

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŁODYGOWICE**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie cmentarza w sołectwie Łodygowice przy ulicy Ks. A. Wąchala**

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 (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.**

**uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie cmentarza w sołectwie Łodygowice przy ulicy Ks. A. Wąchala.**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§1.**

Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie cmentarza w sołectwie Łodygowice przy ulicy Ks. A. Wąchala o powierzchni ok. 7,96 ha, w granicach określonych Uchwałą Nr XXV/258/2021 Rady Gminy Łodygowice z dnia 19 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie cmentarza w sołectwie Łodygowice przy ulicy Ks. A. Wąchala – 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. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia informacyjne:
- 1) odległości od cmentarza – 50 m i 150 m;
  - 2) obiekty zabytkowe.

### §3.

W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego oraz ich symbole oznaczone na rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 5) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **ZC** – teren cmentarza;
- 8) **KS** – teren parkingu;
- 9) **KDZ** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
- 10) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

### §4.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice w rejonie cmentarza w sołectwie Łodygowice przy ulicy Księdza Wąchala, 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, oznaczoną symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, 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, nie może istnieć samodzielnie;
- 10) **zabudowie mieszkaniowo - usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, w której w budynkach występują lokale użytkowe i lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej, o ile z planu nie wynika inaczej;
- 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki usługowe;
- 12) **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;
- 13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni ukształtowaną w sposób zaplanowany z dopuszczeniem ścieżek i tras pieszych, rowerowych i pieszo – rowerowych;
- 14) **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;

- 15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o znaczeniu ogólnospołecznym, związane z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb ludności, takie jak usługi oświaty i edukacji, nauki i kultury fizycznej, kultu religijnego, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, opieki socjalnej, publicznej administracji i wymiaru sprawiedliwości, oraz realizowane przez podmioty i publiczne instytucje, organy i służby zadania z zakresu utrzymania porządku publicznego oraz bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, a także inne wcześniej nie wymienione cele związane z realizacją inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego;
- 16) **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;
- 17) **odległości od cmentarza: 50 i 150 m** - należy przez to rozumieć odległości, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

## **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.

#### **§6.**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) nakaz utwardzenia dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony wód:
  - a) dopuszcza się możliwość naturalnego zasilania wód podziemnych poprzez infiltrację niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi lub wód,
  - b) nakaz utrzymania istniejących urządzeń melioracji szczegółowej z dopuszczeniem ich przebudowy i przełożenia;

- 5) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Łodygowice;
- 6) obszar planu znajduje się **w całości w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Małego** – obowiązują przepisy zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Bielskiego nr 9/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Beskidu Małego;
- 7) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na obszarze planu występuje obiekt zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków: dom murowany – ul. Piłsudskiego 136;
- 2) dla obiektu zabytkowego, o którym mowa w **pkt 1** ustala się:
  - a) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zewnętrznej formy obiektu, z wyjątkiem przebudów i montowania urządzeń związanych z dostosowaniem obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz wymogów bezpieczeństwa publicznego,
  - b) zakaz ocieplania budynków od strony zewnętrznej na elewacji posiadającej elementy detalu dekoracyjnego oraz oryginalne lub tradycyjne materiały wykończeniowe,
  - c) zakaz montowania na elewacji frontowej urządzeń technicznych w postaci klimatyzatorów, anten satelitarnych, zewnętrznych przewodów dymowych i wentylacyjnych,
  - d) dopuszcza się remonty i przebudowy związane z dostosowaniem obiektu do współczesnych standardów użytkowych, z zastrzeżeniem **lit a, b, c**, przy czym na elewacji budynku należy zachować:
    - elementy detalu i wystroju architektoniczno – sztukatorskiego,
    - tradycyjne materiały wykończeniowe.

### §8.

Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) układ komunikacyjny w obszarze planu tworzą droga publiczna klasy zbiorczej **KDZ**, droga wewnętrzna **KDW** oraz istniejące dojazdy i ciągi pieszo-jezdne, nieoznaczone na rysunku planu;
- 2) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;

- 3) ustala się minimalną szerokość nowo realizowanych dojazdów: 5 m;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, przy zachowaniu minimalnych wskaźników dla:
  - a) lokali mieszkalnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu,
  - c) usług publicznych – 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
  - d) moteli, hoteli, pensjonatów – 1 miejsce na powierzchnię użytkową 1 lokalu zakwaterowania lub czasowego pobytu,
  - e) usług kultury, sportu i rozrywki – 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub w przypadku obiektów z widownią nie mniej niż 1 miejsce na powierzchnię zajęta przez 10 miejsc siedzących na widowni oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
  - f) pozostałych usług i innych działalności niewymienionych w lit. c – e – 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce oraz dodatkowo 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 6) ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych: garaże nadziemne lub podziemne wbudowane w budynki oraz parkingi terenowe.

## §9.

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) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
  - a) z sieci wodociągowej,

- b) poprzez realizację lokalnych ujęć wód, za wyjątkiem terenów **2ZN, 2MU, 2U, 1UP, 2MN, 3MN, 1KS, 1ZC, 1KDW, 2KDW, 2KDZ** dla których ustala się nakaz podłączenia wszelkich obiektów do sieci wodociągowej,
  - c) ze zbiorników przeciwpożarowych za wyjątkiem terenów **2ZN, 2MU, 2U, 1UP, 2MN, 3MN, 1KS, 1ZC, 1KDW, 2KDW, 2KDZ** dla których ustala się nakaz podłączenia wszelkich obiektów do sieci wodociągowej,
  - d) zakaz realizacji ujęć indywidualnych, w tym studni, na terenach **2ZN, 2MU, 2U, 1UP, 2MN, 3MN, 1KS, 1ZP, 2ZP, 1ZC, 1KDW, 2KDW, 2KDZ**;
- 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 zagospodarowanie 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) dopuszcza się dostawy z sieci, obiektów budowlanych i urządzeń elektroenergetycznych,
  - 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.

## **§10.**

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) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN, MU** (w zabudowie wolnostojącej):

- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość działki: 17 m,
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN, MU** (w zabudowie bliźniaczej):
- minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość działki: 14 m,
- c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U, UP**:
- minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość działki: 14 m,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**:
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość działki: 20 m,
- d) dla pozostałych terenów:
- minimalna powierzchnia działki: 20 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość działki: 6 m;
- 3) 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**

##### **§11.**

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 4MN** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) istniejąca zabudowa zagrodowa;
  - 2) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem **ust 3 pkt. 8**;
  - 3) parkingi, garaże;
  - 4) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe;
  - 5) zieleni urządzona;
  - 6) ścieżki piesze i rowerowe;
  - 7) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;



- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej: 12 m,
  - b) dla budynków mieszkalno-usługowych, usługowych: 8 m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych: 5 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem warunków określonych w **§ 5 pkt. 1**;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dachy dwuspadowe i wielospadowe symetryczne, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, oraz innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: kształtowana dowolnie;
- 7) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia planu w życie lub posiadającej ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełnia warunków określonych w pkt 1 – 6 z zastrzeżeniem ustaleń §7 dopuszcza się:
  - a) remont, przebudowę, termomodernizację,
  - b) nadbudowę budynku lub jego części, poza wyznaczoną linią zabudowy, zgodnie z ustaloną wysokością zabudowy,
  - c) rozbudowę budynku związaną z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) utrzymanie geometrii dachu, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 8) usługi nieuciążliwe mogą być realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub w budynku wolnostojącym zlokalizowanym na wspólnej działce z budynkiem mieszkalnym;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową: 600 m<sup>2</sup>;
- 10) 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;
- 11) 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 zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

- 13) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejących oraz nowo projektowanych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych;
- 14) forma zabudowy:
  - a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza.

## §12.

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MU do 2MU** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi publiczne;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 4) parkingi, garaże;
- 5) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe;
- 6) zieleni urządzona;
- 7) ścieżki piesze, rowerowe;
- 8) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem **§ 5 ust. 1**;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: dachy dwuspadowe i wielospadowe symetryczne, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, oraz innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: kształtowana dowolnie;
- 7) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia planu w życie lub posiadającej ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełnia warunków określonych w pkt 1 – 6 z zastrzeżeniem ustaleń §7 dopuszcza się:

- a) remont, przebudowę, termomodernizację,
  - b) nadbudowę budynku lub jego części, poza wyznaczoną linią zabudowy, zgodnie z ustaloną wysokością zabudowy,
  - c) rozbudowę budynku związaną z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - d) utrzymanie geometrii dachu, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
- a) zabudowy mieszkaniowo - usługowej: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych: 800 m<sup>2</sup>,
  - c) pozostałej zabudowy usługowej, innej niż wymieniona w lit. b: 600 m<sup>2</sup>,
  - d) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
  - e) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>;
- 9) 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;
- 10) 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 zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejących oraz nowo projektowanych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych;
- 13) forma zabudowy:
- a) wolnostojąca,
  - b) bliźniacza.

