla ujęcia, zgodnie z rozporządzeniem nr 5/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 15 września 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Dąbrowie Górniczej – Trzebiesławicach (Dz.U. Woj.Śląs. 205 poz. 3089),
3) strefa ochronna dla ujęcia, zgodnie z rozporządzeniem nr 7/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 23 grudnia 2016 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Dąbrowie Górniczej – Ujejscu (Dz. Urz. Woj. Śląs. 2016 r., poz. 7076),
4) strefa ochronna dla ujęcia, zgodnie z rozporządzeniem nr 6/2017 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 17 maja 2017 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Dąbrowie Górniczej – Tucznawie (Dz.U. Woj. Śląs. 2017 poz. 3151).

Zgodnie z art. 135 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t. j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.) ustanowione strefy ochronne – tereny ochrony pośredniej ujęć stanowią akty prawa miejscowego, w związku z powyższym należy uwzględnić zakazy i ograniczenia dla tych terenów wynikające z ww. rozporządzeń.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej ujęcia poprzez wskazanie dla każdej z nich najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W obszarze gminy Łazy występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 454 Zbiornik Olkusz-Zawiercie wraz z proponowanym obszarem ochronnym, wg Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 (Zbiornik Olkusz-Zawiercie), zatwierdzonej decyzją Ministra Środowiska znak: DGK-II.4731.117.2015.AW z dnia 22 grudnia 2015 r. (WAG – 3905).

Zgodnie z Bazą Danych GIS Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1: 50 000 Pierwszy Poziom Wodonośny Wrażliwość na zanieczyszczenia arkusz: 912 – Zawiercie (Bielewicz R., Suszka G., Sztembis-Bukowska A., 2010 r.), 913 – Ogrodzieniec (Duda R., Paszkiewicz M., 2010 r.) na terenie gminy Łazy wyodrębniono pierwszy poziom wodonośny (PPW) w utworach: jurajskich, triasowych i czwartorzędowych. Główny użytkowy poziom wodonośny występuje jedynie w rejonie miejscowości Chruszczobród (jednostka hydrogeologiczna: 12 do,wiwzizn(s)G/T2,1), natomiast w pozostałej części gminy znajdują się jednostki pierwszego poziomu wodonośnego, które nie stanowią głównego użytkowego poziomu wodonośnego. W granicach gminy Łazy wyznaczone zostały wszystkie stopnie podatności dla wód pierwszego poziomu wodonośnego, jednak przeważająca część gminy charakteryzuje się bardzo wysokim i wysokim stopniem podatności, a co za tym idzie, wysoką wrażliwością na zanieczyszczenie.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze Gminy Łazy występuje teren i obszar górniczy Chruszczobród 2 w zachodniej części gminy.
Teren górniczy kopalni dolomitu Chruszczobród 2, ustanowiono dla eksploatacji złoża Chruszczobród 2.

10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Łazy znajdują się 19 udokumentowanych złóż kopalin stałych:

1) udokumentowane złoże cynku i ołowiu „Chechło” ID 6;
2) udokumentowane złoże cynku i ołowiu „Zawiercie 3” ID 17226;
3) udokumentowane złoże cynku i ołowiu „Poręba” ID 11;
4) udokumentowane złoże cynku i ołowiu „Gołuchowice” ID 12;
5) udokumentowane złoże cynku i ołowiu „Rodaki – Rokitno Szlacheckie” ID 1068;
6) udokumentowane złoże wapieni i margli przemysłu cementowego „Niegowonice II” ID1834;

7) udokumentowane złoże wapieni i margli przemysłu wapienniczego „Niegowonice – Rokitno Szlacheckie” ID 1896;
8) udokumentowane złoże wapieni i margli „Michałówek - Łazy”;
9) udokumentowane złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zawiercie” ID 2093;
10) udokumentowane złoże surowców ilastych d/p cementu „Wysoka IV” ID 2616;
11) udokumentowane złoże surowców ilastych d/p cementu „Wysoka III” ID 2617;
12) udokumentowane złoże surowców ilastych d/p cementu „Wysoka II” ID 2618;
13) udokumentowane złoże dolomitu „Chruszczobród” ID 184;
14) udokumentowane złoże dolomitu „Chruszczobród I” ID 7439;
15) udokumentowane złoże dolomitu „Chruszczobród 2” ID 11574;
16) udokumentowane złoże piasku i żwiru „Chruszczobród” ID 15794 (pole A+B);
17) udokumentowane złoże piasku i żwiru „Chruszczobród” ID 15794 (pole C);
18) udokumentowane złoże piasku i żwiru „Chruszczobród-Piaski I” ID 21927;
19) udokumentowane złoże piasku i żwiru „Mitręga” ID 20087;

W obszarze gminy Łazy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:
W planie ogólnym uwzględniono ochronę wskazanych powyżej złóż poprzez wskazanie dla każdego z nich najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Wskazano profile SG – strefy górnictwa dla obszarów eksploatacji złóż.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
Na terenie gminy Łazy nie występują obszary uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W obszarze objętym planem ogólnym zlokalizowane są następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego:
1) Budynek mieszkalny w Chruszczobrodzie, przy ulicy Polnej 4. (nr rej. 794/67 z dnia 17.06.1967 r.).
2) założenie dworskie w Ciągowicach, obejmujące dwór nr 100, czworak, stajnię oraz najbliższe otoczenie przy ulicy Sienkiewicza, na działkach nr 874/6 i 874/5 (nr rej.: 1221/76 z dnia 6.VIII.1976 r.),
3) kościół parafialny pod wezwaniem Nawiedzenia NP. Marii i świętego Stanisława Biskupa w Chruszczobrodzie, ochrona obejmuje obiekt w ramach ogrodzenia wraz z wyposażeniem wnętrz (nr rej.: 793/67 z dnia 17.VI.1967 r. aktualnie wpisany od nr A/727/2020 r.),
4) kościół parafialny pod wezwaniem świętego Franciszka w Niegowonicach, ochrona obejmuje obiekt w ramach ogrodzenia wraz z wyposażeniem wnętrz (nr rej.: 788/67 z dnia 17.VI.1967 r. aktualny numer wpisu A/728/2020),
5) pałac z II połowy XVIII wieku w Wysokiej, przy ulicy Kościuszki, ochrona obejmuje obiekt wraz z najbliższym otoczeniem (nr rej.: A/1239/23 z dnia 17.VI.1967 r.);

