

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŁODYGOWICE
z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie
ulicy Łagodnej w sołectwie Łodygowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Rada Gminy Łodygowice

**stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice przyjętego Uchwałą Nr XXV/288/2013
Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVI/269/2021
Rady Gminy Łodygowice z dnia 14 października 2021 r.**

uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie ulicy Łagodnej
w sołectwie Łodygowice**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie ulicy Łagodnej w sołectwie Łodygowice o powierzchni ok. 4,87 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr XXV/259/2021 Rady Gminy Łodygowice z dnia 19 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie ulicy Łagodnej w sołectwie Łodygowice – zgodnie z załącznikiem graficznym do tej uchwały.

§ 2.

1. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:
 - 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000 oraz wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) **Załącznik Nr 3** – 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;
 - 4) **Załącznik Nr 4** – dane przestrzenne.
2. Na rysunku planu, o którym mowa w **§ 2 ust. 1 pkt. 1**, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole podane w § 3, określające przeznaczenie terenu.

§ 3.

W wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi terenie ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 4.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie ulicy Łagodnej w sołectwie Łodygowice, dla którego ustalenia ujęte są w uchwale;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łodygowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem przeznaczenia, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego rozumianą zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy elementów nadwieszonych, takich jak daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, okapy dachu i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, w tym warstwy ociepleń oraz ramp, schodów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje na działce budowlanej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania wymienione w przeznaczeniu dopuszczalnym;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;
- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki usługowe;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków - wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, w tym: budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego do najwyższego położonego elementu obiektu budowlanego;
- 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni ukształtowaną w sposób zaplanowany z dopuszczeniem ścieżek i tras pieszych, rowerowych i pieszo – rowerowych;
- 13) **pas zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć teren o szerokości ustalonej w planie, obsadzony roślinami o wysokości maks. 3 m, pełniącymi funkcje osłonowe i ozdobne, którego celem jest odseparowanie uciążliwego i niekorzystnego oddziaływania związanego z użytkowaniem danego terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi oraz rzemiosło, za wyjątkiem usług związanych z budownictwem, transportem, składowaniem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 5.

W celu kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy: **50 m**, w tym obiektów infrastruktury technicznej, o ile przepisy **Rozdziału 3** nie stanowią inaczej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) nakaz wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej, ograniczającej uciążliwości wynikające z użytkowania terenu na potrzeby działalności gospodarczej w stosunku do nieruchomości sąsiednich – zasady kształtowania określono dla terenu **MN**.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz utwardzenia dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 3) w zakresie ochrony wód:
 - a) nakaz utrzymania istniejących urządzeń melioracji szczegółowej z dopuszczeniem ich przebudowy i przełożenia,
 - b) zakaz, w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej wody powierzchniowe, wykonywania robót ziemnych, za wyjątkiem:

- prac hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem, remontem lub przebudową rzek i potoków oraz dotyczących ochrony przeciwpowodziowej,
 - robót związanych z utrzymaniem i budową dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 4) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Łodygowice;
 - 5) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach akustycznie chronionych - ustala się dopuszczalny poziom hałasu dla terenów **MN** przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 6) obszar planu znajduje się w całości w granicy regionu Górnej Wisły – ochrona zasobów wodnych zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 10 października 2017 r., zmieniającego Rozporządzenia Nr 4/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 16 stycznia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły.

§ 7.

Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się minimalną szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych: 5 m;
- 3) obsługa komunikacyjna od strony ulic: Łagodnej, Brackiej;
- 4) nakaz zabezpieczenia miejsc parkingowych dla samochodów, w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny: 1,5 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu oraz 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych: garaże nadziemne lub podziemne wbudowane w budynki, parkingi terenowe, nadziemne lub podziemne wbudowane w budynki.

§ 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych, urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) dopuszcza się remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) nakaz zapewnienia możliwości użytkowania terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- a) z sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć;
- 5) **w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:**
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się wtórne wykorzystanie wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód i do ziemi;
- 7) **w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**
- a) z indywidualnych i grupowych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem ustaleń **pkt.1**;
- 8) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:**
- a) z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zasilanie gazem bezprzewodowym;
- 9) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem **pkt.1**;
- 10) **w zakresie telekomunikacji:** z sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci, obiektów budowlanych i urządzeń.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m², za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, dla której ustala się 450 m²,
 - b) minimalna szerokość działki: 17 m,
- a) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 15%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 10.

1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem **pkt. 3 lit. h**,
- b) funkcje biurowe, gospodarcze, socjalne,
- c) parkingi, garaże,
- d) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe,
- e) zieleń urządzona;
- f) ścieżki piesze i rowerowe,
- g) terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- h) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej: 12 m;
 - dla budynków mieszkalno-usługowych, usługowych: 8 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 5 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem warunków określonych w **§ 5 pkt.1**,
- f) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dachy dwuspadowe i wielospadowe symetryczne, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych min. 25° do maks. 45°, oraz innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - pozostałych obiektów budowlanych: kształtowana dowolnie;
- g) zachowanie istniejącej zabudowy (w tym zagrodowej), dla której dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę, termomodernizację, rozbudowę budynku z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz utrzymanie geometrii dachu jak w stanie istniejącym;
- h) usługi nieuciążliwe mogą być realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynek wolnostojącym zlokalizowanym na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m²,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m²,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową: 600 m²;
- i) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej, wzdłuż granic działki, na której prowadzone są

następujące sposoby użytkowania: dojazdy samochodów dostawczych, miejsca dostaw i rozładunku, miejsca parkingowe w liczbie większej niż 5 stanowisk,

- j) zakaz zbierania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, z dopuszczeniem zbierania i wstępnego magazynowania odpadów, w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2015 r. o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle i urządzenia związane z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową.

Rozdział 4. Stawki procentowe

§ 11.

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

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łodygowice.

§ 13.

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

§ 14.

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

Przewodniczący Rady Gminy Łodygowice