

ZARZĄDZENIE NR 100/RIP/17

Wójta Gminy Łodygowice

z dnia 18.12.2017 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice – sołectwo Łodygowice

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) i art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice – sołectwo Łodygowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko postanawiam:

1. Uwagę, złożoną w dniu 9 października 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przekwalifikowania działek budowlanych nr 6664, 6665, 6666, 6667/22, 6667/23, 6668 na działki przemysłowe oraz o podniesienie wysokości zabudowy do 15 m - **odrzuć**.
2. Uwagę, złożoną w dniu 9 października 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przekwalifikowania działek budowlanych nr 6339/3, 6339/4, 6339/5, 6339/6 na działki przemysłowe oraz o podniesienie wysokości zabudowy do 15 m - **przyjąć w części**.
3. Uwagę, złożoną w dniu 12 października 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą korekty projektu planu i przyznania działkom nr 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, położonych w rejonie ul. Turystycznej, prawa zabudowy - **przyjąć**.
4. Uwagę, złożoną w dniu 12 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przekwalifikowania działki nr 5263 na budowlaną i ujednoczenia ze statusem okolicznych działek - **przyjąć w części**.
5. Uwagę, złożoną w dniu 16 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przekwalifikowania działki nr 811 na budowlaną - **przyjąć w części**.
6. Uwagę, złożoną w dniu 17 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przekwalifikowania na budowlaną działki nr 5910 - **przyjąć w części**.
7. Uwagę, złożoną w dniu 17 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zwiększenia procentu działki budowlanej nr 3022 do arealu pozwalającego na wybudowanie domu (obecnie działka jest w 20% budowlana, w 60% rolna, w 20% ekologiczna) - **przyjąć**.
8. Uwagę, złożoną w dniu 17 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przekształcenia na budowlaną działki nr 3014 - **odrzuć**.

9. Uwagę, złożoną w dniu 19 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przekształcenia działek nr 6336/1, 6336/3, 6336/11 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U (w projekcie planu są to tereny przemysłowe, oznaczone symbolem 9P) - **przyjąć**.
10. Uwagę, złożoną w dniu 23 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przekwalifikowania działki rolnej nr 3592 na działkę budowlaną - **odrzuć**.
11. Uwagę, złożoną w dniu 23 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą braku zgody na próby przekształcania działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, położonych przy ul. Topolowej, na działki przemysłowe - **przyjąć w części**.
12. Uwagę, złożoną w dniu 24 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą odrolnienia w całości nieruchomości nr 6399/10 o powierzchni 0,5538 ha; w chwili obecnej granica odrolnienia przebiega w połowie działki - **przyjąć**.
13. Uwagę, złożoną w dniu 25 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia nieruchomości - działki nr 6333/18, 6333/19 - w całości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **odrzuć**.
14. Uwagę, złożoną w dniu 25 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia nieruchomości nr 582, położonej przy ul. Pod Grapą, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **przyjąć**.
15. Uwagę, złożoną w dniu 25 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia nieruchomości nr 6399/5, położonej między ulicą Kasztanową i Topolową, w całości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **przyjąć**.
16. Uwagę, złożoną w dniu 27 października 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą braku zgody na próby przekształcania działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, położonych przy ul. Topolowej, na działki przemysłowe - **przyjąć w części**.
17. Uwagę, złożoną w dniu 27 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą braku zgody na próby przekształcania działek budowlanych, położonych przy ul. Topolowej, na działki przemysłowe - **przyjąć w części**.
18. Uwagę, złożoną w dniu 27 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą braku zgody na próby przekształcania działek budowlanych, położonych przy ul. Topolowej, na działki przemysłowe - **przyjąć w części**.
19. Uwagę, złożoną w dniu 27 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą braku zgody na próby przekształcania działek budowlanych, położonych przy ul. Topolowej, na działki przemysłowe - **przyjąć w części**.
20. Uwagę, złożoną w dniu 27 października 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia działek nr 3364/2, 3362/4 pod zabudowę jednorodziną - **odrzuć**.
21. Uwagę, złożoną w dniu 27 października 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia całej działki nr 3945 na funkcję MN (poszerzenie terenu 49MN kosztem terenu 21RM) - **przyjąć**.
22. Uwagę, złożoną w dniu 31 października 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia działek nr 3352, nr 3353, nr 3354, nr 3356, nr 3357 pod budownictwo indywidualne - **odrzuć**.
23. Uwagę, złożoną w dniu 9 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 612/3 na funkcję MN - **przyjąć w części**.

24. Uwagę, złożoną w dniu 9 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 612/2 na funkcję MN - **przyjąć w części.**
25. Uwagę, złożoną w dniu 10 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia całej działki nr 6335/1, położonej przy ul. Topolowej, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - **przyjąć.**
26. Uwagę, złożoną w dniu 15 listopada 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia działek nr 988 i nr 989 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (poszerzenie terenu o symbolu 5MN) - **przyjąć.**
27. Uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 407 na funkcję MN - **odrzucić.**
28. Uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia działki nr 397 na funkcję MN - **odrzucić.**
29. Uwagę, złożoną w dniu 21 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 5713/3 na funkcję mieszkaniową - **przyjąć.**
30. Uwagę, złożoną w dniu 22 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną (właściciela nieruchomości przy ul. Beskidzkiej 21 i działki nr 5684) dotyczącą sprzeciwu w sprawie budowy obiektów przemysłowych - **przyjąć.**
31. Uwagę, złożoną w dniu 22 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 5690 na funkcję mieszkaniowo - usługową - **przyjąć w części.**
32. Uwagę, złożoną w dniu 22 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą sprzeciwu na przeznaczenie działki nr 5690 na funkcję przemysłową - **przyjąć.**
33. Uwagę, złożoną w dniu 23 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 5691 na funkcję mieszkaniowo - usługową - **przyjąć w części.**
34. Uwagę, złożoną w dniu 23 listopada 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia działek nr 513, nr 5314, nr 411, nr 396, nr 408, nr 436, nr 437, nr 416, nr 418, nr 423, nr 425, nr 319 na funkcję mieszkaniowo - usługową - **odrzucić.**
35. Uwagę, złożoną w dniu 23 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 314 na funkcję mieszkaniową jednorodzinną - **przyjąć w części.**
36. Uwagę, złożoną w dniu 23 listopada 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia działek:
 - 1) nr 5684, nr 5689 - **odrzucić jako bezzasadne,**
 - 2) nr 5696, nr 5695 - **przyjąć,**
 - 3) nr 5690, nr 5691, nr 5692, nr 5710/2, nr 5710/3, nr 5710/4, nr 5711, nr 5712, nr 5717/2 na funkcję mieszkaniowo - usługową - **przyjąć w części.**
37. Uwagę, złożoną w dniu 23 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działek:
 - 1) nr 5684, nr 5689 - **odrzucić jako bezzasadne,**
 - 2) nr 5696, nr 5695 - **przyjąć,**
 - 3) nr 5690, nr 5691, nr 5692, nr 5710/2, nr 5710/3, nr 5710/4, nr 5711, nr 5712, nr 5717/2 na funkcję mieszkaniowo - usługową - **przyjąć w części.**
38. Uwagę złożoną w dniu 24 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą dodania dla działek nr 5692/1 i nr 5692/2 do planowanego przeznaczenia

- terenu PU - tereny produkcyjno - usługowe przeznaczenia: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności - **przyjąć w części.**
39. Uwagę złożoną w dniu 27 listopada 2017 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przekwalifikowania działki nr 450 na budowlaną - **przyjąć.**
40. Uwagę złożoną w dniu 27 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przekwalifikowania działki nr 5458/2 na teren zabudowy wielorodzinnej w postaci budynków wielomieszkaniowych wolnostojących, bądź w postaci budynków wielorodzinnych w zabudowie szeregowej - **odrzuścić.**
41. Uwagę złożoną w dniu 27 listopada 2017 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działek nr 5712, nr 5714, nr 5713/2, nr 5717/3, nr 5713/1, nr 5695 na funkcję mieszkaniowo - usługową - **przyjąć w części.**