### §13.

Dla terenów **zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 2U** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) lokale mieszkalne w budynkach usługowych;
  - 3) parkingi, garaże;
  - 4) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe;
  - 5) zieleń urządzona;
  - 6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkalnych: maks. 12 m,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych: 14 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem warunków określonych w § 5 pkt. 1;
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe i wielospadowe, symetryczne, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, oraz innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - b) budynków usługowych: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - c) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a i b: kształtowana dowolnie;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejących oraz nowo projektowanych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi;
  - 9) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia planu w życie lub posiadającej ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełnia warunków określonych w pkt 1 – 6 z zastrzeżeniem ustaleń §7 dopuszcza się:
    - a) remont, przebudowę, termomodernizację,
    - b) nadbudowę budynku lub jego części, poza wyznaczoną linią zabudowy, zgodnie z ustaloną wysokością zabudowy,
    - c) rozbudowę budynku związaną z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) utrzymanie geometrii dachu, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
  - 10) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiedniej o funkcji mieszkaniowej, wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania: dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych, miejsca dostaw i rozładunku, miejsca parkingowe w ilości więcej niż 5 stanowisk.

## §14.

Dla terenu **zabudowy usług publicznych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) istniejące lokale mieszkalne;
  - 2) parkingi, garaże;
  - 3) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe;
  - 4) zieleń urządzona;
  - 5) ścieżki piesze, rowerowe;
  - 6) terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
  - 7) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,8;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem **§ 5 pkt. 1**;
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynków usługowych: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do maks. 45°, oraz innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych: kształtowana dowolnie;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejących oraz nowo projektowanych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi;
  - 9) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia planu w życie lub posiadającej ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełnia warunków określonych w pkt 1 – 6 z zastrzeżeniem ustaleń §7 dopuszcza się:
    - a) remont, przebudowę, termomodernizację,
    - b) nadbudowę budynku lub jego części, poza wyznaczoną linią zabudowy, zgodnie z ustaloną wysokością zabudowy,
    - c) rozbudowę budynku związaną z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych,
    - d) utrzymanie geometrii dachu, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynku, jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;

10) 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 zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym;

11) forma zabudowy: wolnostojąca.

### §15.

Dla **terenów zieleni nieurządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZN do 2ZN** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zielen łąkowa;
- 2) wody powierzchniowe;
- 3) zielen izolacyjna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) użytkowanie rolnicze, z zastrzeżeniem warunków określonych w **ust. 3 pkt. 2, 3;**
- 2) ścieżki i trasy piesze, szlaki turystyczne, trasy rowerowe i konne, siłownie zewnętrzne, z zastrzeżeniem warunków określonych w **ust. 3 pkt. 2;**
- 3) ścieżki edukacyjne;
- 4) terenowe obiekty i urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, w tym plaże i boiska, z zastrzeżeniem warunków określonych w **ust. 3 pkt. 2;**
- 5) dojazdy, dojścia piesze.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) zakaz upraw szklarniowych.

### §16.

Dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZP do 2ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zielen urzadzona.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia i obiekty służące kulturze fizycznej, z wykluczeniem obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne;
- 3) ścieżki piesze i rowerowe;
- 4) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 1;
- 6) geometria dachów: kształtowana dowolnie.

#### **§17.**

Dla terenu **cmentarza** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) kaplica;
  - 2) dom pogrzebowy;
  - 3) kolumbarium;
  - 4) zaplecze administracyjno-gospodarcze;
  - 5) zieleń urządzona;
  - 6) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem warunków określonych w **§ 9 pkt.1.**
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
  - 6) geometria dachów: kształtowana dowolnie.

#### **§18.**

Dla **terenu parkingu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zieleń urządzona;
  - 2) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe;
  - 3) ścieżki piesze i rowerowe;
  - 4) terenowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
  - 5) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 6) geometria dachów: kształtowana dowolnie.

#### **§19.**

1. Dla **terenów dróg publicznych – drogi zbiorcze** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDZ do 3KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§20.**

1. Dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 4.**

#### **Stawki procentowe**

#### **§21.**

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**

#### **§22.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łodygowice.

#### **§23.**

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

#### **§24.**

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

Przewodniczący Rady Gminy Łodygowice