

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŁODYGOWICE**  
z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice fragmentu**  
**sołectwa Łodygowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), na wniosek Wójta Gminy Łodygowice

**Rada Gminy Łodygowice**

**stwierdza**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice fragmentu sołectwa Łodygowice nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r.

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice fragmentu**  
**sołectwa Łodygowice, zwany dalej planem.**

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - 1) Rozdział 1: Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2: Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 4) Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 5) Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 6) Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 7) Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 8) Rozdział 8: Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

**§ 2**

1. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice” w skali 1: 1 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Łodygowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Łodygowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

### § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,52 ha w granicach określonych na rysunku planu.

## Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejąca sieć elektroenergetyczna.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny objęte granicami planu;
- 2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 4) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 5) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno - użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub obiektu małej architektury do najwyższego położonego elementu obiektu budowlanego;
- 6) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci dachowych maks. 12°;
- 7) **usługi konsumpcyjne** – usługi w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 października 2008 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU), w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały – wszelkie czynności związane bezpośrednio lub pośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności;
- 8) **usługi w budynkach biurowych** – działalność administracji publicznej i gospodarczej, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność profesjonalna, naukowa i techniczna oraz inna podobna działalność prowadzona w biurach;

- 9) **usługi zakwaterowania turystycznego** – hotele, motele, pensjonaty, centra odnowy biologicznej i inne obiekty hotelowe;
- 10) **obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego** – tereny i obiekty związane z przewozem osób w ramach publicznego transportu zbiorowego, w szczególności przystanki komunikacyjne, pętle autobusowe, itp.;
- 11) **usługi produkcyjne** – czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nietworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej;
- 12) **usługi transportu** – działalność związana z przewozem osób i towarów pojazdami, w tym terminale, bazy transportowe, zaopatrzeniowe, remontowe itp. oraz usługi związane z wynajmem sprzętu transportowego, diagnostyką i naprawą pojazdów, ich części i innych urządzeń transportowych;
- 13) **zieleń urządzona** - zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany wraz z obiektami małej architektury.

## § 6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:

- 1) **PU** – teren zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 2) **1 ZL, 2 ZL, 3 ZL** – tereny lasów;
- 3) **1 Z, 2 Z, 3Z** – tereny zieleni urządzonej;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **KDL** – teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej,
- 6) **KDD** – teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej.

## Rozdział 2

### PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

## § 7

Dla **terenu zabudowy produkcyjno - usługowej**, oznaczonego symbolem **PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) obiekty produkcyjne, magazyny, bazy, składy, z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - b) usługi produkcyjne, z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - c) usługi transportu,
  - d) usługi zakwaterowania turystycznego,
  - e) handel detaliczny i hurtowy,
  - f) usługi w budynkach biurowych,
  - g) usługi konsumpcyjne,
  - h) usługi sportu, rekreacji i kultury,
  - i) usługi sprzedaży i obsługi pojazdów oraz innych maszyn i sprzętu,
  - j) stacje paliw z dopuszczeniem zaplecza usługowo - handlowego,
  - k) obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego,
  - l) parkingi ogólnodostępne,
  - m) zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie funkcji produkcyjnych, składowych, magazynowych, za wyjątkiem zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 2 w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,6 - maks. 2,0;

- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10 %;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 20 m;
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy o indywidualnej formie;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 14 ust. 1 i 2**:
  - a) wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 5,0 m,
  - b) ustaleń, o których mowa w **pkt. 3 – 7** nie stosuje się;
- 10) dopuszczenie niwelacji terenu na potrzeby planowanej inwestycji,
- 11) utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy, przełożenia.

#### **§ 8**

Dla **terenów lasów**, oznaczonych symbolami **1 ZL, 2 ZL, 3 ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) na terenie 1ZL ustala się pas ochronny wzdłuż cieków o szerokości 15 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej w celu ochrony otuliny biologicznej cieków oraz umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków;
- 4) utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego.

#### **§ 9**

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonej symbolami **1 Z, 2 Z, 3 Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej izolacyjnej z dopuszczeniem urządzeń i obiektów służących kulturze fizycznej, typu: trasy rowerowe, szlaki turystyczne, siłownie zewnętrzne, z wykluczeniem obiektów kubaturowych;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50 %;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1Z ustala się pas ochronny wzdłuż cieków o szerokości 15 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej w celu ochrony otuliny biologicznej cieków oraz umożliwienia administratorowi cieków prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków.

#### **§ 10**

Dla **terenu rolniczego**, oznaczonego symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) utrzymanie istniejącego użytkowania terenu;
- 3) utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy.

#### **§ 11**

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m, maks. 12,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

#### **§ 12**

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8,0 m, maks. 13,5 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

### **Rozdział 3**

## **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

### **§ 13**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu oraz powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne, o których mowa w § 11 i 12 oraz drogi wewnętrzne.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników dla:
  - 1) obiektów produkcji, magazynów, składów, hurtowni, składów budowlanych, centrów ogrodnich - 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 2) obiektów wielofunkcyjnych - 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 3) centrów logistycznych:
    - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego na 700 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej (do 5 tys. powierzchni magazynowej),
    - c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego na 1 300 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej (powyżej 5 tys. powierzchni magazynowej);
  - 4) dla moteli, hoteli:
    - a) 1 miejsce na każdy pokój;
  - 5) dla usług gastronomii:
    - a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne;
  - 6) dla centrów konferencyjnych:
    - a) 1 miejsce na 5 m<sup>2</sup> powierzchni sal konferencyjnych,
    - b) 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> pozostałej powierzchni użytkowej;
  - 7) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów nie mniej niż 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
  - 8) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi,
  - 9) dla usług biurowych - 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 10) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 1 w formie:
  - 1) garaże: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki;
  - 2) parkingów: terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki.
4. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12 a ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 14**

Ustala się następujące **zasady** modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz parametry i wskaźniki kształtowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci, urządzeń lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** - w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia do oczyszczalni poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** - dopuszczenie:
  - a) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej,
  - b) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód płynących,
  - c) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej, w tym istniejące kanały;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszczenie dostaw z:
  - a) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń powyżej 80 %,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym:
    - z linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych,
    - ze stacji transformatorowych;
  - b) dopuszczenie dostaw z:
    - odnawialnych źródeł energii,
    - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **telekomunikacji** - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Gminy Łodygowice w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **Rozdział 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **§ 15**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz utrzymanie pasa ochronnego wzdłuż cieku, o których mowa w § 7,
- 2) zasady dotyczące infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w § 14;

- 3) nakaz realizacji dróg, parkingów i placów manewrowych o szczelnej nawierzchni zapobiegającej infiltracji wód opadowych do wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) nakaz zastosowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do wód i do ziemi;
- 5) dopuszczenie budowy urządzeń służących infiltracji wód opadowych, w tym: studni chłonnych, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, skrzynek rozsączających, komór drenażowych, itp.;
- 6) dla terenów objętych planem nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

## **ROZDZIAŁ 6 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 16**

Na terenie oznaczonego symbolem **PU** ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 10 %,
- 2) szerokość frontów działek budowlanych: min. 25 m,
- 3) powierzchnia działek budowlanych: min. 2 000 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 7**

## **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### **§ 17**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20 %.

## **Rozdział 8 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łodygowice.

### **§ 19**

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

**Uzasadnienie:**

(Uchwała Nr .../...../14)

Podjęcie niniejszej uchwały kończy procedurę rozpoczętą Uchwałą XXX/372/14 Rady Gminy Łodygowice z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice sołectwa Łodygowice.

Zakres przedmiotowy ustaleń niniejszej uchwały wynika z analizy uregulowań art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do obecnego zagospodarowania oraz uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego obszaru planu. W związku z tym w planie nie określono:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tego typu obiektów, zespołów i obszarów,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznych,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczegółowego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak terenów, dla których istnieje konieczność ustanowienia wskazanych warunków oraz ograniczeń,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

Zawarte w niniejszej uchwale regulacje w przedmiocie: rozgraniczenia terenów w obszarze planu, przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy, w tym wielkości wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków i geometrii dachów są zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice”, przyjętego Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r.

W „Studium...” poszczególne tereny w obszarze planu zostały sklasyfikowane jako:

- P/U - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, teren zabudowy usługowo – handlowej,
- ZL - tereny lasów,
- R/Z – tereny rolne, łąk i pastwisk.

Ustalenia planu przejmują w zakresie przeznaczeń P/U i ZL są zgodne z ustaleniami studium, natomiast na terenach rolnych, łąk i pastwisk oznaczonych symbolem R/Z ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej izolacyjnej z dopuszczeniem urządzeń i obiektów służących kulturze fizycznej, typu: trasy rowerowe, szlaki turystyczne, siłownie zewnętrzne, z wykluczeniem obiektów kubaturowych.

Tereny te – wraz z istniejącym lasem stanowiąc będą izolację sanitarną dla terenów rolnych od planowanego terenu przemysłowo – usługowego PU. Zarówno ich położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu PU i drogi publicznej, geometria („kliny”), stosunkowo małe powierzchnie, konfiguracja (znaczne spadki terenu) powodują, że utrzymywanie w planie użytkowania rolniczego jest nieracjonalne i nieuzasadnione, w konsekwencji doprowadzi do degradacji tych terenów.

Zgodnie z obowiązującym studium (rozdział 3.10 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – str. 63) – dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje ochrona gleb o najwyższej przydatności rolniczej – obszary występowania gleb chronionych, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dla pozostałych terenów rolnych, łąk i pastwisk ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz urządzeń turystycznych. Zatem wspomniane dopuszczenie urządzeń i obiektów służących kulturze fizycznej, typu: trasy rowerowe, szlaki turystyczne, siłownie zewnętrzne (z wykluczeniem obiektów kubaturowych) również nie narusza ustaleń obowiązującego studium.



Dodatkowym uzasadnieniem jest fakt, iż tereny 2Z i 3Z posiadają IV i V klasę bonitacyjną, są własnością Agencji Nieruchomości Rolnych – Oddział Terenowy w Opolu i w drodze umowy mogą być nieodpłatnie przekazane jednostce samorządu terytorialnego na określone cele, zgodnie z art. 24 ustawy z dnia 19 października 1991 r. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2007.231.1700). Celem tym może być m.in. kultura fizyczna, dlatego też plan ustala przedmiotowe przeznaczenie.

Ustalenia w zakresie dopuszczenia możliwości niwelacji terenu na potrzeby planowanej inwestycji w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem PU uzasadnione są jego obecną konfiguracją, w szczególności różnicami rzędnymi terenu.

Zrealizowanie wymaganej dla planowanych inwestycji liczby miejsc postojowych, obliczonej w oparciu o ustalone w planie wskaźniki określające minimalną ilość miejsc parkingowych, zapewni prawidłową obsługę terenów w tym zakresie.

Regulacje dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wynikają z analizy geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia technicznego na obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, potrzeb uzbrojenia terenów w poszczególne rodzaje sieci, a także możliwości ich rozbudowy.

Tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej, o której mowa w obowiązujących przepisach w tym zakresie, tzn. w art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. oraz Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zmienionego Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r.

W zakresie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - plan ustala stawkę w wysokości 20 %.

Projekt planu był przedmiotem wymaganych przepisami prawa uzgodnień i opinii, oceny ze względu na wpływ na środowisko oraz skutki finansowe. Projekt dokumentu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu, a w trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna.