

**Uzasadnienie do Uchwały Nr... /16
Rady Gminy Łodygowice
z dnia..... 2016r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy Łodygowice – Sołectwo Pietrzykowice** sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXXI/383/2014 Rady Gminy Łodygowice z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice – Sołectwo Pietrzykowice.

Granice projektu planu został objęty obszar o powierzchni ok. 986 ha, położony w Sołectwie Pietrzykowice.

Bezpośrednią przyczyną opracowania nowego planu miejscowego była konieczność spełnienia aktualnych wymagań określonych przez ustawodawcę w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587), a także z nowych potrzeb rozwojowych sołectwa, co uwidoczniło się we wnioskach złożonych o zmianę planu miejscowego, w tym zmianę przeznaczenia terenów stanowiących w obowiązującym planie rezerwę terenu pod budowę drogi ekspresowej, z uwagi na fakt, iż realizacja zadania inwestycyjnego pn: budowa drogi ekspresowej S-69 Bielsko-Biała – Żywiec – Zwardoń, odcinek węzeł „Mikuszowice” („Żywiecka/Bystrzańska”) - Żywiec” współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach pomocy technicznej Programu Infrastruktura i Środowisko przebiegła w innym śladzie niż utrzymywana w planie przez wiele lat rezerwa terenowa, zatem w tym zakresie koniecznym stało się jak najszybsze zaktualizowanie przyjętych ustaleń planu i umożliwienie właścicielom tych gruntów wykonywania prawa własności zgodnie ze złożonymi wnioskami, co jednocześnie nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Istotnym jest fakt, iż obowiązujący plan został sporządzony na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. poz. 139 ze zm.) oraz odnosi się do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice uchwalonego Uchwałą Nr IV/32/99 Rady Gminy Łodygowice z dnia 29 stycznia 1999r., które straciło moc z uwagi na uchwalenie Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013r. nowej edycji studium.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice – Sołectwo Pietrzykowice uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**

Pojęcie ładu przestrzennego zdefiniowane jest w art. 2, pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa je jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

Powyższe wymagania uwzględniono m.in. poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników w dostosowaniu do rodzaju planowanej zabudowy, w tym dla obiektów małej architektury; ustalenie ww. parametrów i wskaźników (w tym głównie geometrii dachów i wysokości obiektów) wynikało m. in. z potrzeby harmonijnego wpisania się w kontekst istniejącej zabudowy tak, aby planowana zabudowa tworzyła jej pozytywną kontynuację, co najpełniej uwidoczni się w krajobrazie pierzei ulic,
- dostosowanie skali, rodzaju i zasięgu terenów budowlanych do potrzeb związanych z ochroną przyrody i krajobrazu,
- określenie hierarchii terenów mieszkaniowych pod względem skali i rodzaju dopuszczonych, towarzyszących funkcji usługowych i działalności gospodarczych, minimalizując nadmierne mieszanie funkcji i skalę konfliktów przestrzennych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w sąsiedztwie nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, (stąd w planie wyznacza się trzy rodzaje zabudowy mieszkaniowej ze zróżnicowanym udziałem występowania usług w ich obrębie: MN, MNu, MU),
- ochronę wartości kulturowych określających tożsamość gminy,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP) oraz terenów sportu i rekreacji (US), które z uwagi na swe przeznaczenie mają wpływ walory krajobrazowe terenów otaczających,
- wprowadzenie obowiązku realizacji pasów zieleni izolacyjnej, pełniących funkcje osłonowe, których celem jest odseparowanie uciążliwego i niekorzystnego oddziaływania związanego z użytkowaniem danego terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich,
- ustalenie wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- ograniczenie możliwości zabudowy i użytkowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- uwzględnienie na podstawie analizy możliwości adaptacji parametrów istniejących dróg publicznych zgodnie z ich obecnym ukształtowaniem i zagospodarowaniem, o dopuszczonych mniejszych szerokościach w liniach rozgraniczających, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi i/lub istniejącym zagospodarowaniem, (przyjęte na podstawie rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie w brzmieniu obowiązującym w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały),
- ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem w zakresie zaopatrzenia w ciepło oraz zaopatrzenia w energię elektryczną dostaw z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,