Na terenie Gminy Łazy znajdują się Zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 1. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT/ ZESPÓŁ OBIEKTÓW	ADRES
1	Chruszczobród	plebania przy kościele paraf. pw. Nawiedzenie NP. Marii i Świętego Stanisława Biskupa	Chruszczobród, ul. Bema 2
2	Chruszczobród	kościół parafialny pw. Nawiedzenie NP. Marii i Świętego Stanisława Biskupa	Chruszczobród, ul. Bema, Dz. nr 1063/1
3	Chruszczobród	budynek gospodarczy (d. stodoła)	Chruszczobród, ul. Mickiewicza 112
4	Chruszczobród	budynek wyburzony (d. bud. mieszkalny)	Chruszczobród, ul. Polna 4
5	Chruszczobród	cmentarz I	Chruszczobród, ul. Reja, Dz. nr 1095
6	Chruszczobród	cmentarz II	Chruszczobród, ul. Reja, Dz. nr 1098/1
7	Ciągowice	stodoła- ruina	Ciągowice, ul. Sienkiewicza 3, Dz. nr 874/5
8	Ciągowice	czworak- ruina	Ciągowice, ul. Sienkiewicza 3, Dz. nr 874/6
9	Ciągowice	dwór- ruina	Ciągowice, ul. Sienkiewicza 3, Dz. nr 874/6
10	Ciągowice	park (d. park dworski)	Ciągowice, ul. Sienkiewicza, Dz. nr 874/6
11	Ciągowice	plebania przy kościele paraf. pw. Bartłomieja Apostoła	Ciągowice, ul. Wolności 19
12	Ciągowice	cmentarz	Ciągowice, ul. Wolności, Dz. nr 194/1
13	Ciągowice	kościół parafialny pw. Bartłomieja Apostoła	Ciągowice, ul. Wolności, Dz. nr 597
14	Grabowa	kaplica kubaturowa	Grabowa, ul. Ogrodowa-Źródlana, Dz. nr 2666
15	Grabowa	kaplica kubaturowa	Grabowa, ul. Szkolna- Słoneczna, Dz. nr 2065
16	Hutki- Kanki	kaplica kubaturowa	Hutki- Kanki, ul. Centruria, Dz. nr 156
17	Kazimierówka	kaplica murowana	Kazimierówka, Dz. nr 157
18	Łazy	budynek biurowy lokomotywowni w zespole PKP	Łazy, Dz. nr 492/3
19	Łazy	budynek manewrowych- punkt przeglądów kontrolnych w zespole PKP	Łazy, Dz. nr 492/3
20	Łazy	portiernia w zespole PKP	Łazy, Dz. nr 492/3
21	Łazy	hala lokomotywowni z obrotnicą	Łazy, Dz. nr 749/5
22	Łazy	nastawnia ŁT13- posterunek zwrotny nr 35 w zespole PKP	Łazy, Dz. nr 749/5
23	Łazy	wagonownia w zespole PKP	Łazy, Dz. nr 492/3
24	Łazy	hala lokomotywowni- hala napraw- elektryczna, w zespole PKP	Łazy, Dz. nr 749/5
25	Łazy	miejsce pocmentarne (d. cmentarz wojenny)	Łazy, ul. 1 Maja- Częstochowska, Dz. nr 3735/7
26	Łazy	cmentarz	Łazy, ul. Cmentarna, Dz. nr 1119
27	Łazy	budynek mieszkalny	Łazy, ul. Dworcowa 24
28	Łazy	wieża wodna i administracja w zespole PKP	Łazy, ul. Fabryczna, Dz. nr 492/3
29	Łazy	budynek mieszkalny	Łazy, ul. Kolejowa 4

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT/ ZESPÓŁ OBIEKTÓW	ADRES
30	Łazy	budynek mieszkalny	Łazy, ul. Kolejowa 7
31	Łazy	budynek mieszkalny	Łazy, ul. Kolejowa 8
32	Łazy	budynek mieszkalny	Łazy, ul. Kolejowa 11
33	Łazy	budynek mieszkalny	Łazy, ul. Kolejowa 13
34	Łazy	budynek mieszkalny	Łazy, ul. Kolejowa 14
35	Łazy	kościół pw. św. Michała Archanioła	Łazy, ul. Kościuszki, Dz. nr 941/2
36	Łazy	zespół budynków mieszkalnych	Łazy, ul. Trójkąt 15,16,17, 18, 19, 20
37	Łazy	transformator w zespole PKP	Łazy, ul. Trójkąt, Dz. nr 126
38	Łazy	magazyn w zespole PKP	Łazy, ul. Trójkąt, Dz. nr 126
39	Łazy	wieża wodna	Łazy, ul. Zawierciańska, Dz. nr 7
40	Mitręga	kaplica kubaturowa	Mitręga, ul. Pilicka, Dz. nr 75/1
41	Niegowonice	cmentarz	Niegowonice, ul. Cmentarna, Dz. nr 1602
42	Niegowonice	kościół parafialny pw. św. Franciszka	Niegowonice, ul. Kościuszki, Dz. nr 1861
43	Niegowonice	kaplica kubaturowa	Niegowonice, ul. Św. Jana, Dz. nr 2557
44	Rokitno Szlacheckie	kaplica pw. św. Antoniego	Rokitno Szlacheckie, ul. 1 Maja, Dz. nr 2619
45	Rokitno Szlacheckie	pozostałości założenia dworskiego	Rokitno Szlacheckie, ul. Nowe Życie 1
46	Wysoka	pałac- ruina z otoczeniem	Wysoka, ul. Kościuszki, Dz. nr 452
47	Wysoka	kościół pw. NMP Wspomożycielki Wiernych	Wysoka, ul. Parkowa 2a

Stanowiska archeologiczne

Na obszarze gminy Łazy występują następujące stanowiska archeologiczne, które wskazane zostały w poniższej tabeli:

Tabela 2. wykaz stanowisk archeologicznych

LP.	MIEJSCOWOŚĆ	NR STANOWISKA W MIEJSCOWOŚĆI/ NA OBSZARZE, OBSZAR AZP
1	Chruszczobród- Piaski	1/10, AZP 94-50
2	Ciągowice	1/5, AZP 94-51
3	Ciągowice	2/6, AZP 94-51
4	Ciągowice	3/7, AZP 94-51
5	Kuźnica Masłońska	1/4, AZP 94-51
6	Łazy	1/9, AZP 94-51
7	Rokitno Szlacheckie	4/10, AZP 94-51
8	Rokitno Szlacheckie	5/11, AZP 94-51
9	Rokitno Szlacheckie	6/12, AZP 94-51
10	Turza	1/1, AZP 94-51
11	Turza	2/2, AZP 94-51
12	Turza	3/3, AZP 94-51
13	Wysoka	4/8, AZP 94-51

14	Łazy- Gzichów	2/4, AZP 95-51
15	Łazy- Gzichów	3/5, AZP 95-51
16	Łazy- Gzichów	4/6, AZP 95-51
17	Łazy- Gzichów	5/7, AZP 95-51
18	Łazy- Młynek	6/10, AZP 95-51
19	Trzebyczka	1/8, AZP 95-51
20	Trzebyczka	2/9, AZP 95-51
21	Wysoka	1/1, AZP 95-51
22	Wysoka	2/2, AZP 95-51
23	Wysoka	3/3, AZP 95-51
24	Grabowa	1/4, AZP 95-52
25	Grabowa	2/5, AZP 95-52
26	Grabowa	3/6, AZP 95-52
27	Grabowa	4/7, AZP 95-52
28	Grabowa	5/8, AZP 95-52
29	Grabowa	6/9, AZP 95-52
30	Grabowa	7/10, AZP 95-52
31	Grabowa	8/11, AZP 95-52
32	Grabowa	9/12, AZP 95-52
33	Grabowa	10/13, AZP 95-52
34	Grabowa	11/14, AZP 95-52
35	Grabowa	12/15, AZP 95-52
36	Grabowa	13/16, AZP 95-52
37	Grabowa	14/17, AZP 95-52
38	Grabowa	15/18, AZP 95-52
39	Hutki- Kanki	1/19, AZP 95-52
40	Hutki- Kanki	2/20, AZP 95-52
41	Hutki- Kanki	3/21, AZP 95-52
42	Hutki- Kanki	4/22, AZP 95-52
43	Hutki- Kanki	5/23, AZP 95-52
44	Rokitno Szlacheckie- Mitręga	1/1, AZP 95-52
45	Rokitno Szlacheckie- Mitręga	2/2, AZP 95-52
46	Rokitno Szlacheckie- Mitręga	3/3, AZP 95-52
47	Chruszczobród	1/13 AZP 95-50
48	Chruszczobród	2/20 AZP 95-50
49	Chruszczobród	3/21 AZP 95-50
50	Chruszczobród	4/27 AZP 95-50
51	Chruszczobród	5/28 AZP 95-50
52	Chruszczobród	6/30 AZP 95-50
53	Chruszczobród	7/32 AZP 95-50
54	Chruszczobród	8/59 AZP 95-50
55	Chruszczobród	8/40 AZP 95-50
56	Chruszczobród	9/56 AZP 95-50
57	Chruszczobród	10/57 AZP 95-50

58	Chruszczobród	11/60 AZP 95-50
59	Chruszczobród	12/61 AZP 95-50
60	Chruszczobród	13/62 AZP 95-50
61	Chruszczobród	14/68 AZP 95-50
62	Chruszczobród	15/70 AZP 95-50
63	Chruszczobród	16/73 AZP 95-50
64	Chruszczobród	17/79 AZP 95-50
65	Chruszczobród	18/80 AZP 95-50
66	Chruszczobród	19/81 AZP 95-50
67	Chruszczobród-Piaski	1/82 AZP 95-50
68	Wiesiółka	1/58 AZP 95-50

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:
W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obiekty i obszary zabytkowe poprzez wskazanie jak adekwatnej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie utrzymując określone w prawie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, które określają maksymalne parametry przyszłej zabudowy. Z uwagi na ustawowy zakres planu ogólnego zasady zagospodarowania dotyczące wskazanych powyżej zabytków i obszarów zabytkowych mogą zostać określone na etapie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne
Na terenie gminy Łazy nie występują obszary pomników zagłady.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne
Na terenie gminy Łazy nie występują tereny zamknięte ze względu na obronność państwa.
Terenami zamkniętymi ustalanymi przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe, na obszarze gminy Łazy są szlaki komunikacji kolejowej, wg wykazu działek wyszczególnionych w załączniku (tom12) do decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe:

a) 1 Warszawa Zachodnia — Katowice, odcinek:
- Zawiercie — Łazy o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 118 pociągów, w tym 9 pociągów towarowych (dane z 2023 r.),
- Łazy - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 102 pociągi, w tym 2 pociągi towarowe (dane z 2023 r.);

b) 154 Łazy - Dąbrowa Górnicza Towarowa, odcinek Łazy – Okradzionów o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 14 pociągów towarowych (dane z 2023 r.);

c) 160 Zawiercie ZW - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice DZA T3 na odcinkach:
– Zawiercie ZA - Łazy, o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 24 pociągi towarowe (dane z 2023 r.),
– Łazy - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice DZA T3 o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 32 pociągi towarowe (dane z 2023 r.);

d) 182 Tarnowskie Góry — Zawiercie, odcinek Siewierz — Zawiercie na którym w 2023 r. odbywał się sporadyczny ruch pociągów (dane na 2023 r.);

e) 186 Zawiercie - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice DZA T4, odcinek:
- Łazy - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice DZA T4 o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 36 pociągów, w tym 30 pociągów towarowych (dane z 2023 r.),
- Zawiercie — Łazy o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 36 pociągów towarowych (dane z 2023 r.).

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:
W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obszary poprzez wskazanie dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez wskazanie strefy komunikacyjnej.

15. Obszary ograniczonego użytkowania
Na terenie gminy Łazy nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
W gminie Łazy nie wskazuje się obszarów przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
Na terenie gminy Łazy występują obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji wyznaczone na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Łazy na lata 2017-2020+.
Obszar rewitalizacji (OR) to „obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego zamierza prowadzić się rewitalizację". Dominującym rodzajem rewitalizacji na wskazanym OR jest rewitalizacja społeczna (ludzie) i przestrzenna (infrastruktura). Podkreślić należy, że motywacją podejmowania działań rewitalizacyjnych jest w pierwszej kolejności potrzeba społeczna. Analiza obszarów kryzysowych wskazała na występowanie na terenie OR stanów kryzysowych w sferze:

- Społecznej:
  - Wyludnianie obszaru
  - Problemy społeczne
  - Niski poziom bezpieczeństwa publicznego
  - Poziom wykształcenia niedostosowany do oczekiwań rynku pracy
  - Niski udział w życiu kulturalnym
- Gospodarczej:
  - Wieloletnie uzależnienie miejskiej gospodarki i rynku pracy od przemysłu kolejowego
  - Niska jakość kapitału ludzkiego, kwalifikacje zawodowe nieodpowiadające oczekiwaniom rynku pracy
- Przestrzenno-funkcjonalnej:
  - Występowanie terenów zdegradowanych
  - Skupienie zabudowy wielorodzinnej na obszarze miejskim
  - Występowanie na obszarze miejskim wielu przestrzeni i budynków zdegradowanych, niezagospodarowanych będących własnością PKP

Lokalizacja na terenie OR zrewitalizowanej infrastruktury pozwoli na prowadzenie w dostępnych obiektach działań pozainwestycyjnych, których adresatami będą osoby zamieszkujące obszar objęty rewitalizacją społeczną.
W granicach wyznaczonego OR mieszczą się następujące ulice:

- Kolejowa,
- Jesionowa,
- Spółdzielcza,
- Mickiewicza,
- Częstochowska,
- Wyzwolenia,
- Ogrodowa.

