

PROJEKT

UZASADNIENIE

Wstęp

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice – sołectwa Łodygowice, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/373/2018 Rady Gminy Łodygowice z dnia 26 lipca 2018 r.

Gmina Łodygowice posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice wraz z późniejszymi zmianami.

Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie nieruchomości zgodnie z założonymi celami.

Zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. W niniejszym projekcie planu inwestycję główną stanowi planowana zabudowa produkcyjna i usługowa z dopuszczeniem gospodarki odpadami. Inwestycją uzupełniającą jest budowa urządzenia do pomiaru jakości powietrza.

Zgodnie z art. 2 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez pojęcie „inwestycji uzupełniającej” należy rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

Wskazana inwestycja budowy urządzenia do pomiaru jakości powietrza jest zgodna z definicją inwestycji uzupełniającej wskazanej powyżej oraz służy obsłudze inwestycji głównej.

Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice.

Proponowane w planie funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice – w niniejszym studium przedmiotowy obszar znajduje się w terenie:

P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

- funkcja podstawowa: teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- funkcja dopuszczalna: teren komunikacji, teren parkingów;

Parametry:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;

Obszar inwestycji głównej objęty planem, obejmujący fragment działki ewidencyjnej nr 5733/5 to teren zagospodarowany. Znajdują się tam obiekty składowe, magazynowe i produkcyjne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe:

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania: minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości budynków, geometrii dachów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, które gwarantują zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

W projekcie planu uwzględniono potrzeby zrównoważonego rozwoju, m.in. poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy, ustalenie odpowiednich proporcji między powierzchnią zabudowy a powierzchnią biologicznie czynną. Wprowadzone funkcje są zgodne z charakterem i tradycją miejsca.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

W planie ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Ustalono również konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny oraz wprowadzono nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem. Dodatkowo ustalono również nakaz zastosowania do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia opartych na najlepszych dostępnych technikach.

W procedurze opracowania planu nie ma konieczności opracowania wniosku o uzyskanie zgody na nierolnicze i nieleśne wykorzystanie gruntów, ze względu na brak występowania w obszarze opracowania planu gruntów wymagających uzyskania ww. zgody w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem nie występują żadne zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków ani wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Nie ma również żadnych zabytków archeologicznych, dóbr kultury współczesnej, w związku z czym nie wprowadzono żadnych ustaleń w tym zakresie.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności przez ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Ponadto na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ ww. zagrożenia nie występują.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji inwestycji na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane wraz z aktami wykonawczymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Sporządzany plan umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu oraz kontynuację istniejącej działalności.

Przeznaczenia terenów wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz kryteria efektywnego gospodarowania przestrzenią rozumiane w kategoriach ekonomicznych. W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenu, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu.

7) prawo własności:

Przeznaczenia terenów wyznaczone w planie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy uwzględniają prawo własności. Sporządzany plan i jego ustalenia stanowią realizację wniosku użytkownika nieruchomości oraz uwzględniają dotychczas nabyte prawa.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Sporządzony plan nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Uwzględniono wymagania przepisów odrębnych w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym są przepisy ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ponadto projekt planu będzie podlegał uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.¹

9) potrzeby interesu publicznego:

Sporządzony plan nie narusza potrzeb interesu publicznego. Interes publiczny w planowaniu przestrzennym rozumiany jest jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Celami publicznymi są między innymi wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska, ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, budowa obiektów ochrony zdrowia. Interes publiczny został uwzględniony w projekcie planu, w szczególności poprzez planowaną budowę urządzenia do pomiaru jakości powietrza. Ujęta w projekcie planu inwestycja uzupełniająca, również stanowi realizację potrzeb interesu publicznego.

¹ Dotyczy czynności przyszłych, jeszcze niezakończonych – zagadnienia będą uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Zapewniono możliwość modernizacji, rozbudowy, przebudowy, budowy oraz remontu sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej.

W projekcie planu, w zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej lub z indywidualnych źródeł. W zakresie odprowadzenia ścieków ustalono odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej lub szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków. Ustalono zasilanie w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe, sieć średniego oraz niskiego napięcia. Zaopatrzenie w gaz ustalono z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalono z lokalnych sieci ciepłowniczych lub z indywidualnych źródeł. Odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ustalono do kanalizacji deszczowej lub za pomocą indywidualnych rozwiązań. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę przez sieć telekomunikacyjną, w tym bezprzewodową.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W trakcie opracowywania planu zapewniony zostanie udział społeczeństwa w pracach nad planem. Wniosek o sporządzenie planu zostanie udostępniony do publicznego wglądu, o czym mieszkańcy zostaną powiadomieni zgodnie z art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie procedury projekt planu zostanie udostępniony do publicznego wglądu oraz zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne.²

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

W trakcie opracowywania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu będzie zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych będą publikowane, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.³

² Dotyczy czynności przyszłych, jeszcze niezakończonych – zagadnienia będą uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej.

³ Dotyczy czynności przyszłych, jeszcze niezakończonych – zagadnienia będą uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Projekt planu w § 11, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawiera zasady zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te gwarantują zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W projekcie planu uwzględniono potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, m. in. przez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej). Ustalono również konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Nie dotyczy – w projekcie planu nie wyznacza się terenów rolniczych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem. Projekt planu dołączony do wniosku o sporządzenie aktu planowania przestrzennego został przeanalizowany z uwzględnieniem aspektów ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez spełnienie minimalnych wymagań określonych w art. 6 ww. ustawy – w szczególności w zakresie dostępności architektonicznej, przez ustalenie nakazu wyznaczenia miejsc parkingowych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Pozostałe wymagania nie stanowią materii planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gmi-

ny oraz potencjalnym obniżeniem wartości nieruchomości. W związku z niniejszym projektem planu nie przewiduje się wpływu na budżet gminy.

Projekt planu dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

W dalszym etapie procedury planistycznej Wójt Gminy Łodygowice przekaze projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień i opiniowania.⁴

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

⁴ *Dotyczy czynności przyszłych, jeszcze niezakończonych – zagadnienia będą uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej.*