- wyeliminowanie ustaleń wynikających z poprzedniego planu miejscowego, nie mających uzasadnienia zarówno merytorycznego, jak i prawnego (m. in. wywołujących nieuzasadnione ograniczenia dla realizacji inwestycji, bądź sformułowanych w niejasny, opisowy sposób),
- ustalenie sposobu realizacji parkingów i garaży,
- ustalenie potrzeb parkingowych w oparciu o minimalne wskaźniki określające ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przedsięwzięć w celu zapewnienia prawidłowej obsługi terenów oraz ustalenie wskaźników parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- regulację przekształceń struktury własności w przypadku scalenia i podziału nieruchomości z określeniem minimalnej powierzchni wydzielanej działki, minimalnej szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan zachowuje i uwzględnia istniejący układ hydrograficzny, zakłada utrzymanie istniejących wód powierzchniowych, nie przewiduje się zmian stosunków wodnych.

W zakresie ochrony wód projekt mpzp wprowadza szereg zapisów mających na celu poprawę ich jakości, poprawę retencji wodnej, wzdłuż cieków wodnych wprowadzono pasy ochronne wolne od zabudowy i minimalnej szerokości 15 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej - jako ochrona otuliny biologicznej cieków, dzięki czemu zachowane zostaną warunki swobodnego przepływu wód, poprawi się stan ekosystemów wodnych i od wód zależnych.

W obrębie zabudowy powstawać będą ścieki sanitarne, technologiczne i wody deszczowe - plan określa sposób postępowania ze ściekami i wodami opadowymi, co znacząco minimalizuje ich potencjalny wpływ na środowisko. Poszczególne zapisy planu odnośnie ochrony wód mają stanowić poprawę w odniesieniu do stanu obecnego, w zakresie wyeliminowania zanieczyszczeń czy poprawy retencji gruntowo-wodnej.

Ewentualne zagrożenie wystąpi jedynie w przypadku nieprzestrzegania przepisów prawa odnośnie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych oraz ścieków komunalnych.

Nowe formy zagospodarowania nie stanowią zagrożenia dla wód podziemnych, nie spowodują obniżenia zwierciadła wód podziemnych.

Prawidłowe rozwiązania techniczne, rygorystyczne przestrzeganie zapisów prawa, właściwie prowadzona gospodarka ściekowa, nie powinny w żaden istotny sposób wpłynąć na wody podziemne. Plan wprowadza możliwość zagospodarowania wód opadowych na terenie działki, jako zasilanie wód podziemnych (retencja) - zapisy te znacząco minimalizują potencjalny negatywny wpływ ustaleń planistycznych na środowisko gruntowo-wodne.

W obszarze mpzp nie ma zwartych powierzchni lasów (brak wpływu). Grunty klasyfikowane jako leśne pozostaną w swojej funkcji ekologicznej i biocenotycznej, jako użytki leśne w obrębie wydzielonych terenów zieleni **ZE**.

Wpływ na gleby - wystąpi głównie w zakresie zmniejszenia powierzchni części terenów otwartych, użytkowanych rolniczo zajętych pod nowe funkcje. Na części terenów - w granicach terenów rolniczych **R**, terenów zieleni **ZP**, **ZE** stan gleb

pozostanie taki jak obecnie. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę gleby pozostaną w obrębie powierzchni biologicznie czynnej.

Sołectwo Pietrzykowice znajduje się poza granicami Parku Krajobrazowego Beskidu Małego i jego otuliny. Znajduje się również całkowicie poza granicami ostoi Natura 2000 Beskid Mały. Obszar opracowania znajduje się również poza zasięgiem wyznaczonych korytarzy ekologicznych, migracyjnych dla zwierząt.

Projekt mpzp nie wyznacza nowych obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody. Ochroną obejmuje wartościowe elementy środowiska kulturowego. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze obszaru opracowania, brak obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody oraz poszczególne zapisy planu, z których żaden nie ingeruje w obszary chronione i nie powoduje naruszenia celów ochrony dla których te obszary zostały powołane.

