

**ZARZĄDZENIE NR 33/RIP/2018**

**Wójta Gminy Łodygowice**

**z dnia 17.05.2018r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice – sołectwa Łodygowice (III wyłożenie)**

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z póź. zm.) 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 z późn. zm.)

**zarządza się, co następuje:**

**§ 1**

Po rozpatrzeniu uwag do wyłożonego do publicznego wglądu **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice – sołectwa Łodygowice** wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (III wyłożenie)

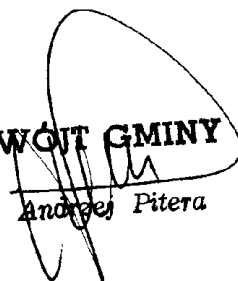
postanawiam:

1. Uwagę, złożoną w dniu 29 marca 2018r., zmienioną w dniu 12 kwietnia 2018 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenia fragmentu działki nr 3384, oznaczonego na dołączonym załączniku mapowym, z 34MN na 21MNU - **przyjąć.**
2. Uwagę, złożoną w dniu 5 kwietnia 2018 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą przeznaczenie działki rolnej nr 2807 na działkę budowlaną - **odrzuć.**
3. Uwagę, złożoną w dniu 9 kwietnia 2018 r. przez osobę fizyczną, dotyczącą zmiany przeznaczenia działek nr 6455 i nr 6462/1 z ZE na R - przywrócenie do stanu sprzed zmian, tj. na działki rolne - **przyjąć.**
4. Uwagę złożoną w dniu 12 kwietnia 2018 r. przez osoby fizyczne dotyczącą zgłoszenia sprzeciwu, co do działek 6629/1 oraz 6629/2, zlokalizowanych w Łodygowicach, żądania wycofania planowanych zmian polegających na zakwalifikowaniu ww. nieruchomości do terenów MNU i przekwalifikowanie ich do terenów Mn z następującymi ograniczeniami:
  - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70%,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 30%,
  - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla:
    - zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m<sup>2</sup>,
    - zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 600 m<sup>2</sup>,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,9,
  - e) wysokość zabudowy: maks. 10 m- **odrzuć.**

5. Uwagę złożoną w dniu 17 kwietnia 2018 r. przez osobę fizyczną dotyczącą przekształcenia działki nr 6335/1 w całości pod zabudowę mieszkaniową działki położonej przy ul. Topolowej w Łodygowicach - **odrzuć**.
6. Uwagę złożoną w dniu 25 kwietnia 2018 r. przez osobę fizyczną o treści: "Działka 6336/6 jest oznaczona w planie jako zabudowa jednorodzinna która wyłącznie jest w ciągu ulicy Topolowej do drogi ekspresowej, wnoszę o usunięcie z planu projektu drogi przemysłowej prywatnej naniesionej jako gminna droga łączącej ulicę kasztanowa i topolowa." - **odrzuć**.
7. Uwagę złożoną w dniu 26 kwietnia 2018 r. przez osobę fizyczną dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 2802 z rolnej na teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **odrzuć**.
8. Uwagę złożoną w dniu 26 kwietnia 2018 r. przez osobę fizyczną dotyczącą zmiany przeznaczenia działek nr 2801 i nr 2796 z rolnych na budowlane - **odrzuć**.
9. Uwagę złożoną w dniu 27 kwietnia 2018 r. przez osoby fizyczne o treści: "Działka o numerze 6333/14 jest oznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (105MN) położony przy ciągu pieszo - jezdny ul. Topolowej (91KDx). Wnoszę o usunięcie z projektu planu zagospodarowania drogi dojazdowej (21KDD) planowanej jako droga przemysłowa a łączącej ul. Kasztanową (9KDZ) z ul. Topolową (91KDx)". - **odrzuć**.
10. Uwagę złożoną w dniu 27 kwietnia 2018 r. przez osobę fizyczną o treści: "Działka nr 6336/4 w planie oznaczona jest jako zabudowa jednorodzinna, która wyłącznie jest w ciągu ul. Topolowej do drogi ekspresowej. Wnoszę o usunięcie z planu projektu drogi przemysłowej prywatnej naniesionej jako gminna droga, łączącej ulicę Kasztanową i Topolową." - **odrzuć**.
11. Uwagę złożoną w dniu 27 kwietnia 2018 r. przez osoby fizyczne o treści: "Działka nr 6336/6 jest oznaczona w planie jako zabudowa jednorodzinna, która wyłącznie jest w ciągu ul. Topolowej do drogi ekspresowej. wnoszę o usunięcie z planu projektu drogi przemysłowej prywatnej naniesionej jako gminna droga, łączącej ulicę Kasztanową i Topolową." - **odrzuć**.
12. Uwagę złożoną w dniu 2 maja 2018 r. przez osobę fizyczną o treści: "zgłaszam sprzeciw przeciwko budowie drogi łączącej ul. Kasztanową z ul. Topolową". - **odrzuć**.
13. Uwagę złożoną w dniu 2 maja 2018 r. przez osobę fizyczną o treści: "Po wyłożeniu Nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łodygowice, wnoszę do niego sprzeciw odnośnie budowy nowej drogi łączącej ul. Topolową z ul. Kasztanową, gdyż taka droga już istnieje." - **odrzuć**.
14. Uwagę złożoną w dniu 2 maja 2018 r. przez osobę fizyczną o treści: "Nie zgadzam się na budowę nowej drogi łączącej ul. Topolową z ul. Kasztanową." - **odrzuć**.

## § 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WOJCIŁ GMINY  
  
Andrzej Pitera

**Uzasadnienie**  
(Zarządzenie Nr 33/RIP/2018)

1. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 1** Zarządzenia została przyjęta i w wyniku jej przyjęcia fragment działki nr 3384, oznaczony na dołączonym załączniku mapowym, został włączony do terenu oznaczonego symbolem 21MNU i otrzymał przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, w granicach którego może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi.
2. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 2** Zarządzenia została odrzucona z powodu braku zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice, uchwalonym Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r. Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W aktualnie przyjętych, w obowiązującym studium, kierunkach rozwoju przestrzennego gminy przedmiotowa działka nie stanowi bezpośredniej kontynuacji terenów przewidzianych na cele zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z ustaleniami studium działka nr 2807 położona jest na terenie rolnym, łąk i pastwisk (R), na którym dopuszczona jest zabudowa zagrodowa, w związku z powyższym brak jest możliwości przeznaczenia ww. działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Przeznaczenie działki nr 2807 pod zabudowę mieszkaniową możliwe będzie po zmianie studium.
3. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 3** Zarządzenia została przyjęta i w wyniku jej przyjęcia działka nr 6462/1 i fragment działki nr 6455 otrzymały przeznaczenie R - tereny rolnicze, zgodnie ze stanem faktycznym, ustaleniami obowiązującego planu oraz z ustaleniami obowiązującego studium: rozdział 3.1 *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów - dopuszcza się możliwość zachowania dotychczasowego przeznaczenia w planach miejscowych, na obszarach wszystkich terenów.*
4. Uwaga, o której mowa w **§ 1 ust. 4** Zarządzenia została podpisana łącznie przez 12 osób prywatnych i odnosi się do działek nr 6629/1 i nr 6629/2, o łącznej powierzchni 2 153 m<sup>2</sup>, nie należących do żadnej z osób składających uwagę.

Uwagę tę odrzuca się z następujących powodów:

- 1) Przeznaczenie terenu przyjęte w planie: zabudowa mieszkaniowa z usługami (MNU) jest zgodne 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.
- 2) W ramach ww. przeznaczenia mogą być realizowane usługi publiczne.
- 3) Zgodnie z definicją zawartą w §3 pkt 13 projektu planu przez usługi publiczne należy rozumieć usługi o znaczeniu ogólnospołecznym, związane z zaspokojeniem zbiorowych potrzeb ludności, takie jak usługi oświaty i edukacji, nauki i kultury fizycznej, kultu religijnego, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, opieki socjalnej, publicznej administracji i wymiaru sprawiedliwości, oraz realizowane przez podmioty oraz publiczne

instytucje, organy i służby zadania z zakresu utrzymania porządku publicznego oraz bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, a także inne wcześniej nie wymienione cele związane z realizacją inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego.

Zatem stwierdzenie Uwagodawcy, iż: "Wprowadzenie do wiejskiej zabudowy zagrodowo - mieszkaniowej usług publicznych jest niedopuszczalne, gdyż usługi takie mogą oznaczać na przykład bazę sprzętu transportowego, warsztaty naprawcze czy też inne uciążliwe dla sąsiedztwa obiekty niszczące krajobrazowe walory okolicy" jest niezgodne z definicją zawartą w planie.

- 4) Wskaźniki zabudowy, podane w uwadze dla działek o nr 6629/1 i nr 6692/2, znacząco różnią się od wskaźników ustalonych w studium, i tak:
  - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w:
    - uwadze: min. 70%,
    - studium: min. 30%,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w:
    - uwadze: maks. 30%,
    - studium: maks 70%,

co należy uznać za nieuzasadnione w odniesieniu tylko do dwóch działek w obszarze całego sołectwa Łodygowice.

W tym miejscu należy zauważyć, iż proponowana w piśmie wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosząca maks. 30% w rzeczywistości byłaby wielkością mniejszą - pomniejszoną o powierzchnię dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych, miejsca magazynowania odpadów, itp.

- 5) Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu na poziomie maks. 12 m jest identyczna jak wysokość budynków mieszkalnych ustalonych w obowiązującym planie.
  - 6) Brak jest podstaw do ustalenia w planie, tylko dla działek nr 6629/1 i nr 6629/2, o łącznej powierzchni 2 153 m<sup>2</sup>, minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych innych niż ustalone dla pozostałego obszaru sołectwa Łodygowice, przy czym należy zauważyć, iż przy ewentualnym podziale ww. terenu na działki budowlane o powierzchni ustalonej w projekcie planu, wynoszącej min. 600 m<sup>2</sup>, zostanie wydzielonych maksymalnie trzy działki budowlane, co nie może być uznane za - podnoszone w uwadze - zniszczenie istniejącego mieszkalno - zagrodowego charakteru okolicy oraz zniszczenie jej walorów krajobrazowych.
5. Uwaga, o której mowa w § 1 ust. 5 Zarządzenia została odrzucona z powodu braku zgodności 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. Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej przyjętymi w studium działka nr 6335/1, w części objętej uwagą, położona jest na terenie zieleni nieurządzonej (Z) oraz terenie zabudowy produkcyjnej (P) i w związku z powyższym brak jest możliwości przeznaczenia tych fragmentów działki na cele zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Przeznaczenie działki nr 6335/1 w całości pod zabudowę mieszkaniową możliwe będzie po zmianie studium.

6. Uwagi, o których mowa w § 1 ust. 6, ust. 9, ust. 10, ust. 11, ust. 12, ust. 13 i ust. 14 Zarządzenia zostały odrzucone.

Planowana droga, oznaczona w projekcie planu symbolem 21KDD, stanowi drogę publiczną klasy dojazdowej o szerokości wynikającej z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, rozdział 3.1 *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów* w obszarach wszystkich terenów przewiduje się możliwość realizacji celów publicznych, a do takich niewątpliwie należy droga publiczna.

Droga 21KDD została zaplanowana w związku z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej dla terenów przemysłowych (9P), terenów usługowych (3U) i terenów mieszkaniowo - usługowych (40MU) tym rejonie gminy, co powoduje, iż ul. Topolowa, o parametrach ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego symbolem 91KDX, nie będzie uczestniczyć w obsłudze ww. terenów. Przeznaczenia przedmiotowych terenów są zgodne 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.

Sprzeciw zawarty w uzasadnieniu uwagi, o której mowa w § 1 ust. 9, dotyczący "rozbudowy i zmiany przeznaczenia ul. Topolowej, co miałyby wymierny wpływ na pogorszenie się warunków mieszkaniowych mieszkańców" nie znajduje uzasadnienia w ustaleniach projektu planu, z których jednoznacznie wynika, iż ul. Topolowa zachowa swoje dotychczasowe parametry i pozostanie ciągiem pieszo - jezdnym, a zatem nie zmieni swojego przeznaczenia. Połączenie ul. Topolowej z planowaną drogą 21KDD jest korzystnym rozwiązaniem dla systemu komunikacji i zapewnienia bezpieczeństwa, również z punktu widzenia obsługi terenów mieszkaniowych, bo jak słusznie zauważyli Uwagodawcy: "Cały ciąg ulicy Topolowej to zabudowa jednorodzinna, nieuciążliwa i działki budowlane pod przyszłe zabudowy która w ostatnich czasach mocno rozbudowuje się o kolejne domy" (z uzasadnienia uwagi nr 6) oraz "przy ulicy Topolowej są domy jednorodzinne, nieuciążliwe, a działki budowlane są pod przyszłe zabudowy, która w ostatnich czasach mocno się rozbudowuje o kolejne domy (z uzasadnienia uwagi nr 10).

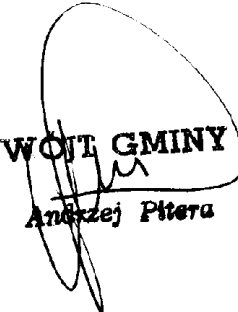
W tym miejscu należy zauważyć, iż droga 21KDD była w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu (I i II wyłożenie) i do jej przebiegu nie wniesiono uwag. Uwagi złożone w czasie II wyłożenia przez tych samych uwagodawców, którzy aktualnie złożyli uwagi, (o których mowa w ust. 6, ust. 10, ust. 12, ust. 13 i ust. 14) dotyczyły sprzeciwu wobec rozszerzeniu "strefy przemysłowej" przez utworzenie na działkach zabudowy jednorodzinnej działek przemysłowych. Uwagi tych osób zostały przyjęte i wobec powyższego dokonano zmian w projekcie planu poprzez zmianę przeznaczeń terenów zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej, a także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu, ponowiono czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niezbędnym

zakresie do dokonania tych zmian, czego skutkiem było m. in. III wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

6. Uwagi, o których mowa w **§ 1 ust. 7 i ust. 8** Zarządzenia zostały odrzucone z powodu braku zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łodygowice, uchwalonym Uchwałą Nr XXV/288/2013 Rady Gminy Łodygowice z dnia 25 czerwca 2013 r.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W aktualnie przyjętych w studium kierunkach rozwoju przestrzennego gminy przedmiotowe działki nie stanowią bezpośredniej kontynuacji terenów przewidzianych na cele zabudowy mieszkaniowej i mimo, iż ich lokalizacja jest inaczej postrzegana przez osobę wnoszącą uwagę, o której mowa w § 1 ust. 7, przeznaczenie tych działek na cele budowlane tworzyłoby "pojedyncze wyspy" w otaczających terenach rolnych.

Zgodnie z ustaleniami studium działki nr 2801, nr 2802 i nr 2796 położone są na terenie rolnym, łąk i pastwisk (R), na którym dopuszczona jest zabudowa zagrodowa oraz agroturystyka. W związku z powyższym brak jest możliwości przeznaczenia ww. działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i usługowej (U). Przeznaczenie działek nr 2801, nr 2802 i nr 2796 na inne cele niż tereny rolnicze możliwe będzie po zmianie studium, czego świadoma jest osoba wnosząca uwagę, o której mowa w § 1 ust. 7, w której zawarta jest następująca treść: "Proszę o przeznaczenie mojej działki na teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Powyższe uwagi zgłaszam również do studium".

**WOJCI GMINY**  
  
**Andrzej Piłtera**