

**PROTOKÓŁ**  
**z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami**  
**w projekcie *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania***  
***przestrzennego miasta Imielin***

Protokół sporządzono w dniu 11 maja 2016 roku, w siedzibie Urzędu Miasta Imielin przez Agnieszkę Błachnicką Podinspektora Referatu Gospodarki Przestrzennej i Geodezji.

Na podstawie art. 11 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2015roku, poz.199) w dniu 11 maja 2016 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Imielin*.

Dyskusja odbyła się w obecności: Burmistrza Miasta Imielin, Kierownika Referatu Gospodarki Przestrzennej i Geodezji - Pani Magdaleny Kryczek oraz głównego projektanta studium - Pana Adriana Luszka z firmy GEOPLAN .

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

1. Kierownik Referatu GPG Magdalena Kryczek:

- przywitanie zebranych oraz przedstawienie projektanta studium,

2. Projektant studium Adrian Luszka:

- prace planistyczne prowadzone są od pierwszej połowy zeszłego roku, miały się zakończyć wcześniej, natomiast wprowadzona przez Rząd ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji wprowadziła zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl tej zmiany należało wykonać analizę demograficzno – społeczną uwzględniającą realne zapotrzebowanie terenów pod zabudowę mieszkaniową w obszarze gminy. Należało wymodelować, ile będzie potrzebnych terenów pod zabudowę posługując się powierzchnią użytkową dla przeciętnego Kowalskiego przekładając to później na powierzchnię terenu, poprzez powierzchnię działki, jakie są zbywane, będą zbywane, uwzględniając element demograficzny, gdzie dopuszczalny błąd w tym procesie mógł wynieść 30%. Wojewoda może bowiem wezwać organ sporządzający studium do wytłumaczenia się z przyjętych w analizie parametrów. Otrzymaną pulę terenów inwestycyjnych rozdysponowano w studium. Największy problem dotyczył ograniczenia terenów mieszkaniowych. W wyniku konieczności sporządzenia ww. analizy *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę* w związku z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, należało wprowadzić konieczne zmiany w projekcie studium i ponowić jego opiniowanie i uzgadnianie,
- z założenia celem było sporządzenie dokumentu o bardzo elastycznym charakterze. W przypadku terenów mieszkaniowo-usługowych o decydującej funkcji (rozkładzie funkcjonalnym) będzie rozstrzygał plan miejscowy. Utrzymano tereny zabudowy mieszkaniowej w centrum i w zachodniej części miasta. Wschodnia część - to tereny z ograniczeniami w zabudowie, uwarunkowanymi sąsiedztwem zbiornika. Wprowadza się tam tereny rekreacji i aktywności turystycznej. W dolinie cieków wodnych utrzymuje się tereny zieleni. Kompleksy leśne zostały zachowane, nie wprowadza się żadnych zmian. Wprowadzono tereny usług sportu i rekreacji, stanowiące ważny element pod względem atrakcyjności gminy. Układ komunikacyjny miasta stanowi problem dla wskazania terenów pod aktywność gospodarczą. W ramach wyodrębnienia poszczególnych terenów starano się je spójnie ze sobą powiązać. Projektant poinformował zebranych o podawaniu swoich danych: imienia i nazwiska oraz numeru nieruchomości, której dotyczyć ma pytanie, oraz poinformował o nagrywaniu na dyktafon dyskusji publicznej,

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. **E. S.**

- zarzuciła, że informacja o terminie dyskusji publicznej nie była podana na stronie internetowej przy załączonym projekcie studium i Prognozie Oddziaływania na Środowisko, jak również podana na obwieszczeniu godzina dyskusji uniemożliwiła większości osób uczestnictwo w spotkaniu,

- nawiązała do wydanej w 2012r. decyzji podziałowej dla nieruchomości przy ulicy Turystycznej, oraz do treści wydanego zaświadczenia z planu miejscowego dla działki 1192/88;

Magdalena Kryczek

- zaprosiła do przedyskutowania przedmiotowej sprawy w ramach indywidualnego spotkania, jako iż problem przedstawiony przez Panią E. Stolorz nie jest związany z projektem studium;

## 2. M. W.

- poprosiła o wyjaśnienie użytego w projekcie studium przeznaczenia działek jako *Teren otwarty o charakterze przyrodniczo-rekreacyjnym* (jakie są dopuszczenia dla tego terenu),
- zwróciła uwagę, iż zapisy projektu studium różnią się od zapisów zastosowanych w planach miejscowych obowiązujących dla rejonu ulicy Bartniczej,
- wnosi o zakaz lokalizacji na terenie rekreacji możliwości realizacji dróg, w szczególności w strefie ochronnej od wodociągu,
- zwróciła się z prośbą o udostępnienie kopii uzyskanych opinii uzyskanych w toku sporządzanego projektu studium,

Adrian Luszka:

- zapisy studium są ogólniejsze niż te, które stosuje się na etapie sporządzania planu miejscowego, dlatego ostateczne przeznaczenie terenu wraz z obostrzeniami będzie doprecyzowane w planie miejscowym,

Magdalena Kryczek:

- sporządzane studium jest nowym dokumentem planistycznym, różniącym się od studium obowiązującego, na podstawie którego sporządzone były m. in. plany obowiązujące dla przedmiotowego rejonu,
- zapis o terenie rolniczym użyty w studium byłby krzywdzący dla właścicieli działek nie będących rolnikami, dlatego wprowadzono zapis *Tereny otwarte..* a w nim jako przeznaczenie uzupełniające wymieniono *tereny rolne*,
- lokalizacja drogi na rurociągu została uzgodniona z GPW,

Adrian Luszka:

- w projekcie studium przyjęto inny kierunek rozwoju dla terenów w pobliżu Zbiornika Imielińskiego, wprowadzono tereny zielone w kierunku rekreacji,

Magdalena Kryczek:

- materiały planistyczne są dostępne do wglądu w referacie GPG,

## 3. I. C

- zarzuciła brak ciągłości w zapisach wyłożonego studium w stosunku do studium poprzedniego,
- prosiła o wyjaśnienie, czym kierowano się przy określeniu przeznaczenia działek w rejonie ulicy Klonowej na *tereny otwarte ...* (zieleni)

Adrian Luszka:

- w przypadku kiedy działka jest zainwestowana (zabudowa), bądź obowiązuje tam plan miejscowy trudno jest odwrócić tą sytuację, stąd rozwiązania przestrzenne zastosowane dla tego rejonu,
- sugerował, by przy złożeniu uwagi do projektu studium wnioskować o zmianę przeznaczenie działek na tereny aktywności gospodarczej, zamiast terenów pod zabudowę mieszkaniową, lub mieszkaniowo – usługową,

## 4. M. N. (działki numer: 365/255, 366/257 i 367/258 ulica Łąkowa):

- zapis studium dotyczący *Terenu otwartego o charakterze przyrodniczo- rekreacyjnym* (zakazującego zabudowy budynkami mieszkalnymi) wzdłuż cieku Imielinki nie jest konsekwentnie utrzymany w skali całego miasta,
- zaproponowała w części przekwalifikowanie ww. działek na tereny zabudowy mieszkaniowej z utrzymaniem pasa zieleni wzdłuż cieku stanowiącego jego strefę ochronną, lub przekształcenie tych terenów w całości pod tereny mieszkaniowe,
- przypominała, że przy sporządzaniu poprzedniego studium obiecano częściowo przekwalifikowanie tych terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej,
- zwróciła uwagę na brak kanalizacji deszczowej na terenie miasta,

Adrian Luszka:

- teren obejmujący przedmiotowe działki jest terenem położonym niżej w stosunku do innych działek położonych przy cieku, ponadto, w tym rejonie występuje kumulacja cieków wodnych, mogą tam wystąpić zalania, dlatego nie wprowadza się zabudowy w danym obszarze; mimo wprowadzenia na etapie planu miejscowego zaleceń co do realizacji zamierzenia budowlanego na terenach problematycznych istnieje ryzyko unieważnienia przez Wojewodę planu miejscowego z takimi zapisami,

Burmistrz Miasta:

- w przeszłości były to tereny zalewowe,
- potwierdził, że ulica Łąkowa jest uzbrojona w media,

Adrian Luszka:

- skutkiem znacznego zainwestowania terenów na obszarze miasta zmniejszy się retencja działek, zatem wody opadowe będą uzupełniały głównie istniejące ciek i rowy,

Burmistrz Miasta:

- zaznaczył, że na skutek eksploatacji górniczej kopalni Ziemowit w przyszłości teren ten znowu ulegnie obniżeniu,
- odpowiedzialność za dopuszczenie terenów pod zabudowę zagrożonych zalaniem leży po stronie Gminy, nie potencjalnego Inwestora czy właściciela gruntu,

Adrian Luszka:

- działki te prawdopodobnie będą przedmiotem obrotu nieruchomościami, dlatego istnieje ryzyko, że nowonabywca nie będzie świadomy zagrożeń występujących na tym terenie;

**5. A. G.** (działka numer 2449/166):

- zapytał czy złożony wcześniej wniosek do zmiany studium został uwzględniony

Adrian Luszka:

- wniosek został rozpatrzony pozytywnie;

