

PROJEKT

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁODYGOWICE
z dnia

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla fragmentu działki nr 5733/5,
położonej w Gminie Łodygowice, w obrębie Łodygowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) i art. 37ea ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)

Rada Gminy Łodygowice

stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice, przyjętego Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r. z późniejszymi zmianami,

uchwała

**zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu działki nr 5733/5, położonej w Gminie
Łodygowice, w obrębie Łodygowice.**

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Przedmiotem uchwały jest zintegrowany plan inwestycyjny dla fragmentu działki nr 5733/5, położonej w Gminie Łodygowice, w obrębie Łodygowice o powierzchni ok. 0,11 ha, zwany dalej „planem”.

§ 2.

1. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) **Załącznik Nr 1** – część graficzna planu w skali 1:500 zawierająca wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) **Załącznik Nr 2** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) **Załącznik Nr 3** - dane przestrzenne.

2. W części graficznej planu, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, następujące oznaczenia graficzne stanowią oznaczenia będące ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole podane w § 3, określające przeznaczenie terenu.

§ 3.

W wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi terenie ustala się następujący rodzaj przeznaczenia terenu oraz jego symbol cyfrowo-literowy oznaczony w części graficznej planu: **1U-P-IO** – teren usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie nadziemnej intensywności zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie udziału powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie udziału powierzchni zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z decyzji administracyjnych;
- 9) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania jako uzupełniające;

- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie terenu lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 11) **przeznaczeniu wykluczonym** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, do którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 12) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łodygowice;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie wysokości zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 36 m, o ile przepisy **Rozdziału 3.** nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia niniejszego planu, zabudowy o innym przeznaczeniu niż przeznaczenie terenu i przeznaczenie uzupełniające, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach pod warunkiem nieprzekroczenia parametrów ustalonych w planie;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej, w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowy o przekroczonych parametrach niż podane w planie dla poszczególnych terenów, z możliwością podejmowania robót budowlanych na tych obiektach bez możliwości powiększenia przekroczonego parametru;
- 4) w przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontów obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie wymaga się równocześnie realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia terenu.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w szczególności dotyczy to odoru, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza;
- 3) zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach;
- 4) w przypadku realizacji dróg, placów i parkingów nakaz ich utwardzania w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

- 5) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych;
- 6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 7.

Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej terenu: 90° z tolerancją do +/- 25°.

§ 8.

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

Obszar planu znajduje się w strefie **500 m** od cmentarza, ograniczającej możliwości zagospodarowania, dla której ustala się zakaz realizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od strony drogi publicznej, poprzez drogi wewnętrzne, znajdujące się poza granicą opracowania;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla obiektów produkcji, magazynów, składów, baz hurtowni, gospodarowania odpadami – 1 miejsce na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
 - b) dla usług – 1 miejsce na 100 mkw. powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
- 3) ustala się nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) formy realizacji miejsc do parkowania: parkingi otwarte, garaże wbudowane, garaże podziemne, garaże wolnostojące.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość ich budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej lub z indywidualnych źródeł, z zastrzeżeniem § 8.;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej lub szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł;
- 5) zasilanie w energię elektryczną: poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe, sieć średniego oraz niskiego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych sieci ciepłowniczych lub z indywidualnych źródeł;
- 7) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej lub za pomocą indywidualnych rozwiązań;
- 8) w zakresie telekomunikacji: przez sieć telekomunikacyjną, w tym bezprzewodową.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 11.

Dla terenu usług lub produkcji lub gospodarowania odpadami oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U-P-IO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji,
 - c) teren gospodarowania odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki,
 - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) teren usług nauki,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług sportu i rekreacji,
 - g) teren usług kultury i rozrywki,
 - h) teren usług kultu religijnego,
 - i) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - j) teren elektrowni wiatrowej,
 - k) teren przemysłu portowego,

- l) teren składowiska odpadów,
 - m) teren spalarni odpadów,
 - n) teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych
 - o) teren zakładu unieszkodliwiania odpadów;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 2,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 20 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dachy jednospadowe dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, a także dachy oparte na geometrii łuku, krzywizny i kopuły,
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym,
 - h) dopuszcza się gospodarowanie odpadami w zakresie zbierania i transportowania odpadów,
 - i) dopuszcza się magazynowanie odpadów,
 - j) zakaz przetwarzania odpadów,
 - k) zakaz odzysku odpadów,
 - l) zakaz termicznego przekształcania odpadów,
 - m) zakaz zbierania i magazynowania odpadów niebezpiecznych,
 - n) zakaz zbierania odpadów łatwopalnych,
 - o) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - p) dopuszcza się lokalizację parkingów, placów manewrowych,
 - q) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną.

Rozdział 4.

Stawki procentowe

§ 12.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości 10%.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łodygowice.

§ 14.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy informacyjnej i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Łodygowice.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Łodygowice