Raport o Działce — Szybka Diagnoza Inwestycyjna

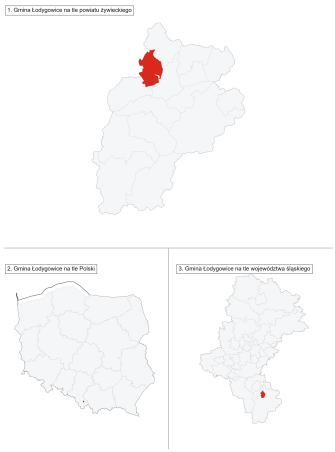
Numer badanej działki: 1201

Data raportu: 2026-10-23 16:01

PODSTAWOWE DANE I PLANOWANIE

Gmina: Łodygowice, Obręb: Łodygowice | Powierzchnia: 1415 m² (14.15 ar / 0.1415 ha) | Wymiary: 35.2 × 72.2 m | Klasa/Użytek: RIVb, dr.

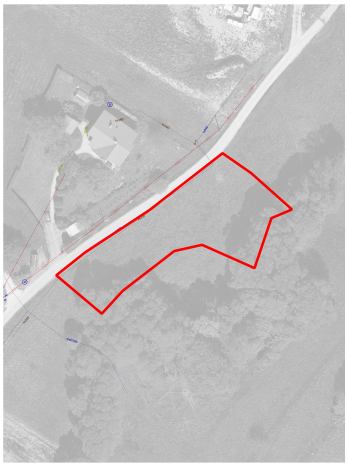
Położenie administracyjne



Granica na ortofotomapie



Uzbrojenie terenu (GESUT)



STATUS PLANISTYCZNY I OCENA KRYTYCZNA (GO / NO-GO)

MPZP: 17ZE, 4R (UCHWAŁA NR XXXIV/373/2018 z dnia 2018-07-26 r. (w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice - sołectwa Łodygowice)).
• **Strefa 1 [17ZE – 1311 m² (92.6% działki)]:** zieleń zapewniająca utrzymanie ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochronę zasobów środowiska naturalnego. **Zasady zabudowy:** dopuszcza się użytkowanie rolnicze z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy zagrodowej, urządzenia i obiekty służące kulturze fizycznej, typu: ścieżki i trasy piesze, szlaki turystyczne, trasy rowerowe i konne, siłownie zewnętrzne, z wykluczeniem obiektów kubaturowych. Parametry strefy (dla zab. powszechnej): Max PZ 0% (0 m²), Min PBC 80% (1048 m²), Wys. 0 m (Zakaz zabudowy kubaturowej), PUM 0 m².
• **Strefa 2 [4R – 104 m² (7.4% działki)]:** tereny rolnicze. **Zasady zabudowy:** zabudowa zagrodowa, w tym agroturystyka, maks. 60% powierzchni działki budowlanej, min. 0,01, maks. 1,2 intensywności, maks. 12 m wysokości zabudowy. Parametry strefy (dla zab. powszechnej): Max PZ 0% (0 m²), Min PBC 30% (31 m²), Wys. 0 m dla zab. nierolniczej (zakaz zabudowy komercyjnej; dopuszczalna wyłącznie zab. zagrodowa dla rolników), PUM 0 m².
Bilans łączny działki (1415 m²): Maks. obrys zabudowy = 0 m² (0%), Min. PBC = 1079 m² (76%), Łączny szacowany PUM = 0 m².
Plan Ogólny (POG): Brak uchwalonego Planu Ogólnego (Gmina w trakcie procedury sporządzania aktu) (Na terenie obowiązuje MPZP, który stanowi bezpośrednią podstawę prawną zagospodarowania).

Wskaźnik weryfikacyjny	Wynik analizy
Dostęp do drogi publicznej	**TAK (Potwierdzony dostęp bezpośredni)**
Zagrożenie powodziowe (ISOK)	**NIE (Brak kolizji z OZP)**
Ograniczenia środowiskowe / zabytki	**WYMAGA UZGODNIEŃ (Działka położona w zasięgu formy ochrony przyrody: Park Krajobrazowy Beskidu Małego - otulina)**

DECYZJA KOŃCOWA	⛔ NO-GO (Zidentyfikowane blokady: teren wyłączony z zabudowy w MPZP (17ZE, 4R))

PARAMETRY ZABUDOWY I CHŁONNOŚĆ DZIAŁKI

Źródło ustaleń: Krajowy Integrator Planów Miejscowych oraz Rejestr Urbanistyczny

Parametr urbanistyczny	Szacunek algorytmiczny
Maksymalny wskaźnik zabudowy i PBC	Max PZ: Łącznie 0% (17ZE: 0%, 4R: 0%) | Min PBC: Łącznie 76% (17ZE: 80%, 4R: 30%) | Max Wys.: 17ZE: 0 m (Zakaz zabudowy kubaturowej) | 4R: 0 m (Zakaz zabudowy kubaturowej)
Szacowany potencjał PUM / Powierzchnia	Szacowany PUM: 0 m² | Maks. obrys zabudowy: 0 m² | Wymagana zieleń (PBC): 1079 m²

OGRANICZENIA TERENOWE, RYZYKA I REKOMENDACJE

Zakres badania	Wynik analizy przestrzennej
Geometria i proporcje działki	Powierzchnia działki wynosi 1415 m², co stanowi 14,15 ar lub 0,1415 ha. Geometria działki jest regularna, jednakże potencjał budowlany jest zablokowany przez status planistyczny/środowiskowy.
Bufory, lasy, zabudowa sąsiednia	Las: Brak w buforze | Wody: Brak w buforze | Droga: 0.0 m (Bezpośredni dostęp do drogi). Zabudowa sąsiednia zlokalizowana w odległości 18.4 m od granicy.
Dostępność sieci uzbrojenia (GESUT)	Przez działkę przebiegają sieci: Woda, Kanalizacja [ks160 (kanalizacja sanitarna Ø 160 mm)]. W pasie drogowym przy granicy (do 15 m) dostępne są sieci: Prąd. Nie zidentyfikowano w zasięgu 15 m sieci: Gaz, Telekomunikacja. Wymagane uzyskanie warunków technicznych przyłączenia od gestorów sieci.
Infrastruktura lokalna i dostępność piesza	Autobus: Łodygowice Pętla (462 m (~8 min)) | Paczkomat: InPost - PaczkoPunkt (509 m (~8 min)) | Sklep: Lewiatan (740 m (~12 min)) | Przedszkole: Przedszkole Publiczne nr 2 w.. (795 m (~13 min)) PKP: Stacja kolejowa Łodygowice G.. (815 m (~14 min)) | Szkoła: Szkoła Podstawowa nr 2 Zespo.. (851 m (~14 min)) | Zdrowie: Medyk s.c. Praktyka grupowa.. (2707 m (~45 min))

RYZYKA INWESTYCYJNE (DEALBREAKERS)

Obszar ryzyka	Identyfikacja kolizji
Uwarunkowania hydrologiczne i powódź	Działka leży całkowicie poza strefami zalewowymi, co eliminuje ryzyko powodziowe. Jednocześnie, ze względu na położenie w zasięgu obszaru Park Krajobrazowy Beskidu Małego, konieczne jest uzgodnienie/zaopiniowanie zamierzenia budowlanego zgodnie z zaleceniami GDOŚ.
Ochrona konserwatorska i geologia	Brak kolizji wektorowej ze strefami ochrony konserwatorskiej i archeologicznej na działce oraz w buforze 200 m. W bazach konserwatorskich dla gminy Łodygowice odnotowano 8 obiekt(ów) w Państwowym Rejestrze Zabytków NID (m.in. drzewostan (Łodygowice, nr rej. A-87 z 1969-01-10), cmentarz parafialny (Łodygowice, nr rej. A-614/89 z 1989-11-03)).

Strefy ograniczonego użytkowania	Brak zarejestrowanych kolizji ze strefami ograniczonego użytkowania (OOU).

PODSUMOWANIE I REKOMENDOWANE KROKI

Działka nr 1201 w gminie Łodygowice, o powierzchni 1415 m², jest objęta rekomendacją NO-GO, ponieważ teren jest wyłączony z zabudowy w MPZP. Ze względu na ograniczenia planistyczne/środowiskowe (NO-GO) zalecana jest konsultacja urbanistyczna pod kątem zmiany MPZP lub złożenia wniosku do Planu Ogólnego Gminy (KREATUS: tel. +48 33 300 34 80, biuro@kreatus.eu).

Główne ryzyko inwestycyjne: NO-GO (Zidentyfikowane blokady: teren wyłączony z zabudowy w MPZP (17ZE, 4R)) | POG: Brak uchwalonego Planu Ogólnego (Gmina w trakcie procedury sporządzania aktu).

Zalecane dalsze działania formalno-prawne:

• Złożenie wniosku do Urzędu Gminy o zmianę MPZP lub uwzględnienie działki w strefie budowlanej i OUZ w Planie Ogólnym Gminy (POG).

• Konsultacja z urbanistami KREATUS (tel. +48 33 300 34 80, biuro@kreatus.eu) w celu analizy szans na odrolnienie lub zmianę przeznaczenia.

⛔ WERDYKT INWESTYCYJNY: STATUS NO-GO (ZIDENTYFIKOWANO BLOKADY PLANISTYCZNE / ŚRODOWISKOWE)

⚠ Działka ma status NO-GO lub ograniczenia w MPZP / Planie Ogólnym?

👉 KLIKNIJ TUTAJ: Zamów analizę szans na odrolnienie lub wniosek do POG / MPZP (KREATUS)

💡 Zamawiając wniosek do POG/MPZP lub koncepcję w KREATUS, koszt tego raportu (49,90 zł) odliczamy od ceny usługi! Tel. +48 33 300 34 80 | biuro@kreatus.eu

🌍 Potrzebujesz pełnego raportu Due Diligence (z analizą firm, pozwoleń GUNB i spadków terenu NMT) lub innych analiz GIS?

↗ Otwórz w sklepie: shop.crazygroup.app