

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

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.)

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

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

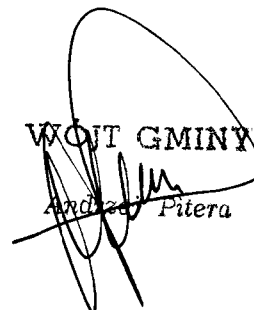
1. Uwagę, złożoną w dniu 14 czerwca 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych i zabudowę mieszkaniową działek nr 1634, 1635, 1636 - **przyjąć**,
2. Uwagę, złożoną w dniu 27 czerwca 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działek nr 968, 984 - **odrzucić**,
3. Uwagę, złożoną w dniu 29 czerwca 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą wniesienia do planu drogi dojazdowej z ul. Wesola do działki 2950 oraz działek sąsiednich - **odrzucić**,
4. Uwagę, złożoną w dniu 7 lipca 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 981/8 w całości oraz nie przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową działki nr 988 - **przyjąć**,
5. Uwagę, złożoną w dniu 8 lipca 2016r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 3675/3 w całości - **przyjąć**,
6. Uwagę, złożoną w dniu 8 lipca 2016r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działek nr 3663/2, 3664/5, 3665/2, 3669/4, 3670, 3672/2 - **przyjąć**,
7. Uwagę, złożoną w dniu 8 lipca 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 4391 - **przyjąć**,
8. Uwagę, złożoną w dniu 12 lipca 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działek nr 4644/15, 4644/17 pod zabudowę mieszkaniową - **przyjąć w części**,
9. Uwagę, złożoną w dniu 21 lipca 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia na działkę budowlaną działki nr 3693/4 - **przyjąć**,

10. Uwagę, złożoną w dniu 21 lipca 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 2367/2 - **przyjąć w części,**
11. Uwagę, złożoną w dniu 28 lipca 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia na działkę budowlaną działki nr 3693/5 - **przyjąć w części,**
12. Uwagę, złożoną w dniu 2 sierpnia 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 1911 pod zabudowę mieszkaniową lub domki letniskowe - **odrzucić,**
13. Uwagę, złożoną w dniu 2 sierpnia 2016r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki nr 2100/1 i dotyczącą wykreślenia z projektu planu fragmentu drogi oznaczonej symbolem 14KDD (łączącej ul. Skośną z ul. Zdrojową) - **przyjąć,**
14. Uwagę, złożoną w dniu 4 sierpnia 2016r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia działki nr 1699/3 pod zabudowę mieszkaniową - **przyjąć w części,**
15. Uwagę, złożoną w dniu 5 sierpnia 2016r. przez osoby fizyczne, dotyczącą:
- 1) przeznaczenia działek nr 3619/1, 3619/3, 3619/5, 3624/7, 3624/8, 3624/9, 3624/10, 3622, 3618 pod zabudowę usługową z terenu przemysłu, oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem 2P - **przyjąć w części odnoszącej się do zmiany przeznaczenia terenu przemysłu (2P) na zabudowę usługową (U),**
  - 2) na proponowanych gruntach o symbolu U wyznaczenia wskaźnika intensywności zabudowy min. 0,2 (głównie dotyczy działki nr 3619/1) - **przyjąć,**
  - 3) przeznaczenia terenów - poniżej terenów 2P na długości ok. 120 m - na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub zabudowy mieszkaniowej z usługami (MNU) - **przyjąć,**
16. Uwagę, złożoną w dniu 8 sierpnia 2016r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia działki nr 3909/2 na działkę budowlaną - **przyjąć,**
17. Uwagę, złożoną w dniu 8 sierpnia 2016r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia działki nr 3658/4 - **przyjąć,**
18. Uwagę, złożoną w dniu 8 sierpnia 2016r. przez osoby fizyczne, dotyczącą obniżenia wskaźnika intensywności zabudowy do min. 0,2 na działce nr 3619/1 (w terenie oznaczonym symbolem 2P) - **przyjąć,**
19. Uwagę, złożoną w dniu 8 sierpnia 2016r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przeznaczenia działki nr 3908 na działkę budowlaną - **przyjąć.**

## § 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WOJCI GMINY  
Andrzej Piłera



Uzasadnienie  
(Zarządzenie Nr 63 / RIP /2016)

1. Do projektu planu wniesiono 19 uwag, przy czym 16 uwag dotyczyło zmiany przeznaczenia terenów rolnych na cele budowlane (tj. zabudowy mieszkaniowej, zabudowy letniskowej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych).

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. Uznaje się, iż powiększenie tych terenów jest kontynuacją kierunków wyznaczonych w Studium, nie zaś wytyczeniem nowych.

2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 1** Zarządzenia została przyjęta. W wyniku przyjęcia uwagi powiększeniu ulega teren oznaczony na rysunku planu symbolem 35MN do granic ewidencyjnych działek nr 1635, 1636, natomiast na działce nr 1634, położonej w terenach rolnych, dopuszczona jest zabudowa zagrodowa.

3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 2** Zarządzenia została odrzucona. Zgodnie z ustaleniami Studium działki wnioskowane do zmiany przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej położone są na terenach 38R i 39R - tj. 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.

Uwagi odrzuca się z powodu braku bezpośredniego sąsiedztwa z terenami wyznaczonymi w Studium dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, co nie może być uznane za kontynuację kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w tym dokumencie.

4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 3** Zarządzenia została odrzucona, ponieważ w projekcie planu zostały wyznaczone wyłącznie drogi publiczne, w tym ważniejsze drogi gminne i ciągi pieszo - jezdne, co oznacza, iż w projekcie planu nie uwzględniono innych dróg, w tym dróg wewnętrznych, a droga wymieniona

w uwadze - do uwzględnienia w projekcie planu - po jej geodezyjnym wydzieleniu miałyby charakter drogi wewnętrznej.

5. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 4** Zarządzenia została przyjęta. W wyniku jej przyjęcia:

1) działka o nr 981/8, w całości, została przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tym samym został powiększony teren oznaczony symbolem 8MN do granicy ewidencyjnej tej działki. Działka posiada obsługę komunikacyjną z ul. Osiedle Czarne, oznaczonej symbolem 12KDD, będącej kontynuacją ul. Na Stawach, położonej poza obszarem opracowania projektu planu, w Sołectwie Łodygowice;

2) działka o nr 988, w całości, została przeznaczona na cele zieleni o znaczeniu ekologicznym, w wyniku czego powiększony został teren oznaczony symbolem 38ZE.

6. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 5, 6 i 17** Zarządzenia została przyjęte i w wyniku ich przyjęcia działki o nr 3663/2, 3664/5, 3665/2, 3669/4, 3670, 3672/2, w całości, zostały przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tym samym został powiększony teren zabudowy mieszkaniowej z usługami do granic ewidencyjnych tych działek. Działki posiadają obsługę komunikacyjną z ul. Jana Pawła II poprzez drogi gminne - ul. Mickiewicza i ul. Dziewiarską oraz ciąg pieszo - jezdny.

7. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 7** Zarządzenia została przyjęta i w wyniku jej przyjęcia działka o nr 981/8, w całości, została przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do granic ewidencyjnych tej działki. Działka posiada obsługę komunikacyjną bezpośrednio drogi publicznej, ul. Spacerowej.

8. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 8** Zarządzenia została przyjęta w taki sposób, iż na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej została przeznaczona działka nr 4644/17 oraz fragment działki nr 4644/15 do granicy pasów ochronnych wzdłuż cieków, w wyniku czego został powiększony teren oznaczony symbolem 7MU. W pozostałej części uwaga została odrzucona i w wyniku powyższego na tym fragmencie działki 4644/15 utrzymuje się przeznaczenie 34ZE - tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym, z uwagi na fakt, iż projekt planu ustala pozostawienie pasów ochronnych, wzdłuż cieków wodnych, wolnych od zabudowy o szerokości min. 15 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, m. in. w celu:

- a) zapewnienia przestrzeni dla swobodnego spływu wód powodziowych i lodów,
- b) utrzymania lub poprawy stanu ekosystemów wodnych i od wody zależnych,
- c) ochrony otuliny biologicznej cieków wodnych,
- d) umożliwienia administratorowi cieku prowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową;

9. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 9** Zarządzenia została przyjęta i w wyniku jej przyjęcia działka o nr 3693/4, w całości, została przeznaczona na cele

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w wyniku czego został powiększony teren oznaczony symbolem 9MNU. Działka posiada obsługę komunikacyjną z ul. Jana Pawła II poprzez ul. Słoneczną.

10. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 10** Zarządzenia została przyjęta w części. W wyniku częściowego przyjęcia uwagi powiększeniu ulega teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN o 950 m<sup>2</sup>, będący fragmentem działki nr 2367/2. Teren posiada wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną i energetyczną oraz jest obsługiwany ciągiem pieszo - jezdny, stanowiącym przedłużenie ul. Poprzecznej. Powiększenie terenu 1MN o ww. powierzchnię daje możliwość zlokalizowania zabudowy mieszkaniowej, obsługiwanej komunikacyjnie - jak w stanie istniejącym. Na pozostałym fragmencie działki uwagę odrzuca się i utrzymuje przeznaczenia: 14R - tereny rolnicze i 19 ZE - tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym - zgodnie z oznaczeniem na projekcie rysunku planu, z uwagi na brak układu komunikacyjnego o parametrach właściwych dla obsługi zespołu zabudowy.

11. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 11** Zarządzenia została przyjęta w taki sposób, iż na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został przeznaczony fragment działki nr 3693/5 położony pomiędzy jej północną granicą ewidencyjną a strefą techniczną od napowietrznej linii energetycznej 110 kV, w wyniku czego został powiększony teren oznaczony symbolem 9MNU. Na pozostałym fragmencie działki uwagę odrzuca się i utrzymuje przeznaczenie: 22R - tereny rolnicze, z uwagi na położenie w zasięgu ww. strefy technicznej.

12. Uwagę, o której mowa **§ 1 ust. 12**, dotyczącą działki nr 1911 odrzuca się z następujących powodów: działka w części wnioskowanej o zmianę na cele zabudowy mieszkaniowej lub domki letniskowe jest położona w zwartym kompleksie gruntów rolnych klasy RIII b, podlegających ochronie zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, natomiast domki letniskowe nie są przeznaczeniem dopuszczonym w Studium w całym Sołectwie Pietrzykowie.

13. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 13** Zarządzenia została przyjęta. Po analizie stanu prawnego i struktury własności uznaje się, iż obsługa terenów mieszkaniowych będzie odbywać się drogami publicznymi: ul. Wielodroga, ul. Skośną i ul. Zdrojową oraz drogami wewnętrznymi prywatnymi. Niewątpliwie budowa każdej nowej drogi publicznej zapewnia lepszą obsługę terenów, jednakże przebieg drogi oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 14 KDD, na odcinku wskazanym w uwadze, niekorzystnie dzieli nieruchomości, posiadające w stanie istniejącym obsługę komunikacyjną, znacznie ograniczając prawo wykonywania własności.

14. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 14** Zarządzenia została przyjęta w taki sposób, iż na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej został przeznaczony fragment działki nr 1699/3 położony pomiędzy północną granicą ewidencyjną a granicą obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczoną w oparciu o zasięg zalewu wodą Q10% i Q1% od potoków Kalna i Kalonka, wskazaną w opracowaniu pn. "Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Soły", stanowiącym I etap studium ochrony przeciwpowodziowej. W wyniku przyjęcia

uwagi powiększeniu ulega teren oznaczony symbolem 36MN. Na pozostałym fragmencie działki uwagę odrzuca się i utrzymuje przeznaczenie: 29ZE - tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym - zgodnie z oznaczeniem na projekcie rysunku planu. Działka obsługiwana będzie z drogi gminnej - ul. Wierzch Granic poprzez drogę wewnętrzną.

15. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 15 pkt 1** Zarządzenia została przyjęta.

W wyniku przyjęcia uwagi odnoszącej się do zmiany przeznaczenia terenu przemysłu na zabudowę usługową - teren oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 2P - otrzymuje przeznaczenie: 13U - teren zabudowy usługowej, na którym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się funkcje usługowe, za wyjątkiem zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Pozytywne rozpatrzenie uwagi nastąpiło po rozeznaniu:

- warunków środowiskowych, w wyniku czego ustalono, że teren 2P (wnioskowany na teren usług) położony jest na wyniesieniu oraz posiada unikalne walory krajobrazowe, co należy wykorzystać dla realizacji usług, i tym samym wykluczyć realizację obiektów i budowli przemysłowych,
- warunków technicznych - w wyniku czego należy uznać, iż istniejąca droga publiczna (ul. Jana Pawła II) nie posiada parametrów właściwych dla obsługi przedsięwzięć o charakterze produkcyjnym i składowo - magazynowym,
- warunków prawnych - w wyniku czego stwierdzono, iż znacznie rozdrobiona struktura własności oraz geometria działek nie będą sprzyjać realizacji funkcji produkcyjnych i składowo - magazynowych, czego potwierdzeniem jest brak zainwestowania na tym obszarze mimo, iż obszar ten przeznaczony był na ww. funkcje co najmniej od roku 2004r.,
- warunków społeczno - gospodarczych - w wyniku czego stwierdzono, iż zagospodarowanie terenu na cele zabudowy usługowej w istniejącym kontekście przestrzenno - funkcjonalnym przyczyni się do atrakcyjnego zagospodarowania obszaru wzbogacając ofertę usług w gminie, wpłynie korzystnie na podniesienie jakości środowiska zamieszkania i finanse gminy oraz będzie nawiązywać do zabudowy mieszkaniowo - usługowej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Jana Pawła II. Dodatkowo organ zmieniając przeznaczenie przyjęte w obowiązującym planie miejscowym na wniosek właścicieli gruntów uznał, iż nie będzie miał zastosowania art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

16. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 15 pkt 2 i ust. 18** Zarządzenia zostały przyjęte.

W wyniku przyjęcia uwag odnoszących się do zmiany wskaźnika intensywności zabudowy wyznaczono dla terenów zabudowy usługowej minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0, uzasadniając powyższe tym, iż ustalenie ww. wskaźnika na wnioskowanym poziomie daje większą swobodę inwestycyjną poprzez możliwość realizacji usług o mniejszej intensywności (a tym samym o mniejszej powierzchni zabudowy) w stosunku do wskaźnika ustalonego w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, w tym np. funkcji nie wymagających realizacji obiektów budowlanych, np. parkingów, które mogą być realizowane w kompleksie zabudowy usługowej jako funkcje

samodzielne. Ponadto - określenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,0 nie ogranicza prawa wykonywania własności, jak również jest zgodne z ustaleniami Studium.

17. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 15 pkt 3** Zarządzenia została przyjęta w wyniku czego został poszerzony teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem 2MNu, którego obsługa komunikacyjna będzie odbywać się z drogi publicznej, ul. Garażowej, oznaczonej symbolem 7KDD.

18. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 16 i 19** Zarządzenia zostały przyjęte, w wyniku czego na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami zostały przeznaczone działki nr 3909/2 i 3908 oraz poszerzony został teren oznaczony symbolem 9MNu. Obsługa komunikacyjna tych działek będzie odbywać się poprzez ul. Jaworową.