Obszar rewitalizacji mieści się w limitach wskazanych w Wytycznych Ministerstwa Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020, tj. obszar rewitalizacji nie jest większy niż 20% powierzchni gminy i dotyczy liczby ludności nie większej niż 30% jej mieszkańców.
Obliczenia: Wg danych geodezyjnych UM Łazy:

- powierzchnia gminy Łazy: 132,81 km2, tj. 13 281 ha,
- OR Osiedle Podlesie: 19,69 ha, tj. 0,14% powierzchni gminy

Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje 0,14% powierzchni gminy.
Zgodnie z wytycznymi obszar zdegradowany to „obszar, na którym zidentyfikowano stan kryzysowy". Na terenie Gminy Łazy zidentyfikowano stan kryzysowy w 3 sferach: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-technicznej. Stan kryzysowy w przypadku czynnika gospodarczego i przestrzenno-technicznego współwystępuje z koncentracją negatywnych zjawisk społecznych (kluczowe problemy społeczne to: ubóstwo, bezrobocie, niepełnosprawność długotrwała lub ciężka choroba, bezradność ws. opiekuńczo-wychowawczych). Obszar zdegradowany obejmuje obszar miejski gminy Łazy. Granice obszaru zdegradowanego pokrywają się z granicą administracyjną miasta, zaprezentowaną na rysunku Uwarunkowań.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją
Na terenie gminy Łazy nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji ani obszary poza aglomeracją.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne
Na terenie gminy zlokalizowane są grunty rolne klasy IIIb. W sołectwie Ciągowice, Wysoka, Grabowa a także przy ul. Henryka Pobożnego w Wiesiółce; ul. Folwarcznej, ul. Nowe Życie, ul. Długa, ul. Ogrodowa w Rokitnie Szlacheckim oraz ul. Spokojna w Niegowonicach. Obecnie duża część ww. obszarów jest użytkowana na cele rolnicze lub porośnięta zadrzewieniami. Natomiast część gruntów zajmują zabudowa mieszkaniowa lub usługowa.
Cennym elementem przyrodniczym na terenie Gminy Łazy są lasy, które według danych z 2023 roku zajmują w gminie powierzchnię 5 986,15 ha, co kształtuje lesistość na poziomie ok. 45 %[2]. Gmina Łazy została wskazana jako jedna z najlepiej zalesionych gmin powiatu zawierciańskiego w Programie Ochrony Środowiska dla Powiatu Zawierciańskiego na lata 2024-2027 z perspektywą do 2031. Według Krajowego Programu Zwiększania Lesistości wskaźnik zalesienia w 2020 r. powinien wynosić 30%, a po 2050 r. 33%. Przedmiotowa Gmina spełnia zatem wymóg KPZL na rok 2050.[3]
W zdecydowanej większości są to lasy chronione, na które składają się bory sosnowe, bory mieszane, lasy łęgowe i olsy. Kompleksy leśne pokrywające północną część gminy stanowią fragment korytarza ekologicznego, łączącego doliny Odry i Wisły. Obszar ten wyznaczony jest w krajowej sieci ekologicznej Ekonet-PL jako korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym.
Grunty leśne w większości są we władaniu Gminy, 30% stanowią grunty leśne prywatne. Nadzór nad lasami państwowymi sprawuje Nadleśnictwo Siewierz.[4]
Na tereny zieleni urządzonej w Gminie Łazy te składają się: parki, skwery, zieleńce, zieleń uliczna.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:
W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej tereny poprzez zaliczenie ich do strefy otwartej oraz zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
Na terenie gminy nie są zlokalizowane ani nie są planowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego
Na terenie gminy Łazy nie występują obszary pasa nabrzeżnego, w tym pasa technicznego.

[2] Bank Danych Lokalnych BDL GUS – dane na 2023 rok
[3] Program Ochrony Środowiska dla Gminy Łazy na lata 2020-2023
[4] Leśnictwa - Nadleśnictwo Siewierz - Lasy Państwowe [dostęp dnia 21.10.2024]

21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

21.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Liczba dzieci w przedszkolach w 2023 roku wynosiła 217. Od roku 2019 nastąpił spadek o 12%.
Na terenie gminy przedszkolną działalność wychowawczą prowadzi 1 publiczne przedszkole, znajdujące się w mieście Łazy i zlokalizowane w dwóch budynkach, 1 niepubliczne przedszkole (Niepubliczne Przedszkole „Biedroneczki" w Łazach prowadzone przez Stowarzyszenie „Mała Szkoła w Rokitnie Szlacheckim) oraz oddziały przedszkolne utworzone na terenie sołectw: Niegowonice, Chruszczobród, Wysoka. Niepubliczne oddziały przedszkolne znajdujące się w Gminie Łazy to: WNSP Ciągowice (prowadzone przez Stowarzyszenie „Przyjazna Szkoła w Ciągowicach"), WNSP Rokitno Szlacheckie oraz WNSP w Grabowej (prowadzone przez Stowarzyszenie „Mała Szkoła w Rokitnie Szlacheckim").
Publiczne Przedszkole nr 1 im. Jana Brzechwy w Łazach, którego organem prowadzącym jest Gminy Łazy, od 2008 r. prowadzi oddział integracyjny umożliwiający wspólne wychowanie dzieci z różnymi deficytami psychorozwojowymi z ich pełnosprawnymi rówieśnikami.
Ponadto na terenie gminy działa Ośrodek Usług Opiekuńczo-Wychowawczych „Pegaz" w Chruszczobrodzie, prowadzony przez powiat oraz niepubliczny żłobek „Przyzakładowe Centrum Zabawy" prowadzony w „Domu Nadziei" w Łazach przez Chrześcijańskie Stowarzyszenie Dobroczynne w Kluczach.

Według danych na rok 2023, szkolnictwo podstawowe jest reprezentowane przez 8 szkół podstawowych (5 publicznych i 3 niepubliczne), z których 2 placówki znajdują się na terenie gminy Łazy, a pozostałe 6 w sołectwach:

- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Stanisława Konarskiego w Łazach
- Szkoła Podstawowa nr 3 w Łazach
- Szkoła Podstawowa im. ks. Stefana Joniaka w Niegowonicach
- Szkoła Podstawowa im. Gabriela Taszyckiego w Chruszczobrodzie
- Szkoła Podstawowa im. Józefy Jabczyńskiej w Wysokiej
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Ciągowicach
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Michała Poleskiego w Rokitnie Szlacheckim
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Stanisława Będkowskiego w Grabowej

Gmina Łazy jest organem prowadzącym dla 5 szkół podstawowych, tj. Szkoły Podstawowej nr 1 im. Stanisława Konarskiego w Łazach, Szkoły Podstawowej im. ks. Stefana Joniaka w Niegowonicach, Szkoły Podstawowej im. Gabriela Taszyckiego w Chruszczobrodzie, Szkoły Podstawowej nr 3 w Łazach, Szkoły Podstawowej im. Józefy Jabczyńskiej w Wysokiej. W strukturze 3 szkół podstawowych: w Niegowonicach, w Chruszczobrodzie i w Wysokiej funkcjonują także oddziały przedszkolne[5].
Gmina Łazy dotuje również 3 niepubliczne szkoły podstawowe o uprawnieniach szkół publicznych, tj.: Niepubliczną Szkołę Podstawową w Ciągowicach prowadzoną przez Stowarzyszenie „Przyjazna Szkoła w Ciągowicach", Niepubliczną Szkołę Podstawową im. Michała Poleskiego w Rokitnie Szlacheckim i Niepubliczną Szkołę Podstawową im. Stanisława Będkowskiego w Grabowej prowadzone przez Stowarzyszenie „Mała Szkoła w Rokitnie Szlacheckim".

W zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego, które znajduje się w kompetencji Starostwa Powiatowego, na terenie gminy Łazy działa Zespół Szkół im. prof. Romana Gostkowskiego.

W gminie Łazy od 2007 r. prężnie funkcjonuje Uniwersytet Trzeciego Wieku, który obejmuje swą ofertą edukacyjną seniorów i stanowi główny trzon Rady Seniorów Gminy Łazy.

[5] Raport o stanie Gminy Łazy za rok 2023 r.

Według danych GUS, na terenie gminy funkcjonują 4 przychodnie podległe samorządowi terytorialnemu. Na terenie Gminy Łazy funkcjonują następujące podmioty, świadczące usługi medyczne:

1) Promed Łazy Sp. z o. o ul. Jesionowa 1 w Łazach z 4 jednostkami organizacyjnymi: Przychodnia Rejonowo - Specjalistyczna w Łazach oraz wiejskie ośrodki zdrowia w Chruszczobrodzie (ul. Józefa Bema 3), Niegowonicach (ul. Ogrodowa 7) i Wysokiej (ul. Fabryczna 5). Spółka oferuje również swoje usługi w szkołach podstawowych. Wymienione jednostki organizacyjne są podległe samorządowi terytorialnemu.
2) Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Poradnia Rejonowo - Specjalistyczna MEDICUS Sp. z. o.o., ul. Kolejowa 5a w Łazach.
3) Przychodnia Medycyny Rodzinnej AURA, ul. Pileckiego 4 w Łazach.
4) Omegamed Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, ul. Jana Kochanowskiego 1 w Łazach.

Ponadto działają liczne podmioty lecznicze, w formie jednoosobowych praktyk lekarskich oraz Zespół Domowej Opieki Paliatywnej Siloe.[6]

Kluczową instytucją przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu na terenie Gminy Łazy jest zlokalizowany przy ul. Pocztowej 14 w Łazach Ośrodek Pomocy Społecznej.

Miejski Ośrodek Kultury w Łazach stanowi kluczowe miejsce integracji społeczności lokalnej. Jego działalność ukierunkowana jest w szczególności na stworzenie oferty kulturalnej dla dzieci, młodzieży oraz pozostałych mieszkańców.

Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy w Łazach jako samorządowa instytucja kultury wchodzi w skład ogólnokrajowej sieci bibliotecznej.

W Gminie Łazy znajdują się następujące obiekty sportowe[7]:

- Park Wodny „Jura”
- Miejski Stadion Sportowy w Łazach
- Boisko Sportowe w Niegowonicach
- Boisko Sportowe w Wysokiej
- Boisko Sportowe w Rokitnie Szlacheckim
- Hale sportowe.

Liczba zarejestrowanych fundacji, stowarzyszeń i organizacji społecznych w Łazy w 2023 r. wynosiła 42. Liczba ta wzrosła w porównaniu z rokiem 2022. Wzrost ten może świadczyć o dość dobrej aktywności mieszkańców. W porównaniu z innymi gminami o podobnej wielkości, wskaźnik ten wypada niżej.
Wśród stowarzyszeń i organizacji pozarządowych działających na terenie Gminy Łazy możemy wyróżnić m.in. kluby sportowe, koło łowieckie, koła gospodyń wiejskich, stowarzyszenia oraz ochotnicze straże pożarne.[8]
W Gminie Łazy działa 7 jednostek ochotniczych straży pożarnych, w tym 5 włączonych jest do Krajowego Systemu Ratowniczo - Gaśniczego. Są to jednostki: OSP Ciągowice, OSP Chruszczobród, OSP Grabowa, OSP Niegowonice i OSP Wiesiółka.

Na terenie gminy funkcjonuje posterunek policji, który wchodzi w skład Komendy Powiatowej Policji w Zawierciu (KPP).

[6] https://siloe.pl/ [dostęp dnia 24.10.2024]
[7] https://zawiercie.powiat.pl/obiekty-sportowe.html [dostęp dnia 25.10.2024]
[8] https://bip.umlazy.finn.pl/bipkod/18486927 [dostęp dnia 25.10.2024]

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obiekty poprzez wskazanie właściwej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

21.2 Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodno - ściekowa

W Łazach znajduje się Stacja Uzdatniania Wody (SUW). Stacja wodociągowa Łazy zbudowana w 1955 r. bazuje na zasobach wodnych triasu w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych "Olkusz - Zawiercie". Ujęcie składa się z sześciu studzien głębinowych, z których trzy są obecnie eksploatowane, a pozostałe trzy stanowią rezerwę. Ze zbiorników tych woda doprowadzana jest siecią magistralną w kierunku Dąbrowy Górniczej[9].