Głównymi surowcami występującymi na obszarze gminy Łodygowice są piaskowce, żwiry i pospółki, również surowce ilaste ceramiki budowlanej.

W granicach sołectwa Pietrzykowice nie ma żadnych udokumentowanych złóż surowców.

W projekcie planu ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, m. in. poprzez:

- zachowanie obszarów dolin rzek i cieków, stawów, jarów wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, znaczących dla zachowania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt oraz ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru – w ramach terenów zieleni o znaczeniu ekologicznym, dla których ustalono warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zapewnienie dostępu do powierzchniowych wód publicznych i swobodny ich przepływ,
- zakaz niwelacji i nadsypywania terenu w sąsiedztwie od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej wody powierzchniowe,
- przyjęcie stosunkowo wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- ustalenie zasad i kierunków zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej,
- wyznaczenie terenów rolnych i leśnych oraz ustalenie zasad zagospodarowania,
- ustalenie zasad w zakresie ochrony gleb i ziemi;

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, m. in. poprzez:

- objęcie ochroną na mocy planu zabytkowych budynków o znaczących wartościach historycznych, kulturowych i architektonicznych,
- objęcie ochroną na mocy planu zabytkowych kapliczek, krzyży i figur,
- uwzględnienie występowania stanowisk archeologicznych,
- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej,
- ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego znajdują się poza obszarem opracowania. W obszarze planu nie wyznaczono obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej;

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych:

W granicach obszaru opracowania występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Do obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych występujących na omawianym obszarze należy zaliczyć osuwiska nieaktywne. Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego (System Ośłony Przeciwośuwiskowej SOPO) w granicach gminy Łodygowice znajduje się kilkanaście osuwisk. Są to głównie osuwiska o charakterze zsuwów i obrywów. Największe z osuwisk znajdują się na terenie sołectwa Łodygowice, całkowicie poza obszarem opracowania. W rejonie objętym ustaleniami planu znajdują się jedynie dwa obszary nieczynnych osuwisk, których lokalizację uwzględniono na rysunku planu. Osuwiska znajdują się w obszarach, dla których projekt mpzp nie podejmuje nowych ustaleń i nie zmienia istniejącego zagospodarowania:

- w rejonie nieczynnego osuwiska o nr 1 - obszar zachowany zostanie w obecnej funkcji jako tereny zielone **ZE** i rolne **R**, bez możliwości zainwestowania;
- rejon nieczynnego osuwiska nr 2 pozostanie w większości w użytkowaniu rolniczym, jako tereny rolne **R** - podobnie jak dotychczas, niewielka część znajduje się w obrębie wyznaczonej zabudowy mieszkaniowo-usługowej **MU** - przy czym część tego obszaru jest już obecnie zabudowana.

Do innych zagrożeń środowiska wpływających na bezpieczeństwo ludzi i mienia należy zagrożenie powodzią. Górski charakter cieków przepływających przez teren Pietrzykowic powoduje, że w okresie długotrwałych, bądź ulewnych deszczów, wody nawet niewielkich potoków przybierają żywiołowy charakter i rozlewają się na okoliczne tereny, stanowiąc często zagrożenie dla okolicznych terenów mieszkalnych. W granicach Pietrzykowic zagrożenie powodzią dotyczy jedynie niewielkiego fragmentu terenu, w odcinku ujściowym potoku Kalonka (dane publikowane na stronie ISOK w 2015 roku). Dla potrzeb planowania ochrony przed powodzią wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o „Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego dla terenów nieobwałowanych w zlewni Soły”, stanowiące I etap studium ochrony przeciwpowodziowej - obszary takie znajdują się również w rejonie opracowania i zostały uwzględnione w projekcie mpzp.

Na przedmiotowym terenie stwierdzono zagrożenie powodzią, gdzie wyznaczono:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%). Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych

(tj. ustawy Prawo wodne), dotyczących ochrony przed powodzią, co zostało zawarte w projekcie planu.