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

(Zarządzenie Nr... /2017)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 1** Zarządzenia została odrzucona z powodu braku zgodności wnioskowanego przeznaczenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r. Art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Obszar objęty uwagą położony jest na terenach R - tj. na terenach rolnych, łąk i pastwisk. Kierunki zagospodarowania terenów R określone w studium to: funkcja podstawowa - teren upraw rolnych, funkcje dopuszczalne: teren zabudowy zagrodowej, tereny urządzeń turystycznych. Przeznaczenie w planie terenów, ustalonych w studium jako tereny rolne, łąk i pastwisk na tereny przemysłowe, należałoby uznać za naruszenie ustaleń studium.
2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 2** Zarządzenia została przyjęta w części i w wyniku jej przyjęcia - zgodnie z oznaczeniem na projekcie rysunku planu - fragmenty działek nr 6339/3, nr 6339/5, nr 6339/6 zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów planowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zostaną przeznaczone na zieleni o charakterze izolacyjno - ochronnym (Z), natomiast pozostałe części ww. działek przeznaczone w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, pod zabudowę mieszkaniową zostaną przeznaczone na cele zabudowy produkcyjno - usługowej (PU) o wysokości zabudowy maks. 15 m, tj. o 5 m mniej niż wysokość zabudowy dopuszczona w studium.
Przyjęcie ww. uwagi w części, uzasadnia się tym, iż:
 - 1) ukształtowanie terenu zieleni zapewni ochronę terenów mieszkaniowych oraz wytworzy dystans przestrzenny pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, jaki stanowią: zabudowa mieszkaniowa i zabudowa produkcyjno - usługowa,
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu produkcyjno - usługowego będzie odbywać się nowo zrealizowaną drogą, oznaczoną w projekcie planu

symbolem 21KDD, zatem ul. Topolowa nadal będzie obsługiwać tylko tereny mieszkaniowe, co pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego,

- 3) w wyniku pozytywnego rozpatrzenia uwag, o których mowa w §1 ust. 9 i ust. 25, tereny przeznaczone w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, pod przemysł (P), zostaną przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec powyższego należy uznać, iż lokalizacje terenów o podobnym przeznaczeniu (P i PU), w rejonie zachodniego odcinka ul. Topolowej, można traktować zamiennie, przy czym położenie terenów PU, planowanych do realizacji na fragmentach działek nr 6339/5 i nr 6339/6, w stosunku do terenów mieszkaniowych, izolacja terenów mieszkaniowych zielenią oraz właściwa obsługa komunikacyjna będą stanowić zdecydowanie mniejszy konflikt funkcjonalno - przestrzenny niż w przypadku realizacji funkcji P na działkach objętych uwagami, o których mowa w ust. 9 i ust. 25.

Uwagę, odnoszącą się do przeznaczenia działki nr 6339/4 na przemysł, odrzuca się jako bezzasadną, gdyż w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu działka ta posiada przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i na rysunku planu oznaczona jest symbolem 9P. Ww. przeznaczenie posiadają również fragmenty działek nr 6339/3 i nr 6339/5.