Długość eksploatowanej sieci wodociągowej na obszarze Gminy Łazy wg. danych GUS na koniec 2023 roku wynosiła 142,5 km. Sieć wodociągowa obejmowała wówczas 5 202 przyłącza do budynków. Ilość wody dostarczona z sieci wodociągowej do gospodarstw domowych w 2023 roku wynosiła 574,1 dam^3, a udział mieszkańców korzystających z instalacji wodociągowej kształtował się na poziomie 99,9%.

Sieć kanalizacyjna to istotny element infrastruktury komunalnej, który ma bezpośredni wpływ na jakość życia mieszkańców, ochronę środowiska oraz rozwój gospodarczy regionu. Inwestycje z zakresu rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej są kluczowe dla tworzenia zdrowych, zrównoważonych i atrakcyjnych do życia społeczności.

Gmina Łazy posiada wyznaczoną Aglomerację Łazy, z oczyszczalnią ścieków komunalnych zlokalizowaną w Łazach przy ul. Partyzantów.

Aglomeracja wyznaczona Uchwałą Nr V/6/26/2015 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 16 marca 2015 r. o równoważnej liczbie mieszkańców 7477 RLM w 2020 roku została zmieniona Uchwałą nr XXI/133/2020 Rady Miejskiej w Łazach z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Łazy (Dz. U. Woj. Śląskiego 2020.9484) o równoważnej liczbie mieszkańców 6477 RLM.

Obecnie, według danych GUS na 2023 rok, długość sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy wynosi 31,2 km

Energia elektryczna

Na terenie miasta i gminy Łazy znajdują się dwa główne źródła zasilania :

- GPZ - Łazy 110/15 kV
- GPZ - Cementownia Wysoka 110 kV.

Na granicy z miastem Zawiercie znajduje się GPZ Kądzielów 110/15 kV.

Przez teren miasta i gminy Łazy przebiegają następujące linie przesyłowe wysokiego napięcia :

- linia 400 kV relacji Łagisza-Tucznawa, Rogowiec-Tucznawa;
- linia 220 kV relacji Łośnice – Siersza;
- linia 220 kV relacji Łośnice – Koksochemia.

Właścicielem przedmiotowej infrastruktury elektroenergetycznej są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. (PSE S.A.) pełniące funkcję Operatora Systemu Przesyłowego.

Dla napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220kV relacji: Koksochemia - Łośnice oraz Łośnice – Siersza obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50m (po 25m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

Dla dwutorowej napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 400 kV relacji: Tucznawa – Joachimów – Rogowiec, Łagisza - Tucznawa obowiązuje pas technologiczny o szerokości 60 m (po 30 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

[9]https://www.gpw.katowice.pl/nasze-uslugi/zaopatrzenie-w-wode/system-zaopatrzenia-w-wode/stacje-uzdatniania-wody/stacja-uzdatniania-wody-lazy [dostęp dnia 17.10.2024]

W pasie technologicznym elektroenergetycznej linii przesyłowej występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkanie zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,

b) lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,

d) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,

e) w przypadku terenów przeznaczonych dla działalności górniczej należy wskazać przebieg linii przesyłowej 220 i 400 kV, jako obiektu, dla którego wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Natomiast sieć dystrybucyjna należąca do Tauron Dystrybucja S.A obejmuje pozostałe sieci elektroenergetyczne: wysokich napięć 110kV oraz średniego i niskiego napięcia.

Są to :

- jednotorowa linia napowietrzna relacji Łagisza - Kądzielów
- jednotorowa linia napowietrzna relacji Łagisza - Wysoka - Kądzielów
- jednotorowa linia napowietrzna relacji Tucznawa – GPZ Łazy – Kądzielów.

Sieć rozdzielcza średniego napięcia 15 kV jest prowadzona w zasadzie jako napowietrzna, za wyjątkiem niewielkich odcinków skablowanych w centrum miasta Łazy, w Chruszczobrodzie (zasilanie stacji wnętrzowej S-514) oraz w Centurii (zasilanie stacji wnętrzowej w Ośrodku Rekreacyjnym, stacja S-143).

Stacje transformatorowe są wykonane jako napowietrzne słupowe za wyjątkiem niewielkiej liczby stacji zasilanych kablowo w centrum Łaz i wymienionych powyżej, które są wykonane jako wnętrzowe.

Sieć rozdzielcza niskiego napięcia 220/380 V zasilająca odbiory komunalno – bytowe oraz oświetlenia zewnętrznego jest prowadzona w zasadzie jako napowietrzna z niewielkimi wyjątkami.

Dla linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć będących własnością TAURON Dystrybucja S.A. wskazuje się ograniczenie w postaci pasów technologicznych wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejszej niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nN-0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych WN – 3 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nN-0,4 kV – 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

Sieć gazowa

Na terenie miasta i gminy Łazy eksploatuje się następujące gazociągi i obiekty systemu przesyłowego :

- gazociąg w/c DN 250 PN 6,3 Mpa, rel.: Trzebiesławice – Częstochowa,
- gazociąg w/c DN 50 PN 6,3 Mpa, odgałęzienie do SRP I^0 Chruszczobród Piaski,
- gazociąg w/c DN 80 PN 6,3 Mpa, odgałęzienie do SRP I^0 Ciągowice,
- gazociąg w/c DN 250 PN 6,3 Mpa, odgałęzienie do SRP I^0 Huta Zawiercie,
- obiekt gazowy – SRP I^0 Chruszczobród, Q = 3 200 nm^3/h,
- obiekt gazowy – SRP I^0 Ciągowice, Q = 3 000 nm^3/h.

W/w gazociągi i obiekty eksploatowane są przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Świerklanach.

Sieci i obiekty gazowe średniego i niskiego napięcia eksploatuje Górnośląska Spółka Gazownictwa S. z o.o. Zabrze, ul. Szczęść Boże 11. Są to

- gazociągi średnioprężne stalowe od Ø 350 do Ø 25

- gazociągi średnioprężne z PE od Ø 160 do Ø 32
- gazociąg średnioprężny z PE od Ø 160 do Ø 25
- gazociągi niskoprężne stalowe od Ø 150 do Ø 65 Ø 50
- obiekty gazowe SRP II^0.

Ograniczenia
Dla gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640 z dnia 04.06.2013 r.) oraz wszelkie wymogi określone w §10 pkt. 2-5 Rozporządzenia.

Rurociąg tlenu
Przez północną część gminy przebiega trasa rurociągu tlenu z Huty Mittal (dawniej Huta Katowice) do Huty CMC Zawiercie. Jest to urządzenie przesyłowe, które nie obsługuje żadnych obiektów na terenie gminy.