Zgodnie z zapisami planu, dla ochrony lokalnego środowiska przyrodniczego, w tym ochrony przed powodzią zachowane zostaną obszary dolin rzecznych i cieków **WS** wraz z towarzyszącą im zielenią **ZE** pełniącą ważne funkcje ekologiczne, jako zieleń zapewniająca utrzymanie ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochronę zasobów środowiska naturalnego, zieleń pełniącą funkcję ekotonową. Na terenach tych obowiązuje zakaz realizacji zabudowy.

Najlepszym sposobem zagospodarowania terenów zalewowych i pasów ochronnych wzdłuż cieków wodnych jest funkcja przyrodnicza, jako zadrzewienia, zakrzaczenia, łąki, pastwiska z ograniczeniem gruntów ornych i zakazem rozwoju nowej zabudowy - co uwzględnia projekt planu miejscowego.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan zapewnia również poprzez:

- rozwiązania układu drogowego wraz z innymi przestrzeniami publicznymi, dające możliwość segregacji ruchu samochodowego i pieszo-rowerowego,
- prawidłowy dostęp do terenów jednostkom ratowniczym,
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie uciążliwościami tylko na wybranych terenach,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

5. walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- wysokie wskaźniki zagospodarowania terenów, w granicach określonych przez studium, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększające atrakcyjność inwestycyjną danego terenu,
- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co daje korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa).
- zachowanie udziału przestrzeni publicznych atrakcyjnie zagospodarowanych, oraz terenów otwartych, co podnosi walory ekonomiczne terenów prywatnych którym towarzyszą;

6. prawo własności, poprzez:

- poszanowanie praw nabytych, zapewniając zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy,
- zachowanie lub podniesienie, w stosunku do stanu istniejącego potencjalnej wartości terenów, poprzez korzystne dla właścicieli rozwiązania planu,
- szczegółową analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów;

7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa przez:

- zapewnienie terenów dla prawidłowego funkcjonowania ważnych ciągów układu drogowego;

8. potrzeby interesu publicznego, poprzez:

- ustalenie przeznaczenia terenów stanowiących własność gminy na cele publiczne,
- zachowanie terenów usług użyteczności publicznej w dotychczasowym przeznaczeniu,
- zapewnienie ochrony istniejącej wartościowej zieleni,
- zapewnienie ochrony konserwatorskiej wartościowym historycznie obiektom i terenom;

9. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Ustalenia planu zabezpieczają możliwość realizacji nowych potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez:

- zapewnienie odpowiedniej szerokości nowo projektowanych ciągów dróg publicznych uwzględniających możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej,
- ustalenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych,
- dopuszczenie zastosowania indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o: spalanie paliw w urządzeniach o sprawności nie mniejszej niż 85%, z dopuszczeniem urządzeń wytwarzających energię odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- dostawy gazu w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć gazowniczą,
- dostawy energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną, z dopuszczeniem stosowania urządzeń wytwarzających energię odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- dopuszczenie rozbudowy lub budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, przy czym w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności bezprzewodowej,
- ustalenie odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji z dopuszczeniem stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- ustalenie zasad zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;

10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad planem do etapu opiniowania i uzgodnień został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- możliwość składania wniosków do sporządzanego dokumentu, która została zagwarantowana poprzez wymagane podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia i obwieszczenia Wójta Gminy Łodygowice o przystąpieniu do sporządzenia *projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice - Sołectwo; Pietrzykowice* wraz z informacją o możliwości składania wniosków - w prasie – „Kronika Beskidzka” z dnia 10 lipca 2014r., na stronie

internetowej Urzędu Gminy – BIP, oraz w miejscach zwyczajowo przyjętych;

Uzasadnienie w końcowej wersji zawierać będzie informacje o udziale społeczeństwa w pracach nad planem wymaganych przepisami prawa terminach i okresach, a także formach informowania społeczeństwa.