3. Uwaga, o której mowa w **ust. 3** została przyjęta i wyniku jej przyjęcia, część działek nr 3004, 3005, 3006, 3007, 3008 o klasie RIVa została przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na podstawie Decyzji Starosty Żywieckiego z dnia 14 września 2017 r. (znak: GKN-II.660.16.2017A.K.) orzekającej o *ustaleniu gleboznawczej klasyfikacji gruntów dotyczącej działek ewidencyjnych położonych w obrębie Łodygowice, gmina Łodygowice, oznaczonych w operacie ewidencji gruntów i budynków nr nr 3004, 3005, 3006, 3007, 3008*. Funkcja ta jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r., a część działek przeznaczonych na cele mieszkaniowe przylega bezpośrednio do ciągu pieszo - jezdni o symbolu 31KDx.
4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 4** została przyjęta w części. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, został przeznaczony fragment działki nr 5263, położony w pasie ochronnym od ciek, w granicach którego obowiązuje zakaz zabudowy. W wyniku przyjęcia uwagi został poszerzony teren 84MN (na którym zlokalizowany jest fragment działki nr 5263) w taki sposób, aby ustalenia planu dawały realną możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na tej działce. Na pozostałym fragmencie działki nr 5263 utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie.
5. **Uwagi, o których mowa w ust. 5, ust. 6, ust. 23, ust. 24, ust. 35** zostały przyjęte w części w taki sposób, że fragmenty działek wymienionych w ww. ustępach, bezpośrednio przylegające do terenów przeznaczonych w projekcie

planu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zostały przeznaczone na tę samą funkcję, poprzez powiększenie tych terenów w taki sposób, aby możliwa była realizacja budynku mieszkalnego. Na pozostałych fragmentach tych działek utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie. Wszystkie fragmenty działek, o które poszerzono tereny zabudowy mieszkaniowej, posiadają obsługę komunikacyjną.

6. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 7** została przyjęta i w wyniku jej przyjęcia został powiększony teren o symbolu 31MN. Powiększenie terenu uznaje się za uzasadnione, z uwagi na ograniczenia w zagospodarowaniu działki, związane z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

7. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 8, ust. 10, ust. 20, ust. 22, ust. 27, ust. 28, ust. 34** (działki nr 408, nr 411, nr 396, nr 437, nr 416, nr 418, nr 423, nr 424, nr 425) Zarządzenia zostały odrzucone z uwagi na fakt, iż działki objęte uwagami są zlokalizowane w całości lub części na gruntach rolnych klas III, które nie uzyskały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie ich na cele nierolnicze, zgodnie z Decyzją z dnia 24 maja 2017r. (GZ.tr.602.590.2016).

Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 34** - działki nr 5314 i nr 319 - zostały odrzucone z powodu braku zgodności wnioskowanego przeznaczenia tych działek z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r.

Art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Działki objęte uwagami położone są na terenach R - tj. na terenach rolnych, łąk i pastwisk oraz nie przylegają do terenów przeznaczonych w projekcie planu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Kierunki zagospodarowania terenów R określone w studium to: funkcja podstawowa - teren upraw rolnych, funkcje dopuszczalne: teren zabudowy zagrodowej, tereny urządzeń turystycznych. Przeznaczenie w planie terenów, ustalonych w studium jako tereny rolne, łąk i pastwisk na zabudowy mieszkaniowej, o tak odosobnionej lokalizacji w stosunku do terenów mieszkaniowych, przeznaczonych w projekcie planu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i stanowiących w stosunku do nich odosobnione lokalizacje, należałoby uznać za naruszenie ustaleń studium.

Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 34** - działka nr 513 - została odrzucona jako bezzasadna, gdyż działka ta stanowi własność gminy i jest użytkowana jako droga gminna.

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 9** została przyjęta, gdyż wnioskowana funkcja, tj. zabudowa mieszkaniowa realizowana w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej funkcji mieszkaniowej nie będzie stanowić dla niej konfliktowego sąsiedztwa, jakie potencjalnie stanowić mogą tereny przemysłowe. Ponadto, zmianę przeznaczenia działek uznaje się za zasadną z uwagi na brak obsługi komunikacyjnej właściwej dla funkcji przemysłowej, przez co rozumie się, zarówno parametry drogi dojazdowej, jak i obsługę terenów przemysłowych przez tereny zabudowy mieszkaniowej.

9. Uwagi, o których mowa w § 1 ust. 11, ust. 16, ust. 17, ust. 18, ust. 19 zostały przyjęte w części dotyczącej przekształcania działek położonych przy ul. Topolowej, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, na działki o funkcji przemysłowej.