Ograniczenia
Szerokość strefy ochronnej rurociągu ustaleniami planu miejscowego została określona na 50 m (w tym określono 6-cio metrową strefę kontrolowaną) co powoduje istotne ograniczenia dla zagospodarowania tych terenów. W planie miejscowym ustalono, że rurociąg będzie prowadzony ze względów bezpieczeństwa pod ziemią.

Rurociąg paliwowy
W zachodniej części gminy przebiega rurociąg paliwowy DN 250 relacji Boronów-Trzebinia z linią światłowodową oraz stacjami zasuw należący do PERN S.A.

Ograniczenia
Rurociąg naftowy wymaga zachowania strefy bezpieczeństwa (12m), wolnej od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, parkingów, składów materiałów, itp. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości minimum 15 m od osi rurociągu naftowego oraz co najmniej 15 m od stacji zasuw (licząc od ogrodzenia tych stacji).

W planie ogólnym uwzględnia się powyższe wytyczne poprzez nie wyznaczenie obszarów uzupełniania zabudowy w pasie strefy bezpieczeństwa. Szczegółowe wytyczne i ustalenia dotyczący lokalizacja budynków (np. odległość 15 m budynków od osi) możliwe będą na etapie sporządzania planu miejscowego, np. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Zaopatrzenie w ciepło
W ostatnich latach, w Gminie Łazy wzrasta znaczenie sieci gazowej. Liczba osób korzystająca z instalacji gazowej w gminie w ciągu ostatnich lat wzrosła z 36,1% w 2019 r. do 46% w 2023 r.[10]
Na terenie Gminy Łazy istnieją lokalne kotłownie małej mocy ogrzewające niewielkie zespoły budynków wielorodzinnych (Osiedle Podlesie) i obiekty użyteczności publicznej, usługowe, przemysłowe, itp. Największą jednostką branży ciepłowniczej na terenie Gminy jest kotłownia węglowa firmy Tauron Ciepło Sp. z o. o. Oddział w Olkuszu na osiedlu Podlesie w Łazach o mocy 5,524 MW. Kotłownie opalane są opałem tradycyjnym jak węgiel i koks lub gazem i olejem. Powszechnie stosowane jest indywidualne ogrzewanie piecowe na potrzeby gospodarstw domowych, a ostatnio, w miarę postępu gazyfikacji Miasta i Gminy Łazy, coraz bardziej rozpowszechnia się ogrzewanie gazem.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:
W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obiekty poprzez wskazanie jak adekwatnej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

[10] Bank Danych Lokalnych BDL GUS

W odniesieniu do istniejących obszarów obejmujących budynki i budowle infrastruktury technicznej takie jak. GPZ, stacje redukcyjne gazu lub budynki wodociągowe czy kanalizacyjne wskazano jednoznacznie strefę infrastruktury.

21.3 Infrastruktura komunikacyjna

Komunikacja drogowa

Przez obszar gminy przebiegają cztery kategorie dróg. Są to drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz drogi gminne.

Wśród dróg Krajowych przez Gminę Łazy przebiega:

- DK nr 78, stanowiąca obwodnicę miasta Zawiercia, przebiegając przez Turzę,
- DW nr 790 Dąbrowa Górnicza –Zawiercie – Pilica, przebiegająca przez Niegowonice i Mitręgę,
- DW nr 796 Dąbrowa Górnicza – Zawiercie, przebiegająca przez Chruszczobród, Wysokę, Ciągowice i Turzę[11].

Gmina położona jest nieopodal ważnych szlaków komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, tj.: autostrady A4 (Kraków-Katowice) oraz drogi międzynarodowej E-75, łączącej porty Trójmiasta z południową granicą Polski (Cieszyn)[12].

W ramach Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (jako zadanie kontynuowane z poprzedniego programu na lata 2014-2023) realizowany jest kontrakt dotyczący budowy obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz – Poręba – Zawiercie (Kromołów). Budowa obwodnicy podzielona jest na dwa odcinki:

- Odcinek I: Siewierz – Poręba – Zawiercie (Kromołów) – od km 105+836 do km 122+500
- Odcinek II: odcinek w m. Zawiercie (Kromołów – Żerkowice) – od km 122+500 do km 130+135

Pierwszy etap rozpoczął się w 2020 r. i obejmował budowę Odcinka I obwodnicy o długości 16,664 km, w ciągu DK 78 biegnący przez Siewierz, Porębę do Zawierciańskiej dzielnicy Kromołów[13]. Zakończenie robót tej części inwestycji zostało zaplanowane na 2025 rok. W listopadzie 2023 roku, został ogłoszony przetarg na kontynuację budowy obwodnicy Poręby i Zawiercia.

Komunikacja kolejowa

Przez teren objęty przedmiotowym opracowaniem przebiegają linie kolejowe nr:

a) 1 Warszawa Zachodnia — Katowice, odcinek:
   - Zawiercie — Łazy o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 118 pociągów, w tym 9 pociągów towarowych (dane z 2023 r.);
   - Łazy - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 102 pociągi, w tym 2 pociągi towarowe (dane z 2023 r.);

b) 154 Łazy - Dąbrowa Górnicza Towarowa, odcinek Łazy – Okradzionów o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 14 pociągów towarowych (dane z 2023 r.);

c) 160 Zawiercie ZW - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice DZA T3 na odcinkach:
   - Zawiercie ZA - Łazy, o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 24 pociągi towarowe (dane z 2023 r.);
   - Łazy - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice DZA T3 o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 32 pociągi towarowe (dane z 2023 r.);

d) 182 Tarnowskie Góry — Zawiercie, odcinek Siewierz — Zawiercie na którym w 2023 r. odbywał się sporadyczny ruch pociągów (dane na 2023 r.);

e) 186 Zawiercie - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice DZA T4, odcinek:

[11] https://www.lazy.pl/aktualnosci/2778 [dostęp dnia 16.10.2024]
[12] https://zawiercie.powiat.pl/gmina-lazy.html [dostęp dnia 16.10.2024]
[13] https://dk78poreba-zawiercie-obw1.pl/ [dostęp dnia 17.10..2024]

- Łazy - Dąbrowa Górnicza Ząbkowice DZA T4 o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 36 pociągów, w tym 30 pociągów towarowych (dane z 2023 r.);
- Zawiercie — Łazy o średniodobowym natężeniu ruchu wynoszącym 36 pociągów towarowych (dane z 2028 r.).

