



kopia

0004. 14. 2026. 16
00. 152. 1. 4. 2026. 16

DANE ZANONIMIZOWANO
W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM
DLA IDENTYFIKACJI OSÓB
FIZYCZNYCH

**DANE ZANONIMIZOWANO W
ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA
IDENTYFIKACJI OSÓB FIZYCZNYCH**

Łodygowice, dnia 16 kwietnia 2026 r.

p. 5. Hęptar

1. Komórka (osoba) wyznaczona do załatwienia sprawy
data 14-4-2026 podpis

2. Termin wykonania

3. Sposób wykonania:
 do dnia
 rozmowa
 wykonanie prośby
 odp. do podpisu wójta

4. Powielić w liczbie 2 i przekazać do p. J. Hęptar

Rada Gminy Łodygowice
za pośrednictwem
Wójta Gminy Łodygowice
ul. Marszałka Józefa
Piłsudskiego 75
34-325 Łodygowice

Dotyczy: wniosku o dokonanie zmiany planu ogólnego gminy Łodygowice, umożliwiającej sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) dla działek ewidencyjnych nr 6708, 6707, 6705, 6694/3, 6692/1, 6460/25, obręb Łodygowice

Szanowny Panie Wójcie,

Szanowni Państwo Radni,

działając jako współwłaściciele działek ewidencyjnych nr 6708, 6707, 6705, 6694/3, 6692/1, 6460/25, (właściciel DANE ZANONIMIZOWANO W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA IDENTYFIKACJI OSÓB FIZYCZNYCH) obręb Łodygowice, gmina Łodygowice, zwracamy się z uprzejmą prośbą o podjęcie prac nad zmianą planu ogólnego gminy w sposób umożliwiający sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) dla przedmiotowego terenu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ZPI, jako szczególna forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, musi pozostawać w zgodzie z planem ogólnym gminy, a w razie jego braku – ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzenie ZPI przez ustawodawcę ma na celu jednoczesne usprawnienie procesu inwestycyjnego oraz zapewnienie, że inwestycje realizowane są z wyraźną korzyścią dla społeczności lokalnej, m.in. poprzez powiązanie przedsięwzięć prywatnych z inwestycjami uzupełniającymi na rzecz gminy. W naszej ocenie planowany ZPI dla działek 6708, 6707, 6705, 6694/3, 6692/1, 6460/25, stanowi podrecznikowy przykład zastosowania tego narzędzia w sposób zgodny z interesem publicznym.

Wskazujemy, że proponowana koncepcja zagospodarowania niniejszych działek była już wielokrotnie przedstawiana i omawiana z przedstawicielami Gminy Łodygowice w formie ustnej. Dla zachowania pełnej przejrzystości oraz formy właściwej dla dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych, niniejszym składamy naszą ofertę i wniosek w formie pisemnej.

DANE ZANONIMIZOWANO W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA IDENTYFIKACJI OSÓB FIZYCZNYCH

UZASADNIENIE

Działka nr 6708, obręb Łodygowice, położona w gminie Łodygowice, województwo śląskie, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XXXIV/373/2018 Rady Gminy Łodygowice z dnia 26 lipca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice – sołectwa Łodygowice. Z danych z portalu mapowego gminy oraz z treści planu wynika, że działka obejmuje tereny oznaczone symbolami: ZE, WS, ZL, R, KDD (zieleń o znaczeniu ekologicznym, wody śródlądowe, lasy, tereny rolnicze, drogi dojazdowe). Dla terenów ZE obowiązują ustalenia § 28 planu – jako zieleń przeznaczona do utrzymania ciągłości ekosystemów, z dopuszczeniem m.in. ścieżek pieszych, rowerowych, edukacyjnych i obiektów małej architektury, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji obiektów kubaturowych i wymogu zachowania minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej.

Obowiązujące przeznaczenia dopuszczają więc jedynie podstawowe wykorzystanie rekreacyjno-przyrodnicze terenu, nie umożliwiają natomiast realizacji zintegrowanego, funkcjonalnego założenia łączącego w jednym opracowaniu planistycznym: usług, parku i zieleni urządzonej oraz spójnej infrastruktury pieszo-rowerowej i edukacyjnej, które mogłyby zostać objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym (dalej: ZPI) zgodnym z planem ogólnym gminy i zawartą przyszłą umową urbanistyczną.

Działka nr 6708 (oraz inne wymienione w piśmie) położona jest w niedalekiej odległości od Centrum Sportu i Rekreacji „MORGI”, które gmina przedstawia jako kluczową inwestycję w spokojnej, zielonej części gminy, pełniącą funkcję nowoczesnego kompleksu sportowo-rekreacyjnego oraz bufora między zabudową mieszkaniową a terenami inwestycyjnymi.

Równolegle realizowana jest „Budowa drogi pieszo-rowerowej oraz drogi dojazdowej do Centrum Sportu i Rekreacji MORGI w Łodygowicach” w ramach projektów związanych z zeroemisyjną mobilnością; gmina zapowiada także rozwój sieci dróg pieszo-rowerowych jako impulsu dla turystyki i poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

W tym kontekście działka nr 6708 i 6707 – obejmująca stawy, w których nie jest już prowadzona hodowla ryb, oraz otaczające je tereny zielone i rolnicze – stanowi naturalne, logiczne przedłużenie okolic kompleksu „MORGI” oraz planowanej sieci tras pieszo-rowerowych. Przeznaczenie wskazanych działek pod tereny zielone, zieleń urządzonej i ścieżki rowerowe, a działki 6708 i 6707 pod usługi stanowi konsekwentne rozwinięcie przyjętej już przez gminę strategii: tworzenia zielonych osi rekreacyjnych, budowy sieci dróg pieszo-rowerowych oraz wspierania zeroemisyjnej mobilności.

Uwzględniając fakt, że na działkach nr 6708 i 6707 nie jest już prowadzona hodowla ryb i planowana jest likwidacja istniejących stawów, proponujemy, aby plan ogólny dla tego obszaru przewidywał przeznaczenie usługowe dla całego obszaru, działek nr 6708 i 6707, z uszczegółowieniem podziału funkcjonalnego w ramach przyszłego ZPI.

W ZPI możliwe będzie wyodrębnienie na tych działkach dwóch zasadniczych stref funkcjonalnych, powiązanych ze sobą funkcjonalnie i komunikacyjnie.

1. **Strefa zieleni z infrastrukturą pieszo-rowerową. Teren przeznaczony pod budowę Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów – łącznie ok. 2 ha przekazane gminie**

W sąsiedztwie Centrum Sportu i Rekreacji „MORGI” wstępnie projekt zakłada wydzielenie około 2 ha terenu, który zostanie nieodpłatnie przekazany na rzecz gminy w ramach umowy urbanistycznej, z przeznaczeniem na: park, zieleni urządzoną, ścieżki rowerowe i piesze, ścieżki edukacyjne oraz małą architekturę. Teren ten stanie się naturalnym, zielonym zapleczem „MORGI”, powiększając kompleks rekreacyjny gminy oraz w system dróg pieszo-rowerowych i terenów rekreacyjnych, jaki gmina konsekwentnie tworzy swoimi inwestycjami. Wskazywane ok. 2 ha obejmowałyby odpowiednio wydzielone części działek, oraz teren przeznaczony pod ścieżkę rowerową, której przebieg wstępnie wyznaczono przy granicy działki, wzdłuż rzeki i terenów zadrzewionych/ zalesionych.

2. **Strefa usługowa– tereny inwestycyjne współwłaścicieli**
Działki 6707, 6708 pozostanie we współwłasności dotychczasowych właścicieli jako teren inwestycyjny o przeznaczeniu usługowym.
Taki kierunek zagospodarowania tworzy atrakcyjną ofertę inwestycyjną dla podmiotów prywatnych, zainteresowanych lokalizacją m.in.:
- hoteli, pensjonatów i innych obiektów obsługi ruchu turystycznego i rekreacyjnego,
 - restauracji, obiektów gastronomicznych i usług towarzyszących (np. wellness, fitness, wypożyczalnia sprzętu),
 - obiektów handlowych, które będą sprzyjać lokalnym przedsiębiorcom i ułatwią prowadzenie działalności w miejscu zamieszkania.

Dzięki tak określonemu przeznaczeniu gmina zyskuje w planie atrakcyjny, uzbrojony teren inwestycyjny, który w przyszłości może być wykorzystane przez współwłaścicieli zgodnie z planem do celów inwestycyjnych i służących rozwojowi gminy. Ukształtowanie przeznaczenia jako usługowej dla całego obszaru, przy jednoczesnym wydzieleniu około 2 ha na cele gminne (park/zieleni/ścieżki oraz ewentualny PSZOK lub inny obiekt gospodarki komunalnej), zapewnia gminie realne powiększenie majątku o wartościową nieruchomość rekreacyjną, rozbudowę infrastruktury pieszo-rowerowej oraz potencjalne zwiększenie dochodów z podatków lokalnych z tytułu rozwoju zabudowy usługowej.

Proponowana zmiana kierunków zagospodarowania w planie ogólnym oraz późniejsze uchwalenie ZPI z przeznaczeniem strefy usługowej dla działek, przy równoczesnym wydzieleniu terenu na rzecz gminy, przyniosą gminie korzyści finansowe, przestrzenne i społeczne.

1. **Przekazanie ok. 2 ha**

W ramach ZPI i umowy urbanistycznej współwłaściciele deklarują wydzielenie oraz nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy około 2 ha terenu, przeznaczonego w planie na: park, zieleni urządzoną, ścieżki rowerowe i piesze, ścieżki edukacyjne oraz małą architekturę (w obrębie części działek – zgodnie z rozrysowanym schematem

przebiegu). Oznacza to faktyczne powiększenie majątku gminy o atrakcyjną nieruchomość rekreacyjną, idealnie wpisującą się w koncepcję rozwoju „MORGI” i sieci dróg pieszo-rowerowych, bez konieczności ponoszenia wydatków na jej nabycie. Ścieżka rowerowa i piesza powinna przebiegać przy granicy zgodnie z powyższymi ustaleniami, wzmacniając walory krajobrazowe trasy.

2. Możliwość obniżenia kosztów systemu odpadów (PSZOK na fragmencie terenu gminnego)

Na części przekazanego gminie obszaru (w ramach ww. 2 ha) możliwe będzie wyznaczenie terenu pod Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) lub inny obiekt gospodarki komunalnej. Utworzenie własnego, dogodnie położonego PSZOK-u zwiększa efektywność systemu gospodarki odpadami, pozwalając ograniczyć ilość odpadów zmieszanych, poprawić poziom selektywnej zbiórki oraz zmniejszyć uzależnienie gminy od zewnętrznych podmiotów, co w praktyce może przekładać się na powtarzalne oszczędności w kosztach funkcjonowania systemu i stabilizację opłat dla mieszkańców.

3. Nowe dochody podatkowe i miejsca pracy z pozostałego terenu usługowego

Wprowadzenie ZPI w proponowanej formie pozwoli na prowadzenie na tym obszarze działalności usługowej w tym lokalizowanie takich obiektów, jak m.in. hoteli, pensjonatów, restauracji, obiektów gastronomicznych, usług okołoturystycznych, centrum sportowych, obiektów handlowych pod wynajem dla lokalnych przedsiębiorców. Rozwój takich funkcji oznacza zwiększenie dochodów z podatku od nieruchomości (od budynków, budowli i gruntów związanych z zabudową usługową), powstanie nowych miejsc pracy w sektorach: turystyka, gastronomia, usługi, oraz pośrednie wzmocnienie bazy dochodowej gminy (PIT, CIT, wydatki gości w innych punktach usługowych na jej terenie).

W efekcie gmina nie tylko otrzymuje nieodpłatnie wartościowy teren rekreacyjny w niedalekim sąsiedztwie inwestycji „MORGI”, ale również tworzy planistycznie przygotowane warunki do rozwoju nowoczesnej gospodarki odpadami oraz do przyciągania inwestycji generujących miejsca pracy i trwałe dochody podatkowe. Walory przyrodnicze terenu – położenie wzdłuż rzeki, sąsiedztwo terenów leśnych i przyległość do gruntów Skarbu Państwa – dodatkowo podnoszą atrakcyjność planowanego założenia.

Dalsze utrzymywanie dotychczasowej funkcji stawów na działkach jest w praktyce niemożliwe i wywołuje poważne problemy zarówno dla właścicieli, jak i dla gminy. Po pierwsze, istniejąca infrastruktura wodna jest skrajnie problematyczna: w okresach kierowania wody do stawów obserwowany jest spadek dostępności wody dla mieszkańców gminy, natomiast w sytuacji ograniczania dopływu na potrzeby zaopatrzenia ludności – stawy pozostają bez zasilania.

Mapy i dokumentacja terenowa wskazują, że urządzenia służące do napełniania i spuszczenia wody do stawów zlokalizowane są w pasie drogi gminnej, co dodatkowo komplikuje zarządzanie systemem i generuje potencjalne spory kompetencyjne. Po drugie, w

praktyce dochodziło do sytuacji, w których pracownicy spółki komunalnej – działając w interesie zaopatrzenia mieszkańców w wodę – odcinali dopływ wody do stawów, co skutkowało obniżeniem poziomu wody poniżej stanu bezpiecznego dla ryb, prowadząc do śnięcia ryb i strat po stronie właścicieli oraz do napięcia między interesem mieszkańców a próbami utrzymania gospodarstwa.

W tych warunkach faktyczne świadczenie usług związanych z hodowlą ryb i prowadzenie działalności opartej na stawach są nierealne – właściciele ponoszą ryzyko ciągłych strat, natomiast gmina narażona jest na zarzuty niewłaściwego gospodarowania zasobami wodnymi lub infrastrukturą.

Przekształcenie funkcji obszaru w kierunku zabudowy usługowej (U), z wyraźnie wyodrębnionym komponentem infrastruktury pieszo-rowerowej, porządkuje tę sprzeczność między dotychczasowym przeznaczeniem a realnymi potrzebami mieszkańców i gminy.

Planowany ZPI wymaga zawarcia umowy urbanistycznej między gminą a współwłaścicielami niniejszych działek, zgodnie z rozwiązaniami wprowadzonymi do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W umowie tej mogą zostać precyzyjnie określone w szczególności:

- obowiązek wydzielenia i nieodpłatnego przeniesienia na rzecz gminy własności około 2 ha terenu przeznaczonego w ZPI na tereny zielone, zieleń urządzoną oraz ścieżki pieszo-rowerowe wraz z określeniem minimalnych standardów urządzenia tych terenów.

Tak skonstruowana umowa urbanistyczna zapewnia pełną przejrzystość świadczeń obu stron oraz realizuje zasady gospodarności, celowości i oszczędności w gospodarowaniu mieniem oraz środkami publicznymi. Gmina nie ponosi kosztów nabycia ok. 2 ha gruntu.

Całość świadczeń i zobowiązań zostaje ujęta w jawnej umowie powiązanej z uchwałą rady gminy o uchwaleniu ZPI, co wyklucza traktowanie tych korzyści jako jakichkolwiek „nieformalnych” świadczeń; jest to standardowe, przewidziane ustawą narzędzie polityki przestrzennej i inwestycyjnej.

Mając na uwadze powyższe argumenty, jako współwłaściciele niniejszych działek wnosimy o:

- podjęcie przez Radę Gminy Łodygowice działań zmierzających do zmiany planu ogólnego gminy w taki sposób, aby umożliwić sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wszystkich działek z przeznaczeniem U – tereny zabudowy usługowej lub bez dostosowania planu ogólnego późniejsze uchwalenie ZPI nie będzie możliwe z uwagi na wymóg zgodności z planem ogólnym,
- wyrażenie woli przystąpienia – po dokonaniu niezbędnych zmian planu ogólnego – do procedury sporządzenia ZPI obejmującego:
 - 01 wydzielenie i nieodpłatne przeniesienie na rzecz gminy ok. 2 ha gruntu przeznaczonego na park, zieleń urządzoną oraz infrastrukturę pieszo-rowerową,
 - 02 zapewnienie możliwości lokalizacji na części terenu gminnego (w ramach układu U) obiektu gospodarki komunalnej (w szczególności PSZOK-u),

03 przeznaczenie pozostałego terenu U na funkcje usługowe (m.in. hotele, restauracje, obiekty handlowe, obiekty sportowe), które będą generować nowe miejsca pracy i dochody podatkowe.

W ramach składanych wniosków przez mieszkańców wnioskowaliśmy o uchwalenie na obszarze działek 6707 i 6708 w obrębie Łodygowic przeznaczenia Usługowego (U), co w ramach konsultacji społecznych w ramach prac nad planem zostało przyjęte i zaakceptowane przez Władze Gminy oraz nie budziło sprzeciwu lokalnej społeczności. W związku z planowanymi zmianami prosimy o uwzględnienie korzystnych dla gminy zmian i uchwalenie przeznaczenia U na niniejszych działkach.

W przedstawionej konfiguracji – 2 ha parku i zieleni dla gminy, możliwość ulokowania PSZOK-u na części terenu gminnego oraz rozwój zabudowy usługowej na pozostałym obszarze – wykorzystanie instrumentu ZPI stanowi przykład racjonalnego, długofalowo korzystnego działania gminy na rzecz mieszkańców, łączącego ochronę i udostępnienie terenów zielonych z rozwojem usług, gospodarki komunalnej i lokalnej przedsiębiorczości.

**DANE ZANONIMIZOWANO W
ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA
IDENTYFIKACJI OSÓB FIZYCZNYCH**

Apel mieszkańców Łodygowic w sprawie Planu Ogólnego

My, niżej podpisani mieszkańcy Łodygowic, apelujemy do Państwa Radnych o uchwalenie Planu Ogólnego Zagospodarowania, uwzględniającego Zintegrowany Plan Inwestycyjny w obrębie działek nr 6708, 6707, 6705, 6692/1 oraz 6460/25, przeznaczonych pod tereny usługowe.

Proponowane zmiany w żaden sposób nie zagrażają interesom gminy ani jej mieszkańców. Wręcz przeciwnie – w oczywisty sposób przyczynią się do pozytywnego rozwoju Łodygowic poprzez wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, zwiększenie liczby miejsc pracy, przyciągnięcie nowych inwestorów, a co za tym idzie – wzrost wpływów do budżetu gminy.

Jednocześnie z przykrością obserwujemy szerzącą się wśród mieszkańców dezinformację, jakoby na wspomnianych terenach miała być prowadzona uciążliwa działalność przemysłowa. Jest to nieprawda. Planowane jest prowadzenie działalności usługowej, nieuciążliwej dla środowiska oraz otoczenia, sprzyjającej rozwojowi zdrowej lokalnej przedsiębiorczości.

Dodatkowo pragniemy podkreślić, że jako mieszkańcy zostaliśmy wprowadzeni w błąd podczas konsultacji społecznych. Informowano nas, że przez teren gospodarstwa rolnego nie będzie przebiegała ścieżka rowerowa ze względu na planowane utworzenie terenów inwestycyjnych. Tego rodzaju rozbieżności budzą nasze zaniepokojenie i podważają zaufanie do procesu planistycznego.

Nasze obawy budzi również sposób uchwalania planu. Jako mieszkańcy obawiamy się, że pomijanie głosu społeczności lokalnej, brak rzetelnych konsultacji społecznych lub ewentualne inne niedociągnięcia proceduralne mogą skutkować zaskarżeniem uchwalonego planu, a w konsekwencji jego uchycieniem. Taka sytuacja mogłaby przynieść gminie negatywne skutki zarówno formalne, jak i finansowe.

PETYCJA DO RADY GMINY ŁODYGOWICE

My, niżej podpisani mieszkańcy oraz osoby popierające rozwój naszej gminy, zwracamy się z wnioskiem o utrzymanie możliwości przekształcenia prywatnych gruntów położonych w Łodygowicach, przy ul. Na stawach, nr. Działek: 6708, 6707 na tereny usługowo-handlowe w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Właściciele przedmiotowych gruntów wnioskuje o zmianę przeznaczenia swoich prywatnych nieruchomości w celu prowadzenia **działalności nieuciążliwej**, takiej jak:

- restauracja,
- hotel / obiekt noclegowy,
- lokale na wynajem (np. sklepiki osiedlowe, butiki, gabinety kosmetyczne, piekarnie itd.),
- inne usługi lokalne służące mieszkańcom.

Z przykrością obserwujemy, że wokół tej inicjatywy powstały nieprawdziwe informacje sugerujące powstanie uciążliwych terenów przemysłowych. Pragniemy stanowczo podkreślić, że planowana działalność ma charakter usługowy i lokalny — nie jest to ciężki przemysł ani inwestycja powodująca nadmierne obciążenie środowiska czy mieszkańców.

Uważamy, że obecna sytuacja, w której właściciele prywatnych gruntów spotykają się z blokowaniem możliwości rozwoju swojej nieruchomości, jest dla nich krzywdząca. Każdy właściciel powinien mieć prawo do racjonalnego zagospodarowania swojej własności w sposób zgodny z prawem i interesem społecznym.

Zmiana przeznaczenia gruntów przyniesie gminie:

- nowe miejsca pracy w obrębie miejsca zamieszkania,
- zwiększone wpływy podatkowe,
- rozwój lokalnej przedsiębiorczości,
- podniesienie atrakcyjności gminy.

W związku z powyższym wnosimy o pozostawienie możliwości przekształcenia wskazanych gruntów na cele usługowe lub usługowo-handlowe oraz o kierowanie się rzetelną analizą faktów, a nie niezweryfikowanymi informacjami.

Z wyrazami szacunku