OPUBLIKOWANA:
Dz. Urz. Woj. Lub.
Rocz. 2018, poz. 4825
z dn. 31. 10. 2018 r.

# UCHWAŁA NR XL/210/2018
# RADY GMINY ŁAZISKA
# z dnia 28 września 2018 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr X/37/2015 Rady Gminy Łaziska z dnia 16 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łaziska, Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§1.**

Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska" nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska", przyjętego uchwałą Nr XXIII/159/2001 Rady Gminy Łaziska z dnia 20 czerwca 2001 roku, z późniejszymi zmianami, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska w granicach wskazanych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

## Rozdział 1
## Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunków planu

**§ 2.**

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi treść niniejszej uchwały i wyrażona jest w postaci:
   1) ustaleń zmiany planu będących treścią niniejszej uchwały;
   2) rysunków zmiany planu wykonanych na kopii map zasadniczych w skali 1:1000, będących integralną częścią uchwały stanowiących Załączniki od Nr 1 do Nr 8 i obowiązujących w zakresie określonym oznaczeniami do załączników graficznych.
2. Granice obszarów objętych zmianą planu określone są na rysunkach zmiany planu.

**§3.**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) Załącznik Nr 9 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu;
2) Załącznik Nr 10 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§4.**

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami:
   1) U,KS - teren zabudowy usługowej i urządzeń obsługi komunikacji;
   2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
   3) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
   4) RM,RU – tereny zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:
   1) granice opracowania zmiany planu miejscowego;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Dla terenów, o którym mowa w § 4 ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe lub wielofunkcyjne, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

**§5.**

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:
   1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łaziska w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska;
   2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
   3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na kopii map zasadniczych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały;
   4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianie miejscowego planu przeznaczeniu podstawowym lub wielofunkcyjnym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
   5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w zmianie planu podstawowego oznaczenia terenu;
   6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
   7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
   9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;

10) przeznaczeniu wielofunkcyjnym – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
12) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach zmiany planu nieprzekraczalne linie stanowiące granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy takich elementów m.in. jak: schody, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami;
13) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, (w przypadku linii napowietrznych wskazany na załączniku graficznym), służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
14) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
15) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, z wyjątkiem obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 $m^2$;
16) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych przez właściwe organy w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub w oparciu o odstąpienie od opracowania raportu;
17) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
18) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

## Rozdział 2
## Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

### §6.

1. Przeznaczenie terenu ustala się w odniesieniu do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
2. Liniami ciągłymi oznaczono na rysunkach linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.
3. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy usługowej i urządzeń obsługi komunikacji określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **U,KS**:
   1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa usługowa (m.in. handel, rzemiosło, gastronomia, usługi komercyjne, motel, usługi nieuciążliwe i inne) oraz urządzenia obsługi komunikacji;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja zaplecza technicznego (w tym z funkcją administracyjno-socjalną) i infrastruktury, dojścia i dojazdy;
   3) na terenie wymienionym w ust. 3, ustala się:
      a) realizację budynków usługowych oraz obiektów stacji paliw,
      b) dopuszcza się realizację obiektów garażowych, warsztatów, budynków gospodarczych, wiat, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, myjni, stacji autogazu, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
      c) zakazuje się lokalizowania funkcji mieszkalnej, a także obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$.
4. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **RM**:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, w tym związana z agroturystyką;
   2) na terenie wymienionym w ust. 4, ustala się:
      a) realizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich i agroturystycznych służących rolnictwu i agroturystyce oraz budowli rolniczych,
      b) dopuszcza się realizację obiektów garażowych, wiat, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
      c) zakazuje się lokalizowania usług innych niż związanych z działalnością agroturystyczną w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej określanych dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **MN,U**:
   1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa (m.in. handel, rzemiosło, gastronomia, usługi komercyjne, usługi użyteczności publicznej, usługi nieuciążliwe i inne);
   2) przeznaczenie dopuszczalne: realizacja zaplecza technicznego (w tym z funkcją administracyjno-socjalną) i infrastruktury;
   3) na terenach wymienionych w ust. 5, ustala się:
      a) utrzymanie wolnostojącego budynku mieszkalnego oraz realizację budynku usługowego w formie wolnostojącego lub zintegrowanego z bryłą budynku mieszkalnego,

b) dopuszcza się realizację obiektów garażowych, warsztatów, budynków gospodarczych, wiat, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
c) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych, a także obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$.

6. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **RM,RU:**
   1) przeznaczenie wielofunkcyjne: zabudowa zagrodowa i obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje administracyjne, socjalno - sanitarne towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecze infrastruktury technicznej oraz realizacja nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   3) na terenach wymienionych w ust. 6, ustala się:
      a) realizację budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych, budynków związanych z potrzebami obsługi rolnictwa, w tym obiektów przeznaczonych na działalność obsługi sadownictwa w zakresie składowania i chłodzenia, mrożenia i sortowania owoców i warzyw, a także nieuciążliwej działalności skupu oraz budowli rolniczych,
      b) dopuszcza się realizację wiat, obiektów technologicznie wyspecjalizowanych (np. silosy, chłodnie, suszarnie) wraz z budowlami i urządzeniami stanowiącymi zaplecze techniczne i sanitarne infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
      c) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych.

## Rozdział 3
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### §7.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
1) objęcie zmianą planu w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
2) wprowadzenie w granicach zmiany planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenów innych niż określone w niniejszej zmianie planu;
4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem;
5) obiekty budowlane nie będące budynkami należy lokalizować w odległościach od dróg, nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
6) dopuszczenie dla budynków zrealizowanych, ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania w zakresie wynikającym z niniejszej uchwały oraz uzupełnienia zainwestowania terenu;

7) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
8) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
9) dopuszczenie lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi, a także wyznaczenie i urządzenie dojść i dojazdów do działek.

## Rozdział 4
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

### §8.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) w zakresie ochrony środowiska:
   a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
   b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia:
      – RM jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
      – MN,U jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      – RM,RU jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej,
   c) tereny nie wymienione w lit. b) nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,
   d) uciążliwości poszczególnych przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami zmiany planu winny ograniczać się do terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
   e) dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   f) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
   g) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki technologiczne; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszej zmianie planu,

h) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska gruntowo–wodnego i zdrowia ludzi,

i) tereny objęte zmianą planu znajdują się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych:
   - Wrzelowianka o kodzie PLRW20006237489 (teren oznaczony symbolem 1U,KS),
   - Wisełka o kodzie PLRW2000262354 (tereny oznaczone symbolami: 2RM, 3MN,U, 4RM, 7RM,RU, 8RM),
   - Wisła od Kamiennej do Wieprza o kodzie PLRW2000212399 (teren oznaczony symbolem 6RM,RU),

   wszystkie tereny znajdują w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych Nr 88, dla których ustala się ochronę polegającą na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych;

2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte niniejszą zmianą planu znajdują się Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w otulinie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, w związku z czym obowiązują na tych terenach zasady i ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązujących aktów prawnych ustanawiających formy ochrony przyrody na tych terenach.

## Rozdział 5
## Zasady kształtowania krajobrazu

### § 9.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu:
   1) dla terenów objętych zmianą planu, obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w §12, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
   2) obowiązek uwzględnienia kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek;
   3) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejącą otaczającą zabudowę i krajobraz.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

## Rozdział 6
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

### § 10.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - na obszarach objętych zmianą planu nie występują obiekty kwalifikujące się do ochrony na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
   2) tereny krajobrazów kulturowych - na obszarach objętych zmianą planu nie występują chronione krajobrazy kulturowe;
   3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej - na obszarach objętych zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej;
   4) tereny objęte ochroną archeologiczną - na obszarach objętych zmianą planu nie występują tereny objęte ochroną archeologiczną;
2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7
## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

### § 11.

Na obszarach objętych zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

## Rozdział 8
## Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

### § 12.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy usługowej i urządzeń obsługi komunikacji oznaczonego symbolem 1U,KS położonego w miejscowości Janiszów wskazanego na załączniku nr 1:
   1) realizacja obiektów o uciążliwości w granicach władania terenem przez dysponenta;
   2) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
      a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
      b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;

3) wysokość zabudowy:
   a) budynków usługowych wolnostojących:
      – do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      – ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych,
   b) pozostałych budynków i obiektów, w tym gospodarczych i garażowych:
      – do 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
      – ilość kondygnacji: 1 nadziemna;
4) geometria dachu:
   a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
   b) nie ustala się kształtu dachu; dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
   a) otulinie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
   b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
7) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej (znajdującej się poza obszarem zmiany planu).

2. Ustala się zasady zabudowy i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem terenu 2RM położonego w miejscowości Janiszów wskazanego na załączniku nr 2:
   1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
   2) za wyjątkiem garaży, pozostałe budynki, w tym gospodarcze i inwentarskie, wiaty itp. należy lokalizować na zapleczu działki, za budynkami mieszkalnymi;
   3) wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 5 DJP;
   4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
      a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
      b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
   5) wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych:
         – do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
         – ilość kondygnacji do 2 nadziemnych, przy czym druga w poddaszu użytkowym,
         – maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m mierzona od wejścia do budynku,
         – dopuszcza się podpiwniczenie,
      b) pozostałych budynków:
         – do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
         – dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych wymaganiami technologicznymi;

6) geometria dachu:
   a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
   b) dla pozostałych budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
   a) Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (znajdującej się poza obszarem zmiany planu).

3. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 3MN,U położonego w miejscowości Łaziska wskazanego na załączniku nr 3:
   1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości w granicach władania terenem przez dysponenta;
   2) adaptacja istniejących budynków i obiektów w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenu;
   3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
   4) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
   5) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
      a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
      b) udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,4;
   6) wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
         – do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
         – ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych, z których druga w poddaszu użytkowym,
         – maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m mierzona od wejścia do budynku,
      b) budynków usługowych wolnostojących:
         – do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
         – ilość kondygnacji: do 2 nadziemnych, z których druga w poddaszu użytkowym,
      c) pozostałych budynków i obiektów, w tym gospodarczych i garażowych:
         – do 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
         – ilość kondygnacji: 1 nadziemna;

7) geometria dachu:
   a) dla budynków mieszkalnych i usługowych:
      – dachy o połaciach nachylonych pod kątem od 25° do 45°,
      – połacie dachowe symetryczne dwu- lub wielospadowe,
   b) dla pozostałych budynków:
      – dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 30°,
      – nie ustala się kształtu dachu;
8) nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej, zgodnie z załącznikiem graficznym; nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej stanowiącej działkę oznaczoną nr ew. 695/4;
9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
   a) Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych;
10) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej i z drogi wewnętrznej ( znajdujących się poza obszarem zmiany planu).

4. Ustala się zasady zabudowy i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem terenu 4RM położonego w miejscowości Łaziska Kolonia wskazanego na załączniku nr 4:
   1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
   2) za wyjątkiem garaży, pozostałe budynki, w tym gospodarcze i inwentarskie, wiaty itp. należy lokalizować na zapleczu działki za budynkami mieszkalnymi;
   3) wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 5 DJP;
   4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
      a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
      b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
   5) wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych:
         – do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
         – ilość kondygnacji do 2 nadziemnych, przy czym druga w poddaszu użytkowym,
         – maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m mierzona od wejścia do budynku,
         – dopuszcza się podpiwniczenie,
      b) pozostałych budynków,:
         – do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
         – dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych wymaganiami technologicznymi;
   6) geometria dachu:

a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
b) dla pozostałych budynków: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
a) otulinie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (znajdującej się poza obszarem zmiany planu).

5. Ustala się zasady zabudowy i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych oznaczonej symbolem terenu 5RM,RU położonego w miejscowości Piotrawin wskazanego na załączniku nr 5:
1) realizacja obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
2) realizacja inwestycji jako poszerzenie wielofunkcyjności produkcyjnej gospodarstwa specjalistycznego i zabudowy funkcjonującej na przyległej działce oznaczonej nr ewid. 19/8;
3) wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej;
4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
5) wysokość zabudowy:
a) budynków mieszkalnych :
– do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
– ilość kondygnacji do 2 nadziemnych, przy czym druga w poddaszu użytkowym,
– maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m mierzona od wejścia do budynku,
b) pozostałych budynków i obiektów:
– do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
– dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych wymaganiami technologicznymi;
6) geometria dachu:
a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
b) dla pozostałych budynków: dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°; nie ustala się kształtu dachu; dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz 15,0 m od granicy działki z drogą wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym;

8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
   a) otulinie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
   b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
9) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej i z drogi wewnętrznej (znajdujących się poza obszarem zmiany planu).

6. Ustala się zasady zabudowy i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych oznaczonej symbolem terenu 6RM,RU położonego w miejscowości Braciejowice wskazanego na załączniku nr 6:
   1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
   2) adaptacja istniejących budynków i obiektów w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenu;
   3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
   4) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
   5) realizacja inwestycji jako poszerzenie wielofunkcyjności produkcyjnej gospodarstwa specjalistycznego i zabudowy funkcjonującej w granicach terenu;
   6) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
      a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
      b) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,0;
   7) wysokość zabudowy:
      a) budynków mieszkalnych :
         – do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
         – ilość kondygnacji do 2 nadziemnych, przy czym druga w poddaszu użytkowym,
         – maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m mierzona od wejścia do budynku,
      b) pozostałych budynków i obiektów:
         – do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
         – dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych wymaganiami technologicznymi;
   8) geometria dachu:
      a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,
      b) dla pozostałych budynków: dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°; nie ustala się kształtu dachu; dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

9) nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
    a) położenia w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
    b) położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
    c) przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym;
11) obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych (znajdujących się poza obszarem zmiany planu).

7. Ustala się zasady zabudowy i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych oznaczonej symbolem terenu 7RM,RU położonego w miejscowości Wojciechów wskazanego na załączniku nr 7:
1) realizacja nowych obiektów o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
2) adaptacja istniejących budynków i obiektów w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszcza się uzupełnienia zainwestowania terenu;
3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
4) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie tych parametrów;
5) realizacja inwestycji jako poszerzenie wielofunkcyjności produkcyjnej gospodarstwa specjalistycznego i zabudowy funkcjonującej w granicach terenu;
6) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
    a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
    c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,2;
7) wysokość zabudowy:
    a) budynków mieszkalnych:
        – do 9,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
        – ilość kondygnacji do 2 nadziemnych, przy czym druga w poddaszu użytkowym,
        – maksymalna wysokość posadowienia parteru – 0,6 m mierzona od wejścia do budynku,
    b) pozostałych budynków i obiektów:
        – do 10,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu,
        – dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych wymaganiami technologicznymi;
8) geometria dachu:
    a) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe i wielospadowe, o połaciach nachylonych pod kątem od 20° do 45°,

b) dla pozostałych budynków: dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°; nie ustala się kształtu dachu; dopuszcza się dowolna geometrię dachów;
9) nieprzekraczalna linia zabudowy 15,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
a) otulinie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego,
b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (znajdującej się poza obszarem zmiany planu).

8. Ustala się zasady zabudowy i warunki zabudowy terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem terenu 8RM położonego w miejscowości Wrzelów wskazanego na załączniku nr 8:
1) realizacja wyłącznie budynku gospodarczego o uciążliwości zawierającej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
2) wprowadza się zakaz chowu i hodowli w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 5 DJP;
3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
b) udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 0,3;
4) wysokość zabudowy do 7,0 m do kalenicy od poziomu terenu lub do najwyższego punktu dachu;
5) geometria dachu: dachy jednospadowe i dwuspadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym;
7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w:
a) Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej (znajdującej się poza obszarem zmiany planu).

## Rozdział 9
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

### § 13.

W granicach obszarów objętych zmianą planu:

1) nie występują tereny górnicze;
2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3) nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych;
4) nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
5) nie określa się granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
6) nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
7) nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
8) nie występuje konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne;
9) tereny oznaczone symbolami 2RM, 3MN,U, 6RM,RU i 8RM znajdują się w graniach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, natomiast tereny oznaczone symbolami 1U,KS, 4RM 5RM,RU i 7RM,RU znajdują się w otulinie Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego, które stanowią formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną, w związku z czym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 § 8 pkt 2) - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
10) występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych 406 Niecka Lubelska, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 4 § 8 pkt 1) lit. i) - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
11) nie przewiduje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych.

## Rozdział 10
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

### § 14.

W granicach opracowania zmiany planu:
1) nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
2) zachowuje się istniejące podziały prawne nieruchomości wyodrębnionych na rysunkach zmiany planu, z zastrzeżeniem pkt 3) i 4);
3) dopuszcza się podział w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
4) podziału lub scalenia i podziału nieruchomości w ramach terenów oznaczonych symbolami RM i RM,RU można dokonać wyłącznie w sposób zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały w oparciu o przepisy odrębne, z uwzględnieniem wymogów zawartych pkt 5);
5) dopuszcza się podział lub scalenie i podział nieruchomości na nowe działki budowlane w terenach wymienionych w pkt 4) pod warunkiem, że ich powierzchnia będzie nie mniejsza niż 2000 $m^2$ przy szerokości frontu działki nie mniejszej 25,0 m;
6) ponadto dopuszcza się możliwość:

a) wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej.

## Rozdział 11
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

### § 15.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) przy realizacji inwestycji na obszarach objętych zmianą planu uwzględnić przebiegi ciągów sieci infrastruktury technicznej;
2) nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
   a) dla linii napowietrznych nN należy zachować pas technologiczny zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami,
   b) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0m,
   c) dla linii napowietrznych średnich napięć SN 15 kV należy zachować pas technologiczny o szerokości 15,0 m, zgodny z rysunkami zmiany planu (po 7,5 m od osi linii skrajnych przewodów);
3) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
4) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną:
   a) nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, z zastrzeżeniem pkt 5),
   b) obowiązuje zapewnienie dostępu do napowietrznych linii w celu dokonywania prac remontowych i eksploatacyjnych;
5) zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; w przypadku likwidacji napowietrznej linii, bądź jej przebudowy polegającej np. na skablowaniu, ulega likwidacji również pas technologiczny;
6) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
7) w terenach objętych zmianą planu lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 12
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### § 16.

1. Obszary zmiany planu nie obejmują terenów systemu komunikacji – nie ustala się zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy.
2. Powiązanie obszarów objętych zmianą planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące drogi: wojewódzka, powiatowa i gminne przylegające do obszarów objętych granicami opracowania zmiany planu, obsługujące bezpośrednio tereny położone w granicach obszarów objętych zmianą planu.
3. Układ komunikacyjny w granicach zmiany planu może być rozbudowywany o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne.
4. Przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach zmiany planu obowiązuje zachowanie parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:
   1) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie realizowane w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania; miejsca do parkowania winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych;
   2) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych i związanych z obsługą rolnictwa z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych;
   3) 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych.
6. Na parkingach lokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu należy wyznaczyć stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40.
7. W obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

### §17.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:
   1) zaopatrzenia w wodę poprzez:
      a) wiejską sieć wodociągową, w tym również do celów przeciwpożarowych, przebiegającą przez tereny objęte zmianą planu oraz poza tymi obszarami,
      b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
      c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
   2) odprowadzania i oczyszczania ścieków poprzez:

a) stosowanie lokalnych i indywidualnych systemów utylizacji ścieków,
b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo–komunalnych,
c) zapewnienie możliwość budowy i w przyszłości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych dla sieci i urządzeń,
d) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do gruntu; w zabudowie zagrodowej w której prowadzony jest chów lub hodowla zwierząt obowiązuje zastosowanie rozwiązań wynikających z przepisów odrębnych;

3) odprowadzania wód opadowych poprzez:
a) zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki,
b) wyposażenie w urządzenia podczyszczające na punktowych wylotach zrzutów do gruntu wód opadowych z nawierzchni utwardzonych o powierzchni powyżej 400 $m^2$ związanych z ruchem lub postojem samochodów oraz z usługami;

4) zaopatrzenia w elektroenergetykę poprzez:
a) energię elektryczną ze stacji transformatorowo–rozdzielczej i istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
b) na obszarach objętych zmianą planu dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki;

5) gospodarki odpadami poprzez ustalenie obowiązku gromadzenia i wywozu odpadów w sposób zorganizowany na podstawie przepisów odrębnych;

6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) energetyki cieplnej poprzez:
a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;

8) energetyki gazowej poprzez dopuszczenie możliwości realizacji sieci gazowej wraz z późniejszą możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych zmianą planu w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu.
3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach zmiany planu), poprzez zachowanie wymaganych

przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

4. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

## Rozdział 13
## Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

### § 18.

Na obszarach objętych zmianą planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 14
## Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

### §19.

Ustala się zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego poprzez zezwolenie na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 15.
## Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

### § 20.

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości:

1) 30% - dla terenu oznaczonego symbolem U,KS;
2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami RM;
3) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami MN,U;
4) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami RM,RU.

## Rozdział 16.
## Przepisy końcowe

### §21.

W obszarach wskazanych na załącznikach graficznych, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

gminy Łaziska przyjętego Uchwałą Nr XII/83/2004 Rady Gminy Łaziska z dnia 25 lutego 2004 r., z późn. zm.

**§22.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łaziska.

**§23.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Uzasadnienie**

do uchwały Nr XL/210/2018 Rady Gminy Łaziska z dnia 28 września 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska

1. **Wstęp**

Przedmiotowa zmiana planu stanowi realizację uchwały Nr X/37/2015 Rady Gminy Łaziska z dnia 16 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łaziska.

Zmiana planu, która składa się z części tekstowej i graficznej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska. Zmiana planu miejscowego w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność zmiany dotychczasowej funkcji terenu oraz ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych opracowania.

Rysunki zmiany planu zostały opracowane w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach od Nr 1 do Nr 8. Na załącznikach graficznych jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania. §7 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §12 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji przyjętych zmianą planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania terenów objętych opracowaniem i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów zabudowy zagrodowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, terenów usług i urządzeń obsługi komunikacji. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe**
Zmiana planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §8 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu kulturowego wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzony. Zmiana planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych inwestycji zależne będą przede wszystkim od zastosowanych standardów i form, a także jakości ich wykonania. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. W §9 ustalone zostały zasady kształtowania krajobrazu. Z uwagi na brak w graniach opracowania terenów przestrzeni publicznej odstąpiono od zasad dotyczących jej kształtowania.

3) **Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**
Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach zmiany planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych. Wszystkie obszary objęte zmianą planu objęte są formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Jest to Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz otulina Wrzelowieckiego Parku Krajobrazowego. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie występuje konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono również konieczności występowania z wnioskiem do właściwych organów w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
Ustalenia zmiany planu miejscowego w § 10 odnoszą się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Nie wprowadzono regulacji dotyczących zagadnień w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenach objętych ustaleniami zmiany planu miejscowego.

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**
Zmiana planu miejscowego w §8 i §13 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Uciążliwość w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu

i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. W § 16 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zmiana planu w swoich granicach opracowania nie obejmuje terenów dróg publicznych, ani stref zamieszkania oraz stref ruchu. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonych funkcji terenów i ich potrzeb. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych podporządkowany będzie realizowanej zabudowie. W granicach terenów objętych zmianą planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku W § 13 odstąpiono także od ustalenia zasad dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wymóg ten został spełniony przeznaczając zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska tereny pod określoną formę zabudowy i zagospodarowanie. Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których zostały sporządzane. Jednak zawarte w § 12 zmiany planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska.” Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Zmiana planu nie zakłada realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy. Nie będzie konieczności ponoszenia wydatków z tytułu realizacji nowej infrastruktury technicznej i drogowej. Bezpośrednia korzyść jaką może odnieść gmina uchwalając przedmiotową zmianę to przede wszystkim znaczące zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet gminy.

7) **Prawo własności**

W granicach obszarów objętych zmianą planu znajdują się grunty należące wyłącznie do osób prywatnych. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza prawa własności. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów

geodezyjnych i własności. W zmianie planu uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów.

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**
Przedmiotowa zmiana planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania zmiany planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Ponadto przedmiotowa zmiana planu została poddana uzgodnieniu z Organami: Wojskowym, Ochrony Granic oraz Bezpieczeństwa Państwa, które nie zgłosiły żadnych uwag.

9) **Potrzeba interesu publicznego**
Zmiana planu miejscowego w § 16 i § 17 odnosi się do zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §18 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zmiana planu poprzez swoje zapisy odnoszące się m.in. do zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. Zmiana planu miejscowego nie narusza interesu publicznego.

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**
Zmiana planu miejscowego w § 16 i § 17 reguluje zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu realizację sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**
Wymóg ten został spełniony poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do zmiany planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast wpłynęły odpowiednio co do terminów zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu skierowanych do organów i instytucji opiniujących/uzgadniających wnioski, które zostały w całości lub w części uwzględnione, odpowiednio do zakresu tematycznego regulacji prawnych możliwych do umieszczenia w projekcie zmiany planu. Prace nad zmianą planu zostały zainicjowane na skutek wniosków złożonych wcześniej przez właścicieli nieruchomości, w związku z czym podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie. Przedmiotowy dokument został również wyłożony do publicznego wglądu, w ramach zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi. Społeczeństwo o tym fakcie zostało powiadomione poprzez opublikowanie na BIP-ie i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy obwieszczenia oraz

stosownego ogłoszenie w prasie. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do przedmiotowej zmiany planu i opracowanej do niego prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn zm.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

13) **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Zapisy zmiany planu zawarte w § 8 i § 17 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

14) **Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy**

Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń zmiany planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu. W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Łaziska o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych. W związku z powyższym, zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu zachowuje równowagę miedzy interesem publicznym, a interesami prywatnymi. Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na

środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a następnie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu.

3. **<u>Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy</u>**

W nawiązaniu do powyższego:

1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przyjęte w zmianie planu przeznaczenie terenów, stanowi kontynuację istniejących funkcji. Przyjęto zasadę polegającą na uzupełnianiu bądź dopełnianiu i poszerzaniu istniejących terenów zabudowy w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy.
2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w przypadku przedmiotowej zmiany planu nie ma konieczności uwzględniania tego wymogu.
3) Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowej zmiany planu nie ma konieczności uwzględnienia tego wymogu.
4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego - w przypadku przedmiotowej zmiany planu powyższe zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując zmianę planu miejscowego uwzględniono istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową oraz zapewniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w nową infrastrukturę.

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

„Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska" przyjęto uchwałą Nr XXV/124/2017 Rady Gminy Łaziska z dnia 29 marca 2017 roku.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w przypadku uznania przez Radę Gminy Łaziska dokumentów planistycznych (studium i planów miejscowych) za nieaktualne w całości lub w części podejmuje się czynności związane z ich zmianą. Sporządzana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska jest zgodna z wynikami ww. analizy.

Przedstawiona do uchwalenia zmiana planu miejscowego jest zgodna z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Łaziska przyjętego Uchwałą Nr XXIII/159/2001 Rady Gminy Łaziska z dnia 20 czerwca 2001 roku, z późniejszymi zmianami.

## 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż zmiana planu miejscowego wywoła przede wszystkim skutki finansowe dla budżetu gminy związane z dochodami.

Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę nowej infrastruktury technicznej.

Zabudowa na obszarze sporządzenia zmiany planu obsługiwana będzie z podstawowej sieci infrastruktury technicznej tj. sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej, która będzie w stanie zaspokoić potrzeby planowanej zabudowy.

Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje również konieczności poniesienia przez gminę kosztów budowy nowych dróg publicznych. Uchwalenie zmiany planu nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu ani z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wystąpią natomiast przychody wynikające z podatków od gruntów i od budynków.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenu w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

## 6. Przebieg procedury planistycznej

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga.

Opracowana zmiana planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowej zmianie planu nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łaziska, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiona zmiana planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której została opracowana.

Powyższe oznacza, że przedmiotowa zmiana planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Łaziska w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.