**6. A. B.**

- zapytał jak zapisy sporządzanego studium będą uwzględniane w planie miejscowym, kiedy powstanie nowy plan miejscowy dla rejonu ulicy Banachewicza,

Burmistrz Miasta:

- do wykonania w pierwszej kolejności są plany miejscowe w innych rejonach miasta, np. rejon ulicy Drzymały, następnie inne plany będą sukcesywnie zmieniane,
- zmiana planu nastąpi po podjęciu przez Radę Miasta uchwały o zmianie planu obowiązującego; trudno określić kiedy ten plan zostanie zmieniony dla przedmiotowego rejonu,

**7. R. M.** (działki numer: 316/133 i 894/133 ul. Dunikowskiego):

- złożyła wniosek o tereny przemysłowe (aktywności gospodarczej) i zlikwidowanie pasa zieleni, jednakże wniosek nie został uwzględniony,

Burmistrz Miasta:

- zapis studium dopuszcza usługi, a wniosek dotyczył dopuszczenia produkcji, co stanowi problem dla działek sąsiednich,
- zasugerował, by zainwestować w ekrany dźwiękoszczelne, bądź inne rozwiązania ograniczające oddziaływanie na działki sąsiednie,

Adrian Luszka:

- zapisy studium są zapisami ogólnymi; wprowadzono takie zapisy by stan faktyczny zainwestowania nieruchomości utrzymać potem w planie miejscowym; jeżeli działalność funkcjonuje na podstawie prawomocnych decyzji, może ona zostać utrzymana później w planie miejscowym,

**8. K. Z.** (teren górniczy w rejonie ulic: Malornego, Kordeckiego i Hallera):

- zwróciła uwagę, że w studium jest zapis o braku stosownej dokumentacji od przedsiębiorcy górniczego o kategorii szkód górniczych (w obowiązującym studium określono w przedmiotowym obszarze kategorię IV), w projekcie studium napisane jest o występowaniu III kategorii szkód górniczych,
- zwróciła uwagę na brak wkreślenia drogi łączącej ulicę Kordeckiego ze Skargi, jak również na nieco inny przebieg drogi łączącej ulicę Hallera z ulicą Karolinki w obowiązującym studium i projekcie z wyłożenia,

Adrian Luszka:

- kategoria III dotyczy głównie rejonu miasta przy Chelmie Śląskim, w studium przedstawiono perspektywę wpływów eksploatacji na powierzchnię terenu do roku 2016r., brak natomiast danych dla kolejnych lat (brak informacji w tym zakresie od Kompanii Węglowej),

Burmistrz Miasta:

- na terenie miasta mamy dwa tereny górnicze „Imielin I” i „Imielin Południe”, one nie ulegają zmianie,
- drogi klasy dojazdowej i ciągi pieszo – jedne nie są nanoszone na rysunek studium; po przeanalizowaniu i uwzględnieniu własności działek skorygowano przebieg planowanej drogi łączącej ulicę Hallera z ulicą Karolinki;

**9. S. S.** (działka numer 765/96):

- wniosła o przekształcenie działki pod zabudowę mieszkaniową;

**10. B. L.**

- zwróciła uwagę na problem związany z ruchem samochodów na początkowym odcinku ulicy Piotra Ściegiennego (brak odpowiednich parametrów drogi dla ruchu dwukierunkowego, co stanowi niebezpieczeństwo dla pieszych),

Burmistrz Miasta:

- na wniosek mieszkańców Pasieczek został na tym odcinku przywrócony ruch dwukierunkowy,

**11. M. F.** (działka numer 558/137, ulica Piotra Ściegiennego):

- wniósł o dopuszczenie zabudowy w pierwszej linii,

Adrian Luszka:

- zasadne jest dopuszczenie zabudowy wzdłuż istniejącej drogi.

III. Ustalenia z dyskusji:

- 1) należy przeanalizować projekt studium pod kątem zmiany przeznaczenia niektórych terenów,
- 2) zwrócono uwagę na fakt, iż do dyspozycji jest określona pula terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, nie wiadomo ile uwag wpłynie do wyłożonego projektu studium, w związku z powyższym są ograniczenia co do ich rozdysponowania,
- 3) wszelkie uwagi do projektu studium należy wносить na piśmie do Burmistrza Miasta Imielin do dnia 13 czerwca 2016r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Imielin, data 30 maja 2016 roku

Podinspektor

  
mgr inż. Agnieszka Blachnicka

.....  
podpis osoby sporządzającej protokół

  
BURMISTRZ MIASTA  
IMIELIN  
mgr inż. Jan Chwiędacz

.....  
Podpis Burmistrza Miasta Imielin