

Łodygowice, dn. 23 stycznia 2019 r.

OR.0003.2.2019.IK

Pan Filip Szymik
Radny Gminy Łodygowice

W odpowiedzi na pismo Pana Radnego z dnia 07 stycznia 2019 r. ws. utworzenia terenów inwestycyjnych na terenie Gminy Łodygowice na działkach o numerach 6678/3 i 6678/8 informuję jak poniżej.

I. Wstęp

Gmina Łodygowice nabyła działkę nr 6678 od Agencji Nieruchomości Rolnych na mocy umowy nieodpłatnego przeniesienia własności z dnia 17.03.1994 r., rep. A nr 1634/1994 (w późniejszym czasie działka uległa podziałowi, stąd teraz są działki 6678/3 i 6678/8). W przedmiotowym akcie notarialnym nie jest wyraźnie określony cel na jaki została przekazana działka 6678, natomiast jest napisane, że działka zostaje przekazana nieodpłatnie na podstawie art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Przepis ten mówi, że nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Agencja może w drodze umowy nieodpłatnie przekazać na własność: gminie - **na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy.**

Przepis ten mówi także, że w razie przeznaczenia przez nabywcę nieruchomości na inne cele niż określone w umowie, Agencji przysługuje zwrot równowartości pieniężnej, ustalonej według zasad określonych w art. 30. Stąd też co do zasady tereny te nie mogą być bez konsekwencji przekazane/sprzedane podmiotom trzecim bez konsekwencji finansowych dla Gminy. **Ewentualna sprzedaż tych terenów musi być bardzo dobrze przygotowana, a Gmina musi być pewna, że działki zostaną nabyte, gdyż Agencja już w momencie powzięcia wiedzy, że nie wykorzystujemy działek zgodnie z przeznaczeniem (np. że chcemy je sprzedać) może zarządzać natychmiastowej zapłaty za działki, a jest to kwota (Według operatu szacunkowego z marca 2018 r.) 6.794.208,61 zł netto, a więc siedmiokrotnie przekraczająca budżet jaki co roku przeznaczamy w naszej Gminie na budowę i modernizację dróg gminnych.**

Niemniej, Wójt Gminy, widząc szanse dla rozwoju Gminy, od początku swej pracy promował ten teren i poszukiwał odpowiednich inwestorów.

II. Wniosek Radnego w zakresie utworzenia terenów inwestycyjnych na działkach 6678/3 i 6678/8.

W zakresie wniosku dotyczącego utworzenia terenów inwestycyjnych informuję, że podstawą do tworzenia takich terenów są odpowiednie zapisy w Studium oraz w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla konkretnych działek. I takie działanie podejmowane było już w roku 2006. Wówczas opis z MPZP wyglądał następująco (uchwała Rady Gminy Łodygowice z dnia **27 stycznia 2006 roku nr XXXII/329/06**):

9.43 Pc/ITK- tereny przemysłowe i urządzeń gospodarki ściekowej.

Szczegółowe możliwe zagospodarowanie działki poniżej:

9.43

- 1) Funkcja wiodąca –
 - a) przemysł / wytwórczość - tereny ofertowe/
 - b) hurtownie, bazy, składy,
 - c) urządzenia gospodarki ściekowej
- 2) Funkcja uzupełniająca
 - a) usługi
 - b) miejsca postojowe zbilansowane w obszarze terenu
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) nieuciążliwe urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako teren .
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) miejsca parkingowe należy zabezpieczyć w ramach terenu
 - b) dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej
 - c) ustala się minimalną powierzchnię terenów zielonych na 20% powierzchni działki budowlanej
 - a) wprowadza się zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice posiadanego terenu
 - b) ustala się nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem w wyniku awarii,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych inwestycji wiążących się ze znaczną emisją zanieczyszczeń gazowo-pyłowych,
 - d) możliwa zmiana profilu działalności w ramach funkcji wiodącej

Już w tamtym okresie Wójt Andrzej Pitera przeprowadził kilka rozmów z potencjalnymi inwestorami, którzy sygnalizowali konieczność poszerzenia zapisów MPZP i takie zmiany zostały przygotowane i przedstawiono Radzie Gminy zmianę zapisów dla tych działek co zostało uwzględnione w uchwale nr V/40/2015 z dnia 26 lutego 2015r. i zmieniono oznaczenie tej działki na PU- terenu produkcyjno- usługowe.

Szczegółowe możliwe zagospodarowanie działki po zmianie planu opisano poniżej:

Dla **terenu zabudowy** produkcyjno - usługowej, oznaczonego symbolem **PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) obiekty produkcyjne, magazyny, bazy, składy, z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - b) usługi produkcyjne i konsumpcyjne, z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - c) usługi zakwaterowania turystycznego,
 - d) handel detaliczny i hurtowy,
 - e) usługi w budynkach biurowych,
 - f) usługi sportu, rekreacji i kultury,
 - g) usługi sprzedaży i obsługi pojazdów oraz innych maszyn i sprzętu,
 - h) stacje paliw z dopuszczeniem zaplecza usługowo - handlowego,
 - i) obsługa pasażerskiego transportu zbiorowego,
 - j) parkingi ogólnodostępne,
 - k) zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie funkcji produkcyjnych, składowych, magazynowych, za wyjątkiem zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w §2 w

Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 80%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,6 - maks. 2,0;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10 %;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 20 m;
- 8) geometria dachów budynków:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy o indywidualnej formie;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14 ust. 1 i 2:
 - a) wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 5,0 m,
 - b) ustaleń, o których mowa w pkt. 3 – 7 nie stosuje się;
- 10) dopuszczenie niwelacji terenu na potrzeby planowanej inwestycji,
- 11) utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy, przełożenia.

Z wyżej przytoczonych zmian wynika przede wszystkim, że potencjalnym inwestorom umożliwiono:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej zwiększono do maks. 80%;
- poprawiono wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,6 - maks. 2,0;
- zmniejszono udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10 %;
- zwiększono wysokość zabudowy - maks. 50,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 5,0 m,
- umożliwiono dowolną geometrię dachów budynków, a w szczególności: dachy płaskie i dachy o indywidualnej formie.

Natomiast przy zmianie MPZP dla całej miejscowości Łodygowice w nowym planie z 26 lipca 2018 r. dla tego terenu funkcja została podtrzymana zmieniło się tylko oznaczenie jednostki 16 PU- tereny zabudowy produkcyjno- usługowej oraz zmieniono niektóre zapisy dostosowując je do aktualnych przepisów.

Dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczonych symbolami 1PU - 18PU, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) obiekty produkcyjne, magazyny, bazy, składy, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) usługi, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) handel detaliczny i hurtowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi sportu, rekreacji i kultury - na terenie oznaczonym symbolem 16PU,

- b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) dopuszczenie funkcji usługowych, produkcyjnych, składowych, magazynowych, za wyjątkiem zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2016 r. poz. 71);
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 70%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,01, maks. 2,1;
- 7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 20%;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: maks. 12 m,
 - b) obiektów innych niż wymienione w pkt a: maks. 20 m, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: 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,
 - b) obiektów budowlanych innych niż wymienione w lit. a: kształtowana dowolnie;
- 10) dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 9, nie stosuje się;
- 11) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia planu w życie lub posiadającej ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, która nie spełnia warunków określonych w pkt 1 - 9, 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;
- 12) 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 2015r. o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym (Dz.U. z 2015 poz. 1688 z późn. zm.);
- 13) nakaz ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 1,5 m od nieruchomości sąsiednich o funkcji mieszkaniowej, wzdłuż granic działki, na której realizowane są następujące sposoby użytkowania:
 - a) dojazdy samochodów dostawczych i ciężarowych,
 - b) miejsca dostaw i rozładunku,
 - c) miejsca parkingowe w ilości więcej niż 5 stanowisk;
- 14) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1PU z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG oraz z ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem 48KDx,
 - b) 2PU z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG,
 - c) 3PU z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDG,
 - d) 4PU z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - e) 5PU z drogi publicznej oznaczonej symbolem 33KDD,
 - f) 6PU z ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem 54KDx,
 - g) 7PU z dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDG i 7KDZ,
 - h) 8PU z dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDG i 7KDZ oraz z ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem 56KDx,
 - i) 9PU z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDG i z ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem 56KDx,
 - j) 10PU z dróg publicznych oznaczonych symbolami 16KDD i 45KDD,
 - k) 11PU z dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDG i 2KDZ,

- l) 12PU z ciągu pieszo - jezdneho oznaczonego symbolem 18KDX,
 - m) 13PU i 14PU z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDZ i 20KDD,
 - n) 15PU z drogi publicznej oznaczonej symbolem 11KDL,
 - o) 16PU z drogi publicznej oznaczonej symbolem 11KDD i 18KDD,
 - p) 17PU z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ,
 - q) 18PU z dróg publicznych oznaczonych symbolami 18KDD i 11KDD;
- 15) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów PU, ponad ustalenia zawarte w pkt 14, z istniejących i nowo projektowanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych.

Zaznaczyć należy, że wszystkie wyżej wymienione informacje są dostępne na naszej stronie internetowej <http://uglodygowice.bip.org.pl/>

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia informuję, że nie ma potrzeby tworzenia terenów inwestycyjnych na działkach 6678/3 i 6678/8 w Łodygowicach, gdyż te de facto zostały już utworzone 12 lat temu, tak więc wniosek Pana Radnego w tym zakresie należy uznać za bezprzedmiotowy.

III. Wniosek Radnego w zakresie udzielenia informacji o podjętych działaniach oraz o planowanych działaniach, które Gmina zamierza zrealizować, aby takie tereny przygotować pod ewentualną lokalizację inwestycyjną.

W przedmiocie innych działań podjętych przez Wójta Gminy Łodygowice informuję, że dla całego terenu została wykonana mapa do celów projektowych oraz wykonano badania geologiczne terenu, co na wypadek pozyskana inwestora znacząco skraca czas podjęcia inwestycji z uwagi na przygotowanie tych podstawowych dokumentów w procesie budowlanym.

Ponadto w roku 2017 zgłosiliśmy ten teren do uzbrojenia w zakresie sieci kanalizacyjnej (przewidywany koszt to ok. 250 tys. zł) i stosowne prace projektowe zostały już rozpoczęte przez Związek Międzygminny ds. Ekologii w Żywcu.

Natomiast w roku 2018 wykonana została stosowna dokumentacja techniczna na wykonanie budowy drogi do działek nr 6678/3 i 6678/8. Przewidywany koszt inwestycji to ponad 3.000.000 zł - nie wliczając kosztów wykupu działek pod poszerzony ślad drogi. Oczywiście budowa drogi będzie miała sens wyłącznie w momencie pozyskania inwestora lub innych środków zewnętrznych na sfinansowanie tej inwestycji. Dokumentacja techniczna jest do wglądu w Urzędzie Gminy,

Ponadto działki nasze zostały zgłoszone, jako wolne tereny do zagospodarowania do Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Katowicach, a wkrótce tereny do zgłosimy, jako wolne do zagospodarowania w Śląskim Urzędzie Marszałkowskim (strona: <http://www.invest-in-silesia.pl/>).

Na koniec informuję, że obecnie Wójt Gminy prowadzi rozmowy z potencjalnymi inwestorami, i takie były też prowadzone wcześniej. Jednakże ich wybór musi być korzystny dla każdej ze stron. W szczególności inwestycja nie może być uciążliwa dla Mieszkańców (zwłaszcza właścicieli sąsiednich działek), powinna gwarantować trwałość podjętej inwestycji, dawać możliwie największą liczbę miejsc pracy, być proekologiczna i oczywiście uwzględniająca zapisy MPZP.

Jednocześnie podkreślamy, że pozyskanie inwestora dla naszej Gminy na pewno było by korzystne, a w szczególności poprawiłoby dochody budżetu Gminy (wzrost podatku od nieruchomości). Z uwagi na obecną sytuację gospodarczo-społeczną już w mniejszym zakresie będzie miało wpływ na poziom bezrobocia na terenie Gminy. Ale jeszcze raz podkreślam, że podejmujemy liczne rozmowy z inwestorami i takie rozmowy prowadzoną są także w tym momencie. Niemniej dla nas nadal priorytetem pozostają wszelkie działania mające na celu poprawę jakości życia każdego z Mieszkańców naszej Gminy. Dlatego istotne są wszelkie działania związane z modernizacją i budowę dróg gminnych, budową chodników, poprawą jakości infrastruktury publicznej (w tym szkół i przedszkoli), prowadzenie projektów proekologicznych oraz utrzymanie obecnego poziomu jakości na terenie naszej Gminy. Dlatego w chwili obecnej nie możemy przekazać środków na uzbrojenie terenu (a tego z pewnością by oczekiwali przyszli Inwestorzy), gdyż te szacujemy na ponad 3.500.000 zł.

Z poważaniem



WÓJT GMINY
Mikołaj Pięta

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy – p. Czesław Wandzel
2. Adresat
3. OR a.a.