11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu zostanie przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), zostanie przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

12. potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Wyznaczenie nowych terenów zabudowy, tj. nie wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie powoduje, że wzrośnie zapotrzebowanie na wodę w stosunku do stanu istniejącego. Istotnym jest, iż istniejąca sieć wodociągowa, administrowana przez ECO TEAM SERVICE sp. z o.o w Łodygowicach zapewnia dobre zaopatrzenie w wodę, zarówno do celów gospodarczych jak i przeciwpożarowych, oraz pozwala na rozbudowę sieci rozdzielczej zgodnie z rosnącym zapotrzebowaniem.

Niezależnie od powyższego plan dopuszcza realizację nowych lokalnych ujęć wody.

- art. 1, ust. 3: ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków (i uwag) :

Ustosunkowując się do wymogów art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, iż organ sporządzając projekt planu w pełni zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków o zmianę ustaleń obowiązującego planu, co najbardziej przejawia się w poszerzeniu terenów inwestycyjnych w granicach obowiązującego Studium, zwłaszcza poprzez umożliwienie właścicielom gruntów, stanowiących w planie rezerwę terenu pod realizację drogi ekspresowej, wykonywania prawa własności.

Zarówno Gmina Łodygowice, jak również Sołectwo Pietrzykowice posiada charakter rolniczo – turystyczny oraz duży potencjał rozwojowy, z uwagi na dobre położenie w stosunku do miast podbeskidzia (5 km do Szczyrku, 20 km do Bielska - Białej, graniczy z miastem Żywiec,). Przywołać należy w tym miejscu istnienie terenów rekreacyjnych i sportowych zarezerwowanych pod budowę wyciągów narciarskich, ośrodków narciarskich czy moteli. Teren gminy jest znacznie pofałdowany i mocno zalesiony. Bliskość gór, obfitość lasów, dostęp do jeziora, a także górskie rzeki i potoki, liczne szlaki turystyczne, wspaniałe środowisko przyrodnicze i ekologiczne, czysty teren sprawia, że gmina posiada duże walory krajobrazowe i klimatyczne. Dzięki

dobrze rozbudowanej sieci dróg gmina jest terenem łatwo dostępnym dla turystów i stanowi świetną bazę wyjściową do zwiedzania innych atrakcyjnych miejscowości regionu tj. Szczyrk, Żywiec, Międzybrodzie, Góra Żar itp. Opisane wyżej walory stanowią ogromną wartość, a tym samym sprawiają, iż gmina - a tym samym sołectwo Pietrzykowice - stanowi wyjątkowo atrakcyjne miejsce zamieszkania. Analiza złożonych wniosków o zmianę przeznaczenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe w kontekście terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod budownictwo mieszkaniowe wciąż uwidacznia potrzebę wyznaczania nowych terenów rozwojowych, co znalazło wyraz w aktualnej edycji studium, która uwzględniła potrzeby w tym zakresie.

Należy uznać, iż w budżecie gminy podatki od nieruchomości stanowią podstawowy składnik, zatem tworzenie warunków rozwoju budownictwa na terenach do tego wyznaczonych, w oparciu o regulacje w zakresie ładu przestrzennego określone w planie miejscowym, są przejawem wyważenia dobrze pojętego interesu zarówno prywatnego, jak i publicznego, mającego pozytywny wpływ na rozwój gminy w wielu aspektach.

- art. 1, ust. 4:

1. kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Ustosunkowując się do wymogów zawartych w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać, iż na skutek realizacji ustaleń planu zostanie usytuowana, obok zabudowy istniejącej, nowa zabudowa, która:

- uwzględni wymagania ładu przestrzennego poprzez ustalenie zasad, parametrów i wskaźników oraz lokalizację nie powodującą konfliktów w stosunku do innych funkcji,
- cechuje się dążeniem do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez położenie w zasięgu istniejących dróg, w tym dróg publicznych;

