

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego w trakcie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Marklowice

Protokół został sporządzony przez Panią Annę Reclik (inspektor Biura Infrastruktury Technicznej i Rozwoju Urzędu Gminy Marklowice).

Na podstawie art. 8h ust. 3, art. 8i ust. 1 pkt 2, art. 8j, 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 8 czerwca 2026 r. w Szkole Podstawowej nr 1 w Marklowicach ul. Wyzwolenia 152 (aula), odbyło się spotkanie otwarte w trakcie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego gminy Marklowice wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. Spotkanie otwarte rozpoczęło się o godzinie 17.

I. Lista obecności:

- 1) Wiesław Mika - Wójt Gminy Marklowice,
- 2) Anna Reclik - inspektor Biura Infrastruktury Technicznej i Rozwoju,
- 3) Katarzyna Banek – kierownik Biura Infrastruktury Technicznej i Rozwoju.
- 4) Małgorzata Łapeta – projektantka, autorka planu ogólnego gminy Marklowice (Ikado s.c. w Gliwicach),
- 5) Piotr Łapeta projektant, autor planu ogólnego gminy Marklowice (Ikado s.c. w Gliwicach),
- 6) Interesariusze, zgodnie z listą obecności.

Zgodnie z listą obecności załączoną do niniejszego protokołu na spotkaniu było obecnych 32 interesariuszy.

II. Rozpoczęcie spotkania i prezentacja projektu planu:

Spotkanie otwarte rozpoczęło się o godz. 17.00, po godzinach pracy szkoły.

Spotkanie otwarte rozpoczął Pan Wiesław Mika, Wójt Gminy Marklowice.

Powitał wszystkie zgromadzone na spotkaniu osoby oraz przedstawił projektantów planu ogólnego - Małgorzatę Łapetę i Piotra Łapetę.

Po wprowadzeniu w przedmiot spotkania Pan Wójt oddał głos Małgorzacie Łapecie, która zaprezentowała projekt planu ogólnego gminy Marklowice.

Prezentacja projektu planu ogólnego była przedstawiona z wykorzystaniem projektora i rzutnika. Zaprezentowany został projekt planu ogólnego i jego uzasadnienie. W prezentacji wyjaśnione zostały zasady sporządzania planu ogólnego i przedmiot jego ustaleń.

W trakcie prezentacji projektantka omówiła podstawowe kwestie związane z planem ogólnym gminy:

- 1) opisała przebieg procedury planistycznej sporządzania planu ogólnego,
- 2) poinformowała o formularzu dotyczącym aktu planowania przestrzennego, zgodnego z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego,
- 3) przedstawiła zakres regulacji ustawowych i podstawy prawnej planu ogólnego,
- 4) opisała formę planu ogólnego – brak wersji papierowej, wyłącznie forma cyfrowa,
- 5) opisała regulacje związane z obszarem uzupełnienia zabudowy,
- 6) przedstawiła regulacje związane z określaniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 7) wyjaśniła zasady podziału planu ogólnego na 13 stref planistycznych i wchodzących w ich skład profili funkcjonalnych – podstawowych i dodatkowych,
- 8) przedstawiła główne założenia projektu planu ogólnego gminy Marklowice,
- 9) przedstawiła informację, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, ze względu na przekroczony bilans terenów mieszkaniowych, nie ma możliwości wprowadzenia nowych terenów mieszkaniowych w planie ogólnym, poza tymi, które zostały wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zostały wyznaczone z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, na podstawie przeprowadzonych analiz funkcjonalno-przestrzennych, uwzględniających m. in. zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Po prezentacji projektu planu ogólnego rozpoczęto dyskusję nad rozwiązaniami przedstawionymi w projekcie planu ogólnego.

III. Zagadnienia poruszone w dyskusji:

W trakcie dyskusji na spotkaniu otwartym interesariusze zadali następujące pytania:

- W kwestii wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym – pierwszym warunkiem jest mpzp, drugim jest istniejąca zabudowa. Czy muszą być spełnione oba te warunki jednocześnie tzn. teren zabudowy mieszkaniowej wyznaczony w mpzp i zrealizowana zabudowa, żeby można było wyznaczyć strefę z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym?

Odpowiedź:

Do wyznaczenia strefy z zabudową mieszkaniową wystarczy spełnienie jednego z warunków tzn. położenie działki w terenie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w obszarze uzupełnienia zabudowy. W strefie z zabudową mieszkaniową można w planie ogólnym ująć też działkę z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

- Jeżeli teren zabudowy mieszkaniowej był wyznaczony w mpzp to powinien być ujęty w planie ogólnym w strefie z zabudową, a nie w strefie otwartej SO?

Odpowiedź:

Jeśli teren jest przeznaczony pod funkcje mieszkaniowe w mpzp, to nawet jeśli zabudowa nie została jeszcze zrealizowana, powinien być z zasady ujęty w planie ogólnym w strefie z zabudową mieszkaniową, chyba że inne uwarunkowania zadecydowały o wykluczeniu tego terenu z możliwości zabudowy.

- Dlaczego więc działka nie została ujęta w strefie z zabudową w planie ogólnym? Złożono w tej sprawie wniosek do planu ogólnego. Sprawa dotyczy terenu o powierzchni ok. 1,5 ha znajdującego się na południe od ul. Goplany, który był ujęty w mpzp, a nie został objęty w planie ogólnym strefą z zabudową mieszkaniową.

