

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Studium

Rada Gminy Chybie postanawia w zakresie uwag wniesionych do projektu Studium nieuwzględnionych w całości lub nieuwzględnionych w części przez Wójta Gminy Chybie, przyjęć następujący sposób ich rozpatrzenia (numeracja uwag zgodna z wykazem uwag wniesionych do projektu Studium):

1. Uwaga nr 3.

- 1) uwaga dotyczy działki nr 240/2, obręb Mnich, położonej w projekcie Studium w obszarach użytkowanych rolniczo (symbol R), wyłączonych spod zabudowy; w uwadze wnosi się o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej południowo – zachodniego fragmentu działki o pow. 2,1350 ha, stanowiącego 30% jej ogólnej powierzchni.

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** dla pozostałej części działki o pow. około 5,0960 ha.

Wyjaśnienie: część działki nr 240/2 wyłączona spod zabudowy jest położona w sąsiedztwie istotnych elementów struktury przyrodniczej (lasy PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Ustroń, stawy hodowlane Zakładu Doświadczalnego Gospodarki Stawowej PAN w Gołyszcu, koryto Bajerki) oraz głównego korytarza południowego rangi międzynarodowej KPd (korytarz służący migracjom dużych ssaków drapieżnych i kopytnych, łączący obszary węzłowe Beskidu Śląskiego i Lasów Pszczyńsko – Kobiórskich), o którym mowa w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (RDOŚ-24-WOOS/7041/1/126/09/ab”R” z dnia 06 lipca 2009 r.). Wymienione uwarunkowania przyrodnicze powodują konieczność ograniczenia skali przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę, w tym zachowania niezbędnej dystansu w stosunku do lasów (strefa wyłączona spod zabudowy o szerokości 30 m od granicy lasu), stawów hodowlanych i koryta ciek. Ograniczenie skali rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obecnym etapie rozwoju struktury przestrzennej Gminy jest wskazane również ze względu na niekorzystne uwarunkowania funkcjonalno – przestrzenne, polegające na izolowanej lokalizacji działki w stosunku do zasadniczej części terenów mieszkaniowych we wschodniej części Gminy, braku dostępności do dróg publicznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Działka nr 240/2 jest położona poza zasięgiem aglomeracji Chybie (w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne [tj. Dz. U. z 2005 r., Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.]), wyznaczonej Rozporządzeniem Nr 1/07 Wojewody Śląskiego z dnia 9 stycznia 2007 r. - w rejonie Gminy dla którego nie jest dotychczas przewidywana realizacja systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków w projekcie „Budowa oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla Gminy Chybie”.

2. Uwaga nr 4.

- 1) uwaga dotyczy działek nr 241, 242, 252 i 253, obręb Mnich, położonych w projekcie Studium w obszarach użytkowanych rolniczo (symbol R) i lasów (symbol ZL), wyłączonych spod zabudowy; w uwadze wnosi się o przeznaczenie działek na tereny rekreacyjne i turystyczne (związane z turystyką i wypoczynkiem agroturystycznym), niestanowiące terenów budowlanych.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie: realizacja funkcji rekreacji i turystyki, niezwiązanych z przeznaczeniem terenów pod zabudowę (o czym mowa w uwadze) lub wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest możliwa w obrębie obszarów użytkowanych rolniczo i lasów. Zgodnie z tekstem projektu Studium w obrębie obszarów użytkowanych rolniczo dopuszczalna jest realizacja m.in. oczek wodnych i zbiorników wodnych (w tym stawów wędkarskich), zadrzewień i zakrzewień oraz ścieżek pieszych i rowerowych, a także zieleni urządzonej (studium, a także plan miejscowy nie określają sposobów i kierunków produkcji rolniczej). W obrębie lasów możliwa jest realizacja urządzeń służących turystyce, przy czym możliwości i warunki realizacji tych przedsięwzięć określa plan urządzenia lasu. Z kolei, pojęcie agroturystyki (wypoczynku agroturystycznego), o której mowa w uwadze, wiąże się bezpośrednio z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego. Przez usługi agroturystyki należy rozumieć „wynajmowanie przez rolników pokoi, sprzedaż

posiłków domowych i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów” (ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej [tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 155 poz. 1095 z późn. zm.]) lub „wynajem pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym osobom przebywającym na wypoczynku” (ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych [tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307 z późn. zm.]). Usługi agroturystyczne (tzn. różne formy turystyki związane z funkcjonującym gospodarstwem rolnym) mogą być zatem świadczone jedynie w oparciu o zabudowania, grunty i inne zasoby gospodarstwa rolnego, bez zmiany ich charakteru i naruszenia podstawowej funkcji zachowania zdolności do produkcji rolnej. Z uwagi na położenie działek, o których mowa w uwadze, w bezpośrednim sąsiedztwie istotnych elementów struktury przyrodniczej (lasy PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Ustroń, stawy hodowlane Zakładu Doświadczalnego Gospodarki Stawowej PAN w Gołyszcu, koryto Bajerki) oraz w obrębie głównego korytarza południowego rangi międzynarodowej KPd (korytarz służący migracjom dużych ssaków drapieżnych i kopytnych, łączący obszary węzłowe Beskidu Śląskiego i Lasów Pszczyńsko – Kobiórskich), o którym mowa w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (RDOŚ-24-WOŚ/7041/1/126/09/ab”R” z dnia 06 lipca 2009 r.), a także ze względu na występowanie w południowej części działek użytków leśnych o pow. 0,4495 ha (wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nieleśne w przypadku zamiaru przeznaczenia ich na te cele, zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.] zgody marszałka województwa) wyklucza się możliwość przeznaczenia ww. działek pod zabudowę, w tym możliwość realizacji budynków w zabudowie zagrodowej.