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Projekt planu przewiduje lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, aczkolwiek tereny te (obecnie użytkowane rolniczo) będą dopiero przygotowane pod kątem realizacji dróg i infrastruktury technicznej do pełnienia nowej funkcji. Ustalenie planem mieszkaniowej funkcji terenu spowoduje opracowanie w wybranych rejonach, (tam, gdzie m.in. nastąpiło widoczne nagromadzenie wniosków mieszkańców lub zapoczątkowano podziały geodezyjne) koncepcji realizacji dróg, z aktywnym udziałem społeczeństwa, zarówno z uwagi na bogatą rzeźbę terenu, jak rozdrobnioną strukturę własności. Bez szczegółowych koncepcji drogowych (często wariantowych) nie ma możliwości z pozycji planu ustalić potrzebnej szerokości linii rozgraniczających dróg, co w późniejszym etapie przyczynia się do konfliktów społecznych;

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Projekt planu obejmuje sołectwo Pietrzykowice, a zatem tereny w pełni ukształtowane, jak również tereny nowo projektowanej zabudowy.

Dostępność terenów ukształtowanych w tym zakresie realizuje się poprzez sieć chodników i ścieżek pieszych.

Z uwagi na turystyczny charakter gminy, i zarazem sołectwa Pietrzykowice, plan dopuszcza dla każdego rodzaju przeznaczenia możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych oraz tras rowerowych, które z natury rzeczy mogą odbiegać od standardów właściwych dla ścieżek rowerowych. Stanowią one atrakcyjny i charakterystyczny element komunikacji w gminach podgórskich, ułatwiający mieszkańcom i turystom nie tylko dostęp do usług, ale również przemieszczanie się do terenów wypoczynku i rekreacji będąc najwłaściwszym rodzajem infrastruktury komunikacyjnej;

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy :

Lokalizowanie w planie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej przewidziane jest poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy i są to regulacje obowiązującego planu.

Struktura ta, rozwijana historycznie głównie w oparciu o istniejące drogi nie posiada już możliwości lokalizacji nowego programu użytkowego, jak również - planowana zabudowa zagrodowa - z uwagi na specyfikę i potencjalne uciążliwości - winna cechować się odpowiednią lokalizacją w stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wszystkie wnioski o zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele mieszkaniowe dotyczyły nowych terenów, które zgodnie z przyjętymi w Studium kierunkami rozwoju przestrzennego, uzupełniają tereny istniejącej zabudowy i stanowią potencjał rozwojowy gminy.

Należy przy tym zaznaczyć, iż gmina Łodygowice oraz Sołectwo Pietrzykowice należy do gmin o wyjątkowych walorach krajobrazowych i turystycznych, posiadających urozmaiconą i bogatą rzeźbę terenu, co powoduje, iż ukształtowane struktury przestrzenne zdecydowanie odbiegają od cech, jakie posiadają np. gminy miejskie, lub gminy wiejskie o łagodnym ukształtowaniu. Regulacje planistyczne zmierzające do intensyfikacji wykorzystania terenów mieszkaniowych są niekiedy niemożliwe do spełnienia i całkowicie odbiegają od cech krajobrazu kulturowego charakterystycznego dla gmin rejonu żywieckiego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Analiza okresowej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łodygowice, została sporządzona w 2014r., przy uwzględnieniu rejestru wniosków złożonych w latach 2007÷2014 o zmianę planów dla poszczególnych sołectw oraz zmianę studium.

Należy wspomnieć, iż w gminie Łodygowice obowiązują trzy plany zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych sołectw i kilka planów stanowiących ich fragmentaryczne zmiany, przy czym dla Sołectwa Pietrzykowice dotychczas obowiązujący (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice obejmujący sołectwo Pietrzykowice) został uchwalony Uchwałą Nr XXI/213/04 Rady Gminy Łodygowice z dnia 29 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2005 r. Nr 16 poz.425)

Po zapoznaniu się z wynikami ww. analizy Rada Gminy Łodygowice podjęła Uchwałę Nr XXXI/383/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice - Sołectwo Pietrzykowice, dodatkowo wyrażając swoje stanowisko w uzasadnieniu do cyt. uchwały.

Czyniąc zadość obowiązującym przepisom Rada Gminy Łodygowice na wniosek Wójta Gminy na kwietniowej sesji Rady Gminy Łodygowice podjęła uchwałę o braku aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pietrzykowice uchwalonego Uchwałą Nr XXI/213/04 Rady Gminy Łodygowice z dnia 29 listopada 2004 r. oraz o aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe dochody wynikające z ustaleń planu.

Na etapie analiz specjalistycznych stwierdzono, iż ustalenia sporządzanego planu miejscowego docelowo wywołają również skutki związane z kosztem realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, przy czym ich realizacja może być rozłożona w czasie i realizowana sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców i możliwości finansowe wynikające z założeń budżetów rocznych oraz poza okresem prognozy.

Dodatkowo, jak wskazuje analiza dotychczas zachodzących zjawisk i procesów w tym zakresie, większość z realizowanych elementów układu komunikacyjnego może mieć charakter wewnętrznych dróg dojazdowych realizowanych na koszt właścicieli gruntów, a wyposażenie w infrastrukturę techniczną może mieć charakter przyłączy, co również nie będzie stanowić obciążenia dla budżetu gminy. Z tych też powodów na tym etapie prognozy nie wskazuje się skutków finansowych obciążających budżet Gminy.

Równocześnie należy wskazać, iż pojawienie się określonych skutków finansowych po stronie dochodowej, jak np. opłata jednorazowa od wzrostu wartości nieruchomości, czy wpływy podatkowe, obarczone jest pewną niepewnością, uzależnioną w szczególności od zachowania właścicieli nieruchomości, stanu miejscowego i regionalnego rynku nieruchomości oraz szeregu zjawisk o charakterze mikro i makroekonomicznym.

Procedura formalno-prawna sporządzenia ww. projektu planu jest przeprowadzana zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Projekt planu był przedmiotem posiedzenia posiedzeń Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i uzyskał pozytywną opinię.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po opiniowaniu i uzgodnieniach, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko jest wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 27 czerwca do 25 lipca 2016 r., przy czym na dzień 21 lipca 2016 roku (na godz. 13.00) wyznaczono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, udostępniony jest także na stronie internetowej gminy Łodygowice. Wniesione uwagi zostaną rozpatrzone w trybie przewidzianym ustawą. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łodygowice - Sołectwo Pietrzykowice będzie zaprezentowany radnym Rady Gminy Łodygowice na posiedzeniu zainteresowanych Komisji Rady.

Wobec faktu, iż procedowany plan nie zmienia przeznaczeń ustalonych w Studium.. należy stwierdzić, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pietrzykowice nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Niektóre z uwarunkowań, np. z zakresu ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków lub innych terenów podlegających ochronie, na poziomie planu miejscowego są odzwierciedleniem ustaleń studium przy uwzględnieniu stanowiska organów i instytucji uczestniczących w procesie planistycznym na etapie składania wniosków do planu, zarówno planu, jak i studium. Zgodność obu dokumentów odnosi się głównie do zagadnień przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania oraz parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy w nawiązaniu do:

- istniejących uwarunkowań przestrzennych i krajobrazowych,
- dokładniejszej skali opracowania planu, pozwalającej zgodnie z ustaleniami studium, zawartymi w Rozdziale III na dostosowanie linii poszczególnych przeznaczeń do granic działek ewidencyjnych.

Studium dopuszcza również przyjęcie kierunków przeznaczenia terenów wynikających z istniejącego użytkowania terenu – mając na uwadze, iż użytkowanie takie mogło powstać przed ustaleniami studium, a także wynikających z prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dotychczasowych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego, są to tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: 3MU, 4MU, 8MU, 15MU i 16MU.

Dodatkowo w dwóch przypadkach w projekcie planu:

- teren o symbolu 16 ZE wyznaczono o mniejszej powierzchni niż powierzchnia wyznaczona w studium, z uwagi na fakt, iż na tym terenie są zlokalizowane budynki mieszkalne,
- nie uwzględniono w planie terenu zieleni - w ramach jednostki planu oznaczonej symbolem 11 MNu, z uwagi na dostosowanie ustaleń planu do stanu faktycznego.