Odpowiedź:

Może zaistniały inne uwarunkowania lub ograniczenia dla zabudowy. Jeśli jest to sprawa dotycząca przeznaczenia konkretnej nieruchomości, to po tej części dyskusji ogólnej, będzie można zadawać pytania w sprawach indywidualnych.

- Na jakiej podstawie i kto decyduje o klasyfikacji gruntów z działki z rolniczej na budowlaną?

Odpowiedź:

To są kompetencje Starostwa Powiatowego. Plan ogólny jest opracowywany na podstawie map i danych z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) udostępnionych przez Starostę Wodzisławskiego.

Jedną z trzech wcześniej wymienionych możliwości ujęcia terenu w planie ogólnym w strefie z zabudową mieszkaniową jest istniejąca zabudowa zlokalizowana na działce. Jeśli na działce nie ma obszaru uzupełnienia zabudowy, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w planie miejscowym, i jeśli na działce nie ma budynku mieszkalnego to nie można tej działki ująć w planie ogólnym w strefie z zabudową mieszkaniową.

Jeśli na działce występują grunty rolne klasy III to możliwości wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy są dodatkowo ograniczone, między innymi z uwagi na konieczność zachowania wymaganych w odległości od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

- Czy w strefie z zabudową zagrodową budynek może zrealizować tylko rolnik?

Odpowiedź:

Z założenia zabudowa zagrodowa musi funkcjonalnie służyć prowadzeniu gospodarstwa rolnego (obejmuje dom dla rolnika oraz budynki gospodarcze, inwentarskie).

- Czy tereny pod zabudowę zostały sprawdzone pod kątem możliwości realizacji zabudowy

Odpowiedź:

Tereny zabudowy, które są wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych zostały przeniesione do ustaleń planu ogólnego. Możliwości realizacji zabudowy wynikające między innymi z występowania skutków działalności górniczej będą

weryfikowane na etapie planów miejscowych. Natomiast w miejscach, gdzie występują istotne ograniczenia dla zabudowy takie jak np. wysokie kategorie szkód górniczych nie wyznaczano nowych terenów zabudowy.

- Czy takie tereny nie będą zawyżać rezerwy chłonności dla gminy?

Odpowiedź:

W gminie są bardzo duże rezerwy terenów mieszkaniowych, w których bilansuje się całe zapotrzebowanie na nową zabudowę. Z racji przekroczonego bilansu, rezerwy te można utrzymać, natomiast ograniczeniom podlega wyznaczanie nowych stref dla zabudowy mieszkaniowej.

- Jeśli działka jest terenem rolniczym w obowiązującym planie miejscowym, a plan ogólny wyznacza dla tej działki strefę SJ i obszar uzupełnienia zabudowy, to czy już na podstawie planu ogólnego będzie możliwa realizacja zabudowy?

Odpowiedź:

Realizacja zabudowy w takim przypadku będzie możliwa dopiero na podstawie nowego planu miejscowego, który zostanie uchwalony w zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w planie ogólnym, ale tylko tam, gdzie nie ma obowiązujących planów miejscowych.

Nowe plany miejscowe, które będą opracowywane będą musiały być zgodne z planem ogólnym. Plan ogólny też będzie mógł być zmieniany. Sukcesywnie realizowana zabudowa również będzie miała wpływ na kształt obszarów uzupełnienia zabudowy i sposób ich wyznaczenia w kolejnych, przyszłych zmianach planu ogólnego.

Mogą być składane wnioski o sporządzenie nowego planu miejscowego lub zmianę planu obowiązującego. Wnioski w tej sprawie również należy składać na udostępnionym formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego

W związku z brakiem dalszych pytań ze strony interesariuszy zakończono ogólną część dyskusji. Po jej zakończeniu interesariusze mieli również możliwość zadania pytań projektantom planu w sprawach indywidualnych ustaleń planu dla wskazanych nieruchomości.

W konsultacjach indywidualnych z projektantami planu ogólnego uczestniczyło 15 interesariuszy.

Indywidualnie omawiane były następujące zagadnienia:

- Działka nr 241508_2.0001.4797, 241508_2.0001.4796 – zapytano o możliwość uzyskania warunków zabudowy dla wskazanych działek. W związku z położeniem analizowanego terenu w strefie otwartej zapytano, czy jest możliwe wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Przekazano informację o możliwości złożenia uwagi do planu ogólnego, informując, że na etapie rozpatrywania uwag będzie analizowana możliwość wyznaczenia w tym obszarze strefy z zabudową mieszkaniową.

- Działka nr 1827 (357/17) Marklowice Dolne, w rejonie ul. T. Zana – analizowano ustalenia planu ogólnego w związku ze złożonym wnioskiem, który został częściowo uwzględniony w planie ogólnym. W planie ogólnym nie zostały uwzględnione wnioskowane wskaźniki zagospodarowania terenu, działka jest natomiast objęta obszarem uzupełnienia zabudowy i znajduje się w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Realizacja zabudowy będzie możliwa jednak dopiero wtedy, kiedy zostanie uchwalony nowy plan miejscowy, zgodny z ustaleniami planu ogólnego.
- Działka 577 (760/28) M. Dolne, ul. Jarzębinowa - działka jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy i znajduje się w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Realizacja zabudowy będzie możliwa jednak dopiero wtedy, kiedy zostanie uchwalony nowy plan miejscowy, zgodny z ustaleniami planu ogólnego.
- Działka nr 331, Marklowice Górne, ul. Rzemieśnicza – na działce był zlokalizowany budynek mieszkalny, który obecnie jest wyburzