



wpł. 3. 06. 2025

Imielin, 30 maja 2025 r.

GPG.6721.6.2024

GPG.KW- 0644.2025.AB

Radni
[signature]

Pani Beata Paluch
Ul. Kusocińskiego 22
41 – 407 Imielin

W odpowiedzi na pismo z dnia 20 maja br. (data wpływu do tutejszego urzędu 21.05.2025r.) złożone w nawiązaniu do posiedzenia komisji Radnych Miasta Imielin z mieszkańcami dzielnicy Pasieczki w dniu 19 maja br. informuję że:

1. działki o numerach: 524/108, 4286/108, 526/108 i części działki nr 4288/108 zostały przeznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Imielin – etap A pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, ponieważ taką funkcję dla przedmiotowego terenu przewiduje obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Imielin;
2. podstawowym kryterium wyznaczania poszczególnych przeznaczeń w planie miejscowym są zapisy studium oraz uzyskane i ostateczne decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla poszczególnych nieruchomości; wskaźniki planistyczne w projekcie planu są zgodne z ustaleniami studium oraz wydanymi WZiZT;

Obszar obejmujący działki o numerach: 524/108, 4286/108, 526/108 i 4288/108 został w studium określony jako „teren otwarty z zakazem lokalizowania zabudowy” i „teren lasu”, dla których nie wskazano wskaźników urbanistycznych. Natomiast w projekcie planu miejscowego wyznaczono „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, na obszarach dla których w studium był przyjęty „teren wielofunkcyjny o dominującym przeznaczeniu mieszkaniowo – usługowym niskiej intensywności”, dla którego zostały ustalone wskaźniki: max. wysokość budynków 2 kondygnacje nadziemne – 10m, max. intensywność zabudowy z funkcją mieszkalną lub mieszkalno – usługową – 0,6, z funkcją usługową lub usługowo – produkcyjną – 1, max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z funkcją mieszkalną lub mieszkalno – usługową – 30%, z funkcją usługową lub usługowo – produkcyjną – 50%, min. udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z funkcją mieszkalną – 40%, z funkcją mieszkalno – usługową lub usługową – 20%; z funkcją usługową lub usługowo – produkcyjną – 10%, min. liczba miejsc do parkowania min. 1 miejsce do parkowania na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal użytkowy, min. 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w działalności produkcyjnej min. 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny, min. powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę:

- w układzie wolno stojącym – 1000m²;
- w układzie bliźniaczym – 800m²;

- w układzie szeregowym – 600m²;
- usługową lub usługowo – produkcyjną – 1500m²;

3. nie wykonano analizy urbanistycznej i środowiskowej dla ww. działek;
4. w projekcie planu miejscowego przyjęto funkcje terenu zgodne ze studium (patrz pkt. 2); złożenie wniosku o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy nie wiąże organu gminy do jego uwzględnienia w projekcie planu miejscowego, którego treść jest sporządzana w oparciu o studium; informuję również, że brak jest dowodów, które potwierdziłyby prawdziwość Pani tezy, iż Pani wniosek o ustalenie warunków zabudowy był procedowany z przewlekłością – wydane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach postanowienia nie stwierdziły przewlekłości w działaniu tutejszego organu; Burmistrz oraz Rada Miasta Imielin – działając w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przystąpili do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego rejonu co było bezpośrednią przesłanką do zawieszenia dalszego procedowania Pani wniosku;
- 4a. decyzję o zawieszeniu postępowania w sprawie wydania warunków zabudowy podjął Burmistrz Miasta Imielin (patrz pkt. 4);
- 4b. Rada Miasta nie podejmuje decyzji o zawieszeniu postępowania administracyjnego dotyczącego wydania warunków zabudowy;
5. Pani działki nie znajdują się w obszarze zagrożonym (np. powodzią, osuwiskiem), który wykluczałby zabudowę; zakaz zabudowy wynika z ustaleń studium;
6. w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Imielin – etap A nie wyznaczono terenów pod zielen publiczną; przeznaczenie terenów pod zielen naturalną nie stanowi podstawy do ich wykupu przez gminę;
7. ustalenia studium uwzględniają wyniki bilansu terenowego poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę w kontekście zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne;
8. urząd nie planuje wykorzystywać terenów zielonych pod park lub zielen ogólnodostępną;
9. decyzja o przeznaczeniu Pani działek pod zielen nie została skonsultowana z mieszkańcami i nie została poprzedzona opinią urbanisty niezależnego do urzędu;
10. wykonawca planu ma wiedzę o złożonym przez Panią wniosku o wydanie warunków zabudowy; Pani skarga wniesiona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego nie dotyczy procedury sporządzanego planu miejscowego;
11. wykonawca w projekcie planu uwzględnił ostateczne decyzje (WZiZT).

Do wiadomości:

- Rada Miasta Imielin

BURMISTRZ MIASTA
IMIELIN
Krzysztof Hajduczek

Beata Paluch
ul. Kusocińskiego 22
41-407 Imielin
Tel. 501488881



Imielin 20.05.2025 r.

[Signature]
P. Blechnicki
22.05.2025

Sz. P.

Krzysztof Hajduczek

Burmistrz Miasta Imielin

oraz

Rada Miasta w Imielinie

W nawiązaniu do spotkania w dniu 19.05.2025r na komisji Rady Miasta Imielin z mieszkańcami dzielnicy Pasieczki bardzo proszę o udzielenie odpowiedzi na niżej wymienione pytania:

1. Dlaczego moje działki o nr 524/108, 4286/108, 526/108 oraz część działki nr 4288/108 została przeznaczona na zielen z całkowitym zakazem lokalizowania zabudowy, skoro sąsiednie działki o zbliżonych parametrach zostały przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna?

2. Jakimi kryteriami kierował się urząd i urbanista przy różnicowaniu przeznaczenia działek w tej samej okolicy?

Proszę o wskazanie konkretnych wskaźników urbanistycznych lub planistycznych.

3. Czy wykonano analizę urbanistyczną i środowiskową dla mojego terenu, która uzasadnia wykluczenie zabudowy mieszkaniowej?

4. Na jakiej podstawie uznano, że zielen na moich działkach jest bardziej potrzebna niż funkcja mieszkaniowa mimo, że inne działki są zabudowywane? Skoro ja wnioskuje o wydanie WZ a Urząd Miasta Imielin dopuszcza się przewlekłości w procedowaniu mojego wniosku, celowo przeprowadza błędną analizę oraz nie uwzględnia nakazu organu nadrzędnego wzywającego do przeprowadzenia poprawnej analizy urbanistycznej ?

4a. Czyją decyzją było wydanie polecenia zawieszenia na okres 18 miesięcy mojego postępowania dotyczącego wydania warunków zabudowy oraz niezastosowanie się do orzeczenia SKO?

[Signature]
GPG. 1431. 13. 2025
GPG. 6721. 6. 2024

4b. Jeżeli była to decyzja Rady Miasta podjęta na nadzwyczajnej sesji Rady Miasta w dniu 9.09.2024 r. proszę o udostępnienie mi jawnych wyników głosowania poszczególnych radnych (wniosek o dostęp do informacji publicznej dołączam do pisma).

5. Czy moja działka znajduje się na obszarze zagrożonym (np. powodzią, osuwiskiem,), który wyklucza zabudowę mieszkaniową?

Jeśli nie - to dlaczego ograniczono zabudowę?

6. Czy przeznaczenie działki na zielen publiczną lub urządzoną będzie wiązać się z jej wykupem przez gminę?

Jeśli tak – proszę o harmonogram i sposób rekompensaty.

7. Czy przeprowadzono analizę demograficzną lub prognozę zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe w gminie?

Jeśli tak, to dlaczego pominięto mój teren?

8. Czy urząd planuje partycypacyjne wykorzystywanie tej zieleni (np. park, zielen ogólnodostępna)?

9. Czy decyzja o przeznaczeniu mojej działki na zielen została skonsultowana z mieszkańcami lub poprzedzona opinią urbanisty niezależnego od urzędu?

11. Czy wykonawca planu wiedział o wniosku o WZ i jak się sprawa obecnie proceduje, będąc w toku postępowania w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Gliwicach?

12. Czy wykonawca uwzględnił wszystkie aktualne WZ i dostosował je do projektu planu?

Z poważaniem