Organ rozstrzygając w powyższej sprawie wziął pod uwagę następujące kwestie:

- 1) na cele produkcyjno - usługowe (PU) zostaną przeznaczone fragmenty działek o nr 6339/5 i nr 6336/6 przeznaczone w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast fragmenty działek nr 6339/3, nr 6339/5, nr 6339/6 zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów planowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zostaną przeznaczone na zieleni o charakterze izolacyjno - ochronnym (Z),
- 2) ukształtowanie terenu zieleni zapewni ochronę terenów mieszkaniowych oraz wytworzy dystans przestrzenny pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, jaki stanowią: zabudowa mieszkaniowa i zabudowa produkcyjno - usługowa,
- 3) obsługa komunikacyjna terenu produkcyjno - usługowego (PU) będzie odbywać się nowo zrealizowaną drogą, oznaczoną w projekcie planu symbolem 21KDD, zatem ul. Topolowa nadal będzie obsługiwać tylko tereny mieszkaniowe, co pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego,
- 4) w wyniku pozytywnego rozpatrzenia uwag, o których mowa w §1 ust. 9 i ust. 25, tereny przeznaczone w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, pod przemysł (P), zostaną przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wobec powyższego należy uznać, iż lokalizacje terenów o podobnym przeznaczeniu (P i PU), w rejonie zachodniego odcinka ul. Topolowej, można traktować zamiennie, przy czym położenie terenów PU, planowanych do realizacji na fragmentach działek nr 6339/5 i nr 6339/6, w stosunku do terenów mieszkaniowych, izolacja terenów mieszkaniowych zielenią oraz właściwa obsługa komunikacyjna będą stanowić zdecydowanie mniejszy konflikt funkcjonalno - przestrzenny niż w przypadku realizacji funkcji P na działkach objętych uwagami, o których mowa w ust. 9 i ust. 25.
- 5) uciążliwości sanitarne i akustyczne drogi ekspresowej S1 (podnoszone w uwagach, o których mowa w §1 ust. 11 i ust. 17), co w opinii organu jest argumentem, aby terenów położonych w jeszcze bliższej odległości od tej trasy nie przeznaczać na cele mieszkaniowe.

10. Uwagi, o których mowa w § 1 ust. 12 i ust. 15 zostały odrzucone jako bezzasadne, gdyż działki nr 6399/10 i nr 6399/5, wymienione w uwagach w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, są w całości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

11. Uwaga, o której mowa w § 1 ust. 13 została odrzucona, gdyż na wnioskowanym terenie występują grunty rolne klas III o powierzchni 0,3304 ha (fragment działki nr 0,6333/19), których odległość od drogi publicznej jest większa niż 50 m, co nie spełnia wymogu określonego w art. 7 ust. 2a pkt 3

ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), a zatem nie są łącznie spełnione warunki określone w ww. artykule.

W związku z powyższym teren ten wymagałby zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze. Ponadto, przedmiotowe grunty rolne położone są w środkowej części terenu objętego uwagą, co powoduje, iż obsługa komunikacyjna i zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej - po przeznaczeniu dalszej jego części na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - odbywałoby się przez grunty rolne klas III, co stoi w sprzeczności z zasadami ich ochrony, określonymi w cytowanej ustawie.

12. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 14, ust. 26** Zarządzenia zostały przyjęte w taki sposób, że fragmenty działek, oznaczone w treści uwagi, bezpośrednio przylegające do terenów przeznaczonych w projekcie planu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zostaną przeznaczone na tę samą funkcję, poprzez powiększenie tych terenów.
13. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 21** została przyjęta i w wyniku jej przyjęcia, cała działka nr 3945 zostanie przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez poszerzenie terenu 49MN.
14. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 25** została przyjęta, i w wyniku jej przyjęcia cała działka nr 6335/1 otrzyma jednorodne przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcja ta realizowana w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej nie będzie stanowić dla niej konfliktowego sąsiedztwa, jakie potencjalnie stanowić mogą tereny przemysłowe. Ponadto, zmianę przeznaczenia działki uznaje się za zasadną z uwagi na brak obsługi komunikacyjnej właściwej dla funkcji przemysłowej, przez co rozumie się, zarówno parametry drogi dojazdowej, jak i obsługę terenów przemysłowych przez tereny zabudowy mieszkaniowej.
15. **Uwaga, o której mowa w § 1 ust. 29** została przyjęta i w wyniku jej przyjęcia zmieni się przeznaczenie terenu, oznaczonego w wyłożonym do publicznego wglądu w projekcie planu, symbolem 8PU. W wyniku tej zmiany przeznaczenia działka nr 5713/3 będzie położona na terenie oznaczonym symbolem U - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych w budynku usługowym. W granicach tego terenu utrzymana zostanie istniejąca zabudowa mieszkaniowa, co znajdzie wyraz w ustaleniach planu.
16. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 30** została przyjęta i w wyniku jej przyjęcia zmianie uległo przeznaczenie terenu, oznaczonego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, symbolem 8PU, na dwa przeznaczenia: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych w budynku usługowym, oznaczony symbolem U, w granicach którego utrzymana zostanie istniejąca zabudowa mieszkaniowa, oraz teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony symbolem MU.

17. **Uwaga, o której mowa w § 1 ust. 31** została przyjęta w części poprzez zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, symbolem 8PU - teren zabudowy produkcyjno - usługowej. W wyniku tej zmiany przeznaczenia działka nr 5690 będzie położona na terenie oznaczonym symbolem U - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych w budynku usługowym.

Zmiana przeznaczenia terenu produkcyjno - usługowego (8PU), w całości, na teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) jest niemożliwa z powodu braku zgodności ze studium, które dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej, jako równorzędną funkcję (obok zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów), ustala jedynie zabudowę usługowo - handlową.

Art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Przyjęcie w planie przeznaczenia terenu innego niż ustalonego w studium należałoby uznać za naruszenie jego ustaleń.

18. **Uwaga, o której mowa w § 1 ust. 32** została przyjęta poprzez zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, symbolem 8PU - teren produkcyjno - usługowy. W wyniku tej zmiany przeznaczenia działka nr 5690 będzie położona na terenie oznaczonym symbolem U - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych w budynku usługowym.

19. **Uwaga, o której mowa w § 1 ust. 33** została przyjęta w części poprzez zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, symbolem 8PU - teren zabudowy produkcyjno - usługowej. W wyniku tej zmiany przeznaczenia działka nr 5691 będzie położona na terenie oznaczonym symbolem U - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych w budynku usługowym.

Zmiana przeznaczenia terenu produkcyjno - usługowego (8PU), w całości, na teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) jest niemożliwa z powodu braku zgodności ze studium, które dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej, jako równorzędną funkcję (obok zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów), ustala jedynie zabudowę usługowo - handlową.

Art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Przyjęcie w planie przeznaczenia terenu innego niż ustalonego w studium należałoby uznać za naruszenie jego ustaleń.

20. **Uwagi, o których mowa w § 1 ust. 36 i ust. 37** dotyczące przeznaczenia działek:

1) nr 5684, nr 5689 zostały odrzucone jako bezzasadne, z uwagi na fakt, iż zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki te są położone na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonej symbolem 18MU,

2) nr 5695, nr 5696 zostały przyjęte i w wyniku ich przyjęcia teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony symbolem 18MU został powiększony, zgodnie z dopuszczeniem zawartym w studium, do

ich granic ewidencyjnych, gdyż działki te, w części przylegającej do ul. Beskidzkiej, posiadają już przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone symbolem 18MU,

- 3) nr 5690, nr 5691, nr 5692, nr 5710/2, nr 5710/3, nr 5710/4, nr 5711, nr 5712, nr 5717/2 zostały przyjęte w części poprzez zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, symbolem 8PU - teren zabudowy produkcyjno - usługowej.

W wyniku tej zmiany przeznaczenia ww. działki będą położone na terenie oznaczonym symbolem U - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych w budynku usługowym.

Zmiana przeznaczenia terenu zabudowy produkcyjno - usługowej (8PU), na powierzchni ww. działek, na teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) jest niemożliwa z powodu braku zgodności ze studium, które dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej, jako równorzędną funkcję (obok zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów), ustala jedynie zabudowę usługowo - handlową. Art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Przyjęcie w planie przeznaczenia terenu innego niż ustalonego w studium należałoby uznać za naruszenie jego ustaleń.

21. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 38** została przyjęta w części poprzez zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, symbolem 8PU - teren zabudowy produkcyjno - usługowej. W wyniku tej zmiany przeznaczenia działki nr 5692/1 i nr 5692/2 będą położone na terenie oznaczonym symbolem U - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych w budynku usługowym. Dodanie do planowanego przeznaczenia PU przeznaczenia: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej, wnioskowanego w uwadze, jest niemożliwe z powodu braku zgodności tego przeznaczenia ze studium, które dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej, jako równorzędną funkcję (obok zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów), ustala jedynie zabudowę usługowo - handlową. Art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Przyjęcie w planie przeznaczenia terenu innego niż ustalonego w studium należałoby uznać za naruszenie jego ustaleń.

22. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 39** została przyjęta i w wyniku jej przyjęcia działka nr 450 otrzymała przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna poprzez powiększenie terenu o tym samym przeznaczeniu, do którego przylega przedmiotowa działka. Przyjęcie uwagi uzasadnia się tym, iż zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r., na fragmencie bezpośrednio przylegającym do ciągu komunikacyjnego, działka ta jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Powiększenie terenu, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, do granic

ewidencyjnych działki nr 450 jest zgodne z dopuszczeniem zawartym w studium.

23. Uwaga, o której mowa w § 1 ust. 40 została odrzucona, gdyż wnioskowane przeznaczenie, tj. zabudowa wielorodzinna w postaci budynków wielomieszkaniowych wolnostojących, bądź w postaci budynków wielorodzinnych w zabudowie szeregowej jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice uchwalonego Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r.

Art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Obszar objęty uwagą jest położony na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN. Kierunki zagospodarowania terenów MN określone w studium to: funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja dopuszczalna: zabudowa usługowa, teren rekreacyjno - wypoczynkowy.

Przeznaczenie w planie terenu, ustalonego w studium jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy wielorodzinnej w postaci budynków wielomieszkaniowych wolnostojących, bądź w postaci budynków wielorodzinnych w zabudowie szeregowej, należałoby uznać za naruszenie ustaleń studium.

24. Uwaga, o której mowa w § 1 ust. 41 została przyjęta w części poprzez zmianę przeznaczenia terenu, oznaczonego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, symbolem 8PU - teren zabudowy produkcyjno - usługowej. W wyniku tej zmiany przeznaczenia działki nr 5712, nr 5714, nr 5713/2, nr 5717/3, nr 5713/1, nr 5695 będą położone na terenie oznaczonym symbolem U - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych w budynku usługowym.

Rozpatrzenie uwag Organ oparł na następujących przesłankach:

1) ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice, o treści:

→ 3.2 *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy*

Granice terenów oraz wskaźniki zagospodarowania, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korekcie i uściśleniu w planach miejscowych, w szczególności jeżeli rozeznanie warunków środowiskowych, technicznych, prawnych i społeczno - gospodarczych przy opracowaniu planów miejscowych będą uzasadniały takie rozwiązanie. (str. 47)

→ *Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. (str. 69)*

→ *Granice poszczególnych obszarów odpowiadają dokładnością skali mapy. Ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości nastąpi w planach zagospodarowania przestrzennego. (str. 69);*

2) zasadzie, iż pozytywnie (w całości lub części) zostają rozpatrzone uwagi dotyczące terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów

przeznaczonych w Studium na cele inwestycyjne o tym samym przeznaczeniu, posiadające obsługę komunikacyjną. Uznaje się, iż powiększenie tych terenów jest kontynuacją kierunków wyznaczonych w Studium, nie zaś wytyczeniem nowych.


WÓJT GMINY
~~Andrzej Pitera~~