3. Uwaga nr 6.

- 1) uwaga dotyczy działek nr 11/18, 11/19, 11/4, 13, 1126/1, obręb Chybie, położonych w projekcie Studium w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI); w uwadze wnosi się o zmianę przeznaczenia działek z terenów zabudowy mieszkaniowej na tereny usługowe.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę częściowo poprzez zmianę kierunku przeznaczenia terenu ww. działek z obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszar zabudowy mieszkaniowo – usługowej (symbol MU).

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** w zakresie dotyczącym całkowitej rezygnacji w projekcie Studium z określenia dla rejonu ww. działek kierunku przeznaczenia obejmującego zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wyjaśnienie: klasyfikacja terenu obejmującego ww. działki jako obszaru zabudowy mieszkaniowo – usługowej w pełni uwzględnia treść uwagi, zgodnie bowiem z tekstem projektu Studium (rozdz. 2.1.2. Kierunki przeznaczenia terenów) w obszarach zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU) możliwe jest ustalenie w planie miejscowym lokalizacji w obrębie poszczególnych działek budowlanych tylko zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej. Pozwoli to jednocześnie na uwzględnienie w planie miejscowym kierunku przeznaczenia terenów obejmującego zabudowę mieszkaniową jednorodziną (występującą w obrębie poszczególnych działek budowlanych samodzielnie lub w powiązaniu z funkcją usługową), już istniejącą w rejonie ww. działek i możliwą do realizacji, w tym na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Uwaga nr 9.

- 1) uwaga dotyczy działek nr 10/2, 10/4, 10/7, obręb Chybie, położonych w projekcie Studium w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI); w uwadze wnosi się o zmianę przeznaczenia działek z terenów zabudowy mieszkaniowej na tereny usługowe.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę częściowo poprzez zmianę kierunku przeznaczenia terenu ww. działek z obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszar zabudowy mieszkaniowo – usługowej (symbol MU).

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** w zakresie dotyczącym całkowitej rezygnacji w projekcie Studium z określenia dla rejonu ww. działek kierunku przeznaczenia obejmującego zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wyjaśnienie: klasyfikacja terenu obejmującego ww. działki jako obszaru zabudowy mieszkaniowo – usługowej w pełni uwzględnia treść uwagi, zgodnie bowiem z tekstem projektu Studium (rozdz. 2.1.2. Kierunki przeznaczenia terenów) w obszarach zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU) możliwe jest ustalenie w planie miejscowym lokalizacji w obrębie poszczególnych działek budowlanych tylko

zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej. Pozwoli to jednocześnie na uwzględnienie w planie miejscowym kierunku przeznaczenia terenów obejmującego zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (występującą w obrębie poszczególnych działek budowlanych samodzielnie lub w powiązaniu z funkcją usługową), już istniejącą w rejonie ww. działek i możliwą do realizacji, w tym na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. **Uwaga nr 10.**

- 1) uwaga dotyczy negatywnej opinii w sprawie planowanej drogi klasy Z przebiegającej od ulicy Bielskiej do ul. Cieszyńskiej w Mnichu.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części, rezygnując z planowanej drogi klasy Z (zbiorczej) na odcinku od skrzyżowania ul. Wojska Polskiego z ul. Pod Dudnią do skrzyżowania ul. Cieszyńskiej z ul. Kopernika oraz z poszerzenia pasa drogi ul. Cieszyńskiej w obrębie działek 82/3, 83/33, 83/34, 83/35 i 83/36, obręb Mnich, a także obniżył klasę drogi na pozostałym planowanym odcinku (od ul. Bielskiej do skrzyżowania ul. Pod Dudnią z ul. Reja) do drogi klasy L (lokalnej).

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** w zakresie planowanego odcinka drogi klasy L (lokalnej) od skrzyżowania ul. Bielskiej z ul. Okrężną do skrzyżowania ul. Pod Dudnią z ul. Reja wraz z przejazdem pod linią kolejową nr 93 do skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego.

Wyjaśnienie: nie uwzględnia się uwagi w zakresie pozostałego odcinka planowanej drogi klasy lokalnej (L) ze względu na konieczność rozbudowy lokalnego układu drogowego pomiędzy częściami Gminy rozdzielonymi linią kolejową nr 93. Planowana droga lokalna zapewni odpowiednie pod względem technicznym, dodatkowe (obok istniejących ul. Piechy i Kolonia) połączenie ul. Bielskiej z ul. Pod Dudnią. Ukształtowanie właściwego dostępu do drugiego, obok ul. Bielskiej, skrzyżowania dwupoziomowego z linią kolejową nr 93 w ciągu ul. Pod Dudnią ma szczególne znaczenie w świetle planowanej modernizacji linii kolejowej, która może spowodować likwidację istniejących przejazdów w poziomie szyny.

6. **Uwaga nr 11.**

- 1) uwaga dotyczy negatywnej opinii w sprawie planowanej drogi klasy Z przebiegającej od ulicy Bielskiej do ul. Cieszyńskiej w Mnichu.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części, rezygnując z planowanej drogi klasy Z (zbiorczej) na odcinku od skrzyżowania ul. Wojska Polskiego z ul. Pod Dudnią do skrzyżowania ul. Cieszyńskiej z ul. Kopernika oraz z poszerzenia pasa drogi ul. Cieszyńskiej w obrębie działek 82/3, 83/33, 83/34, 83/35 i 83/36, obręb Mnich, a także obniżył klasę drogi na pozostałym planowanym odcinku (od ul. Bielskiej do skrzyżowania ul. Pod Dudnią z ul. Reja) do drogi klasy L (lokalnej).

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** w zakresie planowanego odcinka drogi klasy L (lokalnej) od skrzyżowania ul. Bielskiej z ul. Okrężną do skrzyżowania ul. Pod Dudnią z ul. Reja wraz z przejazdem pod linią kolejową nr 93 do skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego.

Wyjaśnienie: nie uwzględnia się uwagi w zakresie pozostałego odcinka planowanej drogi klasy lokalnej (L) ze względu na konieczność rozbudowy lokalnego układu drogowego pomiędzy częściami Gminy rozdzielonymi linią kolejową nr 93. Planowana droga lokalna zapewni odpowiednie pod względem technicznym, dodatkowe (obok istniejących ul. Piechy i Kolonia) połączenie ul. Bielskiej z ul. Pod Dudnią. Ukształtowanie właściwego dostępu do drugiego, obok ul. Bielskiej, skrzyżowania dwupoziomowego z linią kolejową nr 93 w ciągu ul. Pod Dudnią ma szczególne znaczenie w świetle planowanej modernizacji linii kolejowej, która może spowodować likwidację istniejących przejazdów w poziomie szyny.

7. **Uwaga nr 15.**

- 1) uwaga dotyczy działek nr 604, 625/8 i 606/1, obręb Chybie, położonych w projekcie Studium w obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI) oraz użytkowanych rolniczo (symbol R); uwaga zawiera informację, że w związku z przeznaczeniem pod zabudowę sąsiednich działek 625/8 i 606/1 nie wyrazi się zgody na obsługę komunikacyjną (dostęp do drogi publicznej) wzmiankowanych działek poprzez drogę zlokalizowaną na działce nr 604, obręb Chybie, stanowiącej własność składających uwagę.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: Sposób określenia dostępu do drogi publicznej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603]) następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 4 pkt 9a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Dz.U. Nr 164 poz. 1587]). Studium, zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa jedynie kierunki rozwoju systemów komunikacji, a zgodnie z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [Dz.U. Nr 118, poz. 1233] – zawiera wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych. W związku z powyższym, nie można uzależniać kierunku przeznaczenia danego obszaru (działki) w projekcie Studium od rozwiązania kwestii podlegających regulacjom w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Uwaga nr 20.

1) uwaga dotyczy terenów po byłej Cukrowni i Rafinerii Chybie S.A. położonych w rejonie ul. Cieszyńskiej i Bielskiej, położonych w obszarze zabudowy produkcyjno – usługowej (symbol PU); w uwadze: a) wnosi się o rozszerzenie zapisów dotyczących przeznaczenia terenów po byłej Cukrowni pod budownictwo mieszkaniowe jedno i wielorodzinne, obiekty małej architektury, zieleni izolacyjną i urządzenia z zakresu ochrony środowiska oraz jako przeznaczenie dopuszczalne: ulice dojazdowe, parkingi (w tym wielopoziomowe), obiekty i urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, ulice dojazdowe i parkingi, zieleni izolacyjną, obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą funkcji podstawowej, obiekty i urządzenia komunikacyjne, w tym parkingi jedno i wielopoziomowe; b) określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, c) określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (w tym pow. zabudowy – maksymalnie 60% pow. działki, powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% pow. działki), d) określa się zasady obsługi komunikacyjnej.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: w zakresie rozszerzenia przeznaczenia terenów o zabudowę mieszkaniową - nie jest dopuszczalne ustalanie dla tego samego obszaru sprzecznych z sobą kierunków przeznaczenia terenów (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenu poprzez wydzielenie terenów o różnym przeznaczeniu liniami rozgraniczającymi, brak jest w tym przypadku podstaw do wydzielenia w projekcie Studium w obrębie terenu po byłej cukrowni obszarów o różnych kierunkach przeznaczenia terenów); ponadto: przeznaczenie terenu po byłej cukrowni również pod zabudowę mieszkaniową jest sprzeczne z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i zasadami ochrony środowiska oraz z zamierzeniami władającego ww. terenem (wniosek z dnia 03.03.2010 r. w zakresie terenu APP), nie znajduje także potwierdzenia w potrzebach rozwojowych Gminy (nie występuje brak terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową); w zakresie pozostałych funkcji terenu, o których mowa w uwadze – część z nich jest określona w projekcie Studium jako możliwe przeznaczenie dopuszczalne w obszarach zabudowy produkcyjno – usługowej, część ze względu na swą szczegółowość może być rozpatrywana w trybie miejscowego planu; uwaga w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (pow. zabudowy i biologicznie czynna) jest sprzeczna z innymi uwagami złożonymi do projektu Studium w tym zakresie; pozostałe proponowane ustalenia zawarte w uwadze wykraczają swą szczegółowością poza ustawowo określony zakres studium i mogą być rozpatrywane w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponadto część proponowanych zapisów wynika z obowiązujących przepisów, w szczególności z ustawy Prawo ochrony środowiska i rozporządzeń wykonawczych lub nie jest regulowana w dokumentach planistycznych.

9. Uwaga nr 23.

1) uwaga dotyczy działki nr 973, obręb Mnich, położonej w projekcie Studium w obszarze użytkowanym rolniczo (symbol R), wyłączonym spod zabudowy; w uwadze wnosi się o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej północnego i środkowego fragmentu działki o pow. 0,9200 ha, stanowiącego 55% jej ogólnej powierzchni.

2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** dla południowej części działki o pow. około 0,7545 ha.

Wyjaśnienie: działka nr 973 jest położona w obrębie zwartego kompleksu rolnego w południowo – zachodniej części Mnicha. Przeznaczenie południowej części działki pod zabudowę spowodowałoby niekorzystną z punktu widzenia ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego izolację (oddzielnie terenami zabudowy mieszkaniowej) części kompleksu rolnego leżącego w rejonie ul. Cieszyńskiej, Powstańców Śląskich i terenu Spółdzielni Agromet.

10. **Uwaga nr 28.**

1) uwaga dotyczy działek nr 947/1, 947/2, 947/3 i 947/4, obręb Mnich, położonych w projekcie studium w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI); w uwadze wyraża się brak zgody na przeznaczenie ww. działek, sąsiadujących z obszarem zabudowy produkcyjno – usługowej (rejon Spółdzielni Agromet) pod budownictwo mieszkaniowe, proponując w ich obrębie utworzenia „pasa ziemi ochronnej dla strefy przemysłowej”.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie: zgodnie z art. 144 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie pyłów lub gazów do powietrza, emisje hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych (w rozpatrywanym przypadku - zjawiska związane z użytkowaniem obszaru zabudowy produkcyjno – usługowej) nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny. Nie można w związku z powyższym ograniczać sposobu korzystania z sąsiednich nieruchomości, znajdujących się we władaniu osób trzecich poprzez żądanie ustalenia dla tych nieruchomości określonego przeznaczenia terenu („pasa ziemi ochronnej dla strefy przemysłowej”). Dla części działek, o których mowa w uwadze, złożono wniosek o zmianę ich przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wniosek z dnia 01.08.2008 r.), co uwzględniono w projekcie Studium poprzez zaliczenie ww. działek do obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pojęcie strefy przemysłowej, o której mowa w uwadze, nie ma zastosowania w rozpatrywanym przypadku, dotyczy bowiem stref ustanawianych przez sejmik województwa w trybie i na warunkach określonych w art. 136a – 136d ustawy Prawo ochrony środowiska.

11. **Uwaga nr 29.**

1) uwaga dotyczy działek nr 3127/1, 3126, 3125, obręb Zarzecze, położonych w projekcie Studium w obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI) i użytkowanych rolniczo (symbol R); w uwadze wnosi się o przeznaczenie dalszych części działek pod zabudowę jednorodziną.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej północnego fragmentu działki nr 3127/1 poprzez powiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę o 0,0720 ha; łącznie z częścią przeznaczoną pod zabudowę w projekcie Studium wyłożonym do publicznego wglądu powierzchnia możliwa do zabudowy w obrębie działek wynosi około 0,1600 ha (16% ich łącznej powierzchni, bez północnego, zabudowanego fragmentu działki nr 3127/1 [łącznie z nim powierzchnia działek leżąca w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 0,2470 ha, co stanowi 25% ich łącznej powierzchni).

2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** dla działek nr 3126 i 3125 o łącznej pow. około 0,7600 ha

Wyjaśnienie: działki są położone w zasięgu awaryjnego zalewu (którego granicę stanowi rzędna 257 m. n.p.m.) od Zbiornika Goczałkowickiego w przypadku przerwania zapory bocznej zbiornika (Ekspertyza hydrotechniczna – zagrożenia wodne dla gminy Chybie, Hydroprojekt Warszawa, oddz. Sosnowiec, 1999) oraz w granicach rzędnej 257 m. n.p.m. wg numerycznego modelu terenu. W związku z tym obowiązuje sformułowane w cyt. Ekspertyzie zalecenie ograniczenia rozwoju nowej zabudowy. Ponadto, południowa część działki wyłączona spod zabudowy, nieprzylegająca do istniejącej zabudowy przy ul. Podgroble, jest położona w obrębie zwartego kompleksu rolnego leżącego na zachód od ul. Wyzwolenia.

12. Uwaga nr 30.

- 1) uwaga dotyczy działki nr 556/3, obręb Chybie, położonej w projekcie Studium w obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI) oraz użytkowanych rolniczo (symbol R); w uwadze wnosi się o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej północnego fragmentu działki poprzez powiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę o około 0,4670 ha; łącznie z częścią przeznaczoną pod zabudowę w projekcie Studium wyłożonym do publicznego wglądu powierzchnia możliwa do zabudowy w obrębie działki wynosi 0,5600 ha (50% powierzchni działki).

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** dla południowej części działki.

Wyjaśnienie: południowa część działki stanowi fragment zwartego kompleksu rolnego położonego pomiędzy terenami zabudowanymi i możliwymi do zabudowy leżącymi wzdłuż ul. Wyzwolenia, Sienkiewicza, Olchowej, Kwiatowej i Bolesława Chrobrego. Przeznaczenie tej części działki pod zabudowę stanowiłoby istotne zakłócenie ładu przestrzennego i nadmierną ingerencję terenów zainwestowanych w zwarty kompleks rolny.

13. Uwaga nr 31.

- 1) uwaga dotyczy działek nr 255 i 256, obręb Zarzecze, położonych w projekcie Studium w obszarach użytkowanych rolniczo (symbol R); w uwadze wnosi się o przeznaczenie działek pod zabudowę jednorodziną.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie: działki nr 255 i 256 są położone w obrębie terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód powierzchniowych „Goczałkowice” (Rozporządzenie Nr 2/2010 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód powierzchniowych Goczałkowice [Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 112, poz. 1811]). Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 17 cyt. Rozporządzenia, w obrębie terenu ochrony pośredniej obowiązuje zakaz lokalizowania budownictwa mieszkalnego oraz turystycznego nie podłączonego do kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z projektem „Budowa oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej dla Gminy Chybie” oraz projektem budowlanym kanalizacji sanitarnej - etap I i II rejon północnej części Zarzecza nie jest przewidziany do budowy sieci kanalizacyjnej w bliskiej perspektywie. Ponadto, działki nr 255 i 256 są położone w zasięgu awaryjnego zalewu (którego granicę stanowi rzędna 257 m. n.p.m.) od Zbiornika Goczałkowickiego w przypadku przerwania zapory bocznej zbiornika (Ekspertyza hydrotechniczna – zagrożenia wodne dla gminy Chybie, Hydroprojekt Warszawa, oddz. Sosnowiec, 1999) oraz w większej części poniżej rzędnej 256 m n.p.m. wg numerycznego modelu terenu. W związku z tym obowiązuje sformułowane w cyt. Ekspertyzie zalecenie całkowitego wykluczenia lokalizacji zabudowy na terenach leżących poniżej rzędnej 256 m n.p.m. Działki nr 255 i 256 są położone również w obrębie głównego korytarza południowego rangi międzynarodowej KPd (korytarz służący migracjom dużych ssaków drapieżnych i kopytnych, łączący obszary węzłowe Beskidu Śląskiego i Lasów Pszczyńsko – Kobiórskich), o którym mowa w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (RDOŚ-24-WOOS/7041/1/126/09/ab”R” z dnia 06 lipca 2009 r.).

14. Uwaga nr 32.

- 1) w uwadze wyraża się negatywną opinię w zakresie planowanej drogi KDZ, w szczególności w odniesieniu do działki nr 593/4, obręb Mnich, położonej w projekcie Studium w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI) oraz w pasach drogowych dróg publicznych KDZ i KDL; w uwadze postuluje się budowę tunelu w ciągu ul. Bielskiej.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części, rezygnując z odcinka planowanej drogi klasy Z (zbiorczej) na odcinku od skrzyżowania ul. Wojska Polskiego z ul. Pod Dudnią do skrzyżowania ul. Cieszyńskiej z ul. Kopernika oraz z poszerzenia pasa drogi ul. Cieszyńskiej w obrębie działek 82/3, 83/33, 83/34, 83/35 i 83/36, obręb Mnich, a także obniżył klasę drogi na pozostałym planowanym odcinku (od ul. Bielskiej do skrzyżowania ul. Pod Dudnią z ul. Reja) do drogi klasy L (lokalnej).

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** w zakresie planowanego odcinka drogi klasy L (lokalnej) na odcinku od skrzyżowania ul. Bielskiej z ul. Okrężną do skrzyżowania ul. Pod Dudnią z ul. Reja wraz z przejazdem pod linią kolejową nr 93 do skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego.

Wyjaśnienie: nie uwzględnia się uwagi w zakresie pozostałego odcinka planowanej drogi klasy lokalnej (L) biegnącego od skrzyżowania ul. Bielskiej z ul. Okrężną do skrzyżowania ul. Pod Dudnią z ul. Reja wraz z przejazdem pod linią kolejową nr 93 (wymagającym modernizacji w celu dostosowania do minimalnych parametrów technicznych) ze względu na konieczność rozbudowy lokalnego układu drogowego pomiędzy częściami Gminy rozdzielonymi linią kolejową nr 93. Planowana droga lokalna zapewni odpowiednie pod względem technicznym, dodatkowe (obok istniejących ul. Piechy i Kolonia) połączenie ul. Bielskiej z ul. Pod Dudnią. W zakresie postulatu budowy tunelu w ciągu ul. Bielskiej stwierdza się, że utrzymanie powiązania drogowego w ciągu ul. Bielskiej jest uwzględnione w projekcie Studium wyłożonym do publicznego wglądu; kwestia sposobu realizacji skrzyżowania dwupoziomowego ul. Bielskiej z linią kolejową (tunel) wykracza poza ustawowo określony zakres studium (zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa jedynie kierunki rozwoju systemów komunikacji, a zgodnie z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [Dz. U. Nr 118, poz. 1233] – zawiera wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych).

15. Uwaga nr 35.

- 1) Uwaga dotyczy rejonu ul. Spokojnej, Chopina, Norwida i Mickiewicza, położonego w projekcie Studium w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI); w uwadze stwierdza się, że oznaczenie terenu osiedla położonego w rejonie ul. Spokojnej, Chopina, Norwida i Mickiewicza jako terenu wyłącznie mieszkaniowego nie jest zgodne ze stanem faktycznym; wnosi się o uzupełnienie przeznaczenia osiedla jako terenu przeznaczonego również pod usługi publiczne.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

2) Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie: faktyczny stan zagospodarowania i użytkowania terenów przedstawia część projektu Studium dotycząca uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (rozdz. 1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenów. Ład przestrzenny [w tym Dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów] oraz rozdz. 1.6. Warunki i jakość życia mieszkańców. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia [w tym Dostępność usług. Usługi publiczne] oraz mapa 1. Zagospodarowanie i przeznaczenie terenów, 1:20000). Z rozpoznania dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu wynika, że w rejonie, o którym mowa w uwadze, dominującą rolę odgrywa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana na z reguły niewielkich działkach z udziałem zabudowy mieszkaniowo – usługowej, jedynie incydentalnie występuje zabudowa wyłącznie usługowa. Biorąc pod uwagę uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, ukształtowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej i niewielkiej powierzchni działek, dla rejonu ulic, o których mowa w uwadze, ustalono zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako dominujący kierunek przeznaczenia terenów. Zgodnie jednak z częścią tekstową projektu Studium (rozdz. 2.1.2. Kierunki przeznaczenia terenów) w obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o dominującej funkcji mieszkaniowej) zakres funkcji dopuszczalnych obejmuje m.in. usługi (w tym publiczne) bez funkcji mieszkaniowej realizowanej na warunkach, które określone zostaną w planie miejscowym. Zgodnie z wytycznymi do planu miejscowego, o których mowa w rozdz. 2.1.2 w części dotyczącej obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy, w przeznaczeniu terenów należy wyodrębnić liniami rozgraniczającymi tereny zróżnicowane ze względu na przyjęty zakres funkcji dopuszczalnych (w tym związanych z usługami), w planie miejscowym należy ponadto określić warunki, na jakich możliwa jest lokalizacja zabudowy usługowej bez funkcji mieszkalnej oraz określać dla tych przypadków dopuszczalne rodzaje usług, mając na względzie uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej oraz konieczność zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej i potrzeb parkingowych. W związku z powyższym, położenie terenu (działki) w obrębie obszaru o dominującej funkcji mieszkaniowej nie wyklucza możliwości realizacji zabudowy usługowej, jest ona dopuszczalna, lecz pod określonymi warunkami, które zostaną określone w planie miejscowym. W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezprzedmiotową.

16. Uwaga nr 37.

- 1) uwaga dotyczy działki nr 3144/1, obręb Zarzecze, położonej w projekcie Studium w obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI) oraz użytkowanych rolniczo (R); w uwadze wnosi się o przeznaczenie całości działki pod zabudowę.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej środkowego fragmentu działki poprzez powiększenie obszaru możliwego do zabudowy o około 0,1350 ha; łącznie z częścią przeznaczoną pod zabudowę w projekcie Studium wyłożonym do publicznego wglądu powierzchnia możliwa do zabudowy w obrębie działki nr 3144/1 wynosi 0,3800 ha, co stanowi około 45% jej powierzchni.

2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** w części dotyczącej północnej części działki.

Wyjaśnienie: działka jest położona w zasięgu awaryjnego zalewu (którego granicę stanowi rzędna 257 m. n.p.m.) od Zbiornika Goczałkowickiego w przypadku przerwania zapory bocznej zbiornika (Ekspertyza hydrotechniczna – zagrożenia wodne dla gminy Chybie. Hydroprojekt Warszawa, oddz. Sosnowiec, 1999) oraz w granicach rzędnej 257 m. n.p.m. wg numerycznego modelu terenu. W związku z tym obowiązuje sformułowane w cyt. Ekspertyzie zalecenie ograniczenia rozwoju nowej zabudowy. Ponadto, północna część działki, leżąca w oddaleniu od istniejącej zabudowy przy ul. Wyzwolenia i Granicznej, jest położona w obrębie zwartej kompleksu rolnego pomiędzy ul. Graniczną, Wyzwolenia i Podgroble.

17. **Uwaga nr 38 pkt 2.**

1) w uwadze wnosi się o uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę wiaduktu, przejścia podziemnego pod torami PKP w okolicach Dworca PKP z wykorzystaniem terenów kolejowych oraz terenów po byłej Cukrowni.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie: nie uwzględnia się uwagi z powodu występowania istotnych konfliktów przestrzennych i formalno – planistycznych oraz niekorzystnych dla Gminy skutków finansowych związanych z możliwym przebiegiem postulowanej drogi. Rezerwa terenu pod planowaną drogę klasy lokalnej przebiegającą od ul. Bielskiej do ul. Cieszyńskiej z przejściem nad terenami kolejowymi w rejonie na zachód od budynku dworca kolejowego w Chybie ustalona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chybie z 2000 r. (Uchwała Nr XXII/120/2000 Rady Gminy Chybie z dnia 30 czerwca 2000 r.) nie została uwzględniona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy z 2004 r. (Uchwała Nr XVIII/124/04 Rady Gminy Chybie z dnia 20 lipca 2004 r.) – pas drogi znajduje się w obrębie jednostek A1UC, 37MN, A3UR, A39MN, A1UR i C1UR (wg oznaczeń miejscowego planu). Spowodowało to powstanie zabudowy wzdłuż ul. Bielskiej w korytarzu drogi wyznaczonym w Studium (działki 139/34 i 139/31 przy ul. Bielskiej). Niezależnie od nieco innego możliwego wariantu przebiegu drogi, w każdym z rozpatrywanych przypadków jej trasa powodować będzie istotne konflikty przestrzenne z zabudową zlokalizowaną na działkach 1-139/31 i 1-139/34 przy ul. Bielskiej, 1-96/11 i 1-96/3 (ul. Dworcowa) oraz 3-86/23, 1-82/7 i 1-82/6 przy ul. Kolejowej lub na działkach 1-96/2, 1-137/5, 1-115/2pb, 1-115/1pb, 1-134/5pb (ul. Dworcowa) oraz 1-146/8, 1-146/2 i 1-145/1 przy ul. Bielskiej, z koniecznością likwidacji niektórych budynków. Ponadto, ustalenie w studium rezerwy terenu pod planowaną drogę musi wiązać się w świetle sporządzanego planu miejscowego z koniecznością wyznaczenia w tym dokumencie pasa drogowego jako obowiązującego przeznaczenia terenu. Spowoduje to obniżenie wartości nieruchomości przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę produkcyjną i usługową (jednostki APP i A1UC). Ponadto, ekonomiczna zasadność wyznaczenia pasa drogowego nowej drogi w planie miejscowym wiązać się powinna z likwidacją przejazdu przez tereny kolejowe w ciągu ul. Bielskiej - ze względu na niewielki dystans dzielący obie drogi (około 500 m); powoduje to konieczność uzgodnienia z zarządcą drogi powiatowej planowanej zmiany przebiegu drogi powiatowej 2633 S oraz uzyskanie zgody zarządcy terenów kolejowych na przebieg planowanej drogi już na etapie sporządzania projektu Studium. Istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów w rejonie stacji kolejowej w Chybie nie wymaga wyznaczenia rezerwy terenu pod budowę przejścia podziemnego. Ponadto, zawarcie w studium lub w planie miejscowym takiego ustalenia w obecnym stanie prawnym (obowiązującym dla sporządzanego studium i planu miejscowego) nie jest możliwe ze względu na lokalizację takiej budowli w obrębie terenów kolejowych stanowiących tereny zamknięte, dla których nie sporządza się planu miejscowego (w planach miejscowych w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do ich sporządzania przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [Dz. U. Nr 130, poz. 871], określa się jedynie granice terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu).

18. Uwaga nr 39.

- 1) uwaga dotyczy działek nr 3136/2 i 3136/3, obręb Zarzecze, położonych w projekcie Studium w obszarach zabudowy mieszkaniowej (symbol MI) i użytkowanych rolniczo (symbol R); w uchwale wnosi się o przeznaczenie pod zabudowę dalszych części działek.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej środkowego fragmentu działki nr 3136/3 poprzez powiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę o 0,0730 ha; łącznie z częścią przeznaczoną pod zabudowę w projekcie Studium wyłożonym do publicznego wglądu powierzchnia możliwa do zabudowy w obrębie działek wynosi około 0,2750 ha (25% pow. działek bez północnego, zabudowanego fragmentu działki nr 3136/2 [łącznie z nim część działek leżąca w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi około 0,2900 ha).

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** w części dotyczącej środkowej i południowej części działki nr 3136/3.

Wyjaśnienie: działki są położone w zasięgu awaryjnego zalewu (którego granicę stanowi rzędna 257 m. n.p.m.) od Zbiornika Goczałkowickiego w przypadku przerwania zapory bocznej zbiornika (Ekspertyza hydrotechniczna – zagrożenia wodne dla gminy Chybie, Hydroprojekt Warszawa, oddz. Sosnowiec, 1999) oraz w granicach rzędnej 257 m. n.p.m. wg numerycznego modelu terenu. W związku z tym obowiązuje sformułowane w cyt. Ekspertyzie zalecenie ograniczenia rozwoju nowej zabudowy. Ponadto, środkowa i południowa część działki wyłączona spod zabudowy, nieprzylegająca do istniejącej zabudowy przy ul. Podgroble, jest położona w obrębie zwartego kompleksu rolnego leżącego na zachód od ul. Wyzwolenia.

19. Uwaga nr 43.

- 1) uwaga dotyczy wprowadzenia zapisów umożliwiających budowę infrastruktury telekomunikacyjnej (wież, masztów, stacji bazowych wolnostojących sieci telefonii komórkowej) na obszarze w promieniu 2 km wokół budynku Urzędu Gminy w Chybiu; wnosi się ponadto o wykreślenie zapisu o zakazie oddziaływania inwestycji poza teren dzierżawiony.

Wójt Gminy Chybie nie uwzględnił uwagi.

- 2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona.**

Wyjaśnienie: uwaga nie wymaga wprowadzania zmian do projektu Studium wyłożonego do publicznego wglądu. Projekt Studium nie zawiera ograniczeń w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675). Projekt studium uzyskał pozytywną opinię Prezesa Urzędu Kontroli Elektronicznej w zakresie telekomunikacji (pismo DRI-075-129/10(2) z dnia 30 lipca 2010 r.). Zgodnie z opinią Prezesa Urzędu Kontroli Elektronicznej, przyjęte w projekcie Studium rozwiązania umożliwią lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, projekt nie zawiera również postanowień, które mogłyby zostać negatywnie ocenione z punktu widzenia rozwoju telekomunikacji. Wbrew twierdzeniu zawartemu w uchwale tekst projektu studium w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego nie zawiera zapisu o zakazie oddziaływania inwestycji poza teren dzierżawiony, który mógłby dotyczyć infrastruktury telekomunikacyjnej. Treść kierunków zagospodarowania przestrzennego zawiera jedynie ogólny zakaz dotyczący uciążliwości usług oraz działalności rzemieślniczych i związanych z produkcją, która nie może wykroczać poza działkę budowlaną, na której funkcje te są zlokalizowane, co wynika z art. 144 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.). W związku z powyższym uwagę należy uznać za bezprzedmiotową.

20. Uwaga nr 44.

- 1) uwaga dotyczy działki nr 3132/3, obręb Zarzecze, położonej w projekcie Studium w obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MI) oraz użytkowanych rolniczo (symbol R); w uchwale wnosi się o przeznaczenie całości działki pod zabudowę.

Wójt Gminy Chybie uwzględnił uwagę w części dotyczącej północnego fragmentu działki poprzez powiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę o około 0,0830 ha; łącznie z częścią przeznaczoną pod zabudowę w projekcie Studium wyłożonym do publicznego wglądu powierzchnia możliwa do zabudowy w obrębie działki nr 3132/3 wynosi 0,2400 ha (25% pow. działki bez jej północnego, zabudowanego fragmentu [łącznie z nim część działki leżąca w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zajmuje 0,3800 ha, co stanowi 40% jej powierzchni).

2) **Uwaga pozostaje nieuwzględniona** w części dotyczącej południowego fragmentu działki.

Wyjaśnienie: działka jest położona w zasięgu awaryjnego zalewu (którego granicę stanowi rzędna 257 m. n.p.m.) od Zbiornika Goczałkowickiego w przypadku przerwania zapory bocznej zbiornika (Ekspertyza hydrotechniczna – zagrożenia wodne dla gminy Chybie, Hydroprojekt Warszawa, oddz. Sosnowiec, 1999) oraz w granicach rzędnej 257 m. n.p.m. wg numerycznego modelu terenu. W związku z tym obowiązuje sformułowane w cyt. Ekspertyzie zalecenie ograniczenia rozwoju nowej zabudowy. Ponadto, południowa część działki wyłączona spod zabudowy, nieprzylegająca do istniejącej zabudowy przy ul. Podgrobie, jest położona w obrębie zwartego kompleksu rolnego leżącego na zachód od ul. Wyzwolenia.