W granicach gminy znajduje się stacja kolejowa: Łazy oraz przystanki osobowe: Wiesiółka oraz Chruszczobród.
Ponadto w granicach gminy w ramach inwestycji pn.: „Prace na linii kolejowej nr 1 na odcinku Zawiercie - Będzin - etap IV" opracowywane jest studium wykonalności dla projektu. Aktualnie trwają prace nad wyborem wariantu realizacyjnego inwestycji. Zakończenie prac w ramach studium wykonalności planowane jest w połowie 2025 r.

Ograniczenia
Dla linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z zapisów Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 697) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżających oraz przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).

Planowane inwestycje
Zgodnie z Koncepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność — Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, przyjętą uchwałą Rady Ministrów nr 173/2017 z dnia 7 listopada 2017 r. podjęte zostały prace przygotowawcze mające na celu opracowanie dokumentacji. Zrealizowany w roku 2019 pierwszy etap przygotowawczy obejmował opracowanie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego (SSL), którego celem było określenie korytarzy linii kolejowych. Zgodnie z powyższym, że część Gminy Łazy znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 111 Biała Błotna — Chełmek oraz nr 113 Katowice — Kraków w dalszych etapach prac.
Następne kroki po przyjęciu SSL to opracowywanie dokumentacji studialnej (Studium Techniczno-Ekonorniczno-Środowiskowego STEŚ), która obejmuje w swoim zakresie wielobranżowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowych, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego.
Biorąc pod uwagę, że nie rozpoczęto jeszcze prac STEŚ na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej.

Komunikacja rowerowa
Na obszarze gminy stan ścieżek rowerowych jest dość mocno zróżnicowany. Jednak, w większości ścieżki rowerowe są dobrze utrzymane i są dostępne dla rowerzystów z różnymi poziomami zaawansowania.
Długość dróg rowerowych na terenie Gminy Łazy, według danych na rok 2023 wynosi 3,7 km. Od 2021 r. wartość ta utrzymuje się na stałym poziomie. Największa zmiana pod względem długości dróg rowerowych w Łazach miała miejsce z roku 2020 na 2021, kiedy z 3,0 km wzrosły do 3,7 km. W przeliczeniu dróg dla rowerów na 10 tys. km^2 wskaźnik w Łazach w 2023 roku wynosił 278,3 co jest dość średnim wynikiem dla gminy. Dla porównania ten sam wskaźnik w Porębie wyniósł 350,1 km[14]. W Gminie Siewierz wskaźnik ten wyniósł 1 237,7 km.

Ograniczenia wynikające ze strefy dla lotniska.
Dla części obszaru gminy minister właściwy do spraw transportu zatwierdził plan generalny lotniska Katowice – Pyrzowice. Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA)od lotniczego urządzenia naziemnego (SUR), gdzie obowiązują ograniczenia wysokości.

[14] Bank Danych Lokalnych BDL GUS

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:
W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej systemy komunikacyjne poprzez wskazanie strefy komunikacyjnej osobnej dla terenów kolejowych, osobnej dla terenów obwodnicy Zawiercia i Poręby i osobnej dla terenów dróg głównych i zbiorczych.

22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe
Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego nr VII/16/16/2025 z 23 czerwca 2025 r. został przyjęty Audyt krajobrazowy województwa śląskiego. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa, określenie ich cech charakterystycznych, ocena ich wartości oraz wskazanie krajobrazów priorytetowych.
Na terenie Gminy Łazy nie występują krajobrazy priorytetowe, natomiast zlokalizowane są obszary krajobrazowe, tj.:

a) **Krajobrazy nizin**
Dominującą klasą krajobrazów naturalnych województwa śląskiego są krajobrazy nizin. Zajmują one aż 46,2% jego powierzchni. Zdecydowaną przewagę krajobrazy te wykazują w części centralnej i południowo zachodniej województwa, np.:
- Kotlina Siewierza;
- Pagóry Jaworznickie – Krajobraz tego gatunku spotykany jest w powiatach pszczyńskim, bieruńsko-lędzińskim, w obszarze administracyjnym Tychów oraz na południu Jaworzna. Krajobrazy te zajmują 3,6% powierzchni województwa, stanowiąc 7,7% w klasie krajobrazów nizinnych.

b) **Krajobrazy wyżyn i niskich gór**
Krajobrazy klasy wyżyn i niskich gór stanowią w województwie śląskim blisko 1/3 (32,3 %) powierzchni. Krajobrazy te występują w dwóch rodzajach i sześciu gatunkach. Koncentrują się w obrębie północnej strefy województwa.
- Wyżyna Częstochowska - Wyżyna Częstochowska stanowi tzw. wyspę krajobrazową, która oddzielona jest wyraźną kuestą od Doliny Górnej Warty i wyraźnie nad nią dominuje. Krajobrazy tego gatunku wykształcone są na słabych i średnich glebach bielicowych i rędzinach, na których rosną bory sosnowe i lasy bukowe wielu odmian. Krajobrazy wyżynne węglanowe erozyjne zwartych masywów ze skałkami są chronione w Parku Krajobrazowym „Orlich Gniazd", w którym wzmocniona ochrona obowiązuje w kilku rezerwatach.

Plan ogólny jest zgodny z Audytem krajobrazowym dla województwa śląskiego, przyjętym uchwałą nr VII/16/16/2025 z 23 czerwca 2025 r. w zakresie rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:
W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obiekty poprzez wskazanie najbardziej adekwatnej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

23. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Łazy zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w powyższym opracowaniu.
W planie ogólnym uwzględniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska oraz zapewniono proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia poprzez wskazanie najbardziej dopasowanej do stanu istniejącego strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede

wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym oszczędnym i wynikającym z potrzeb przeznaczaniu nowych terenów pod urbanizację.
W ramach przyszłych działań, opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu planu ogólnego, w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano następujące zalecenia w zakresie ustalania granic obszarów do wyznaczania filarów ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze:

1. Istniejących dróg wraz z obiektami inżynieryjnymi.
2. Istniejących linii kolejowych, układu wielotorowego wraz z e stacją rozrządową.
3. Istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i przemysłowo-usługowej.
4. Sąsiedztwie ujęć wód podziemnych oraz wyznaczonych stref ochrony.
5. Chronionych prawem zasobów przyrodniczych.
6. Obszarów cennych pod względem przyrodniczym, w szczególności ekosystemów zależnych od wód.

Na obszarze gminy Łazy obowiązują strefy sanitarne od cmentarzy 50, 150 i 500m, dla których obowiązują zapisy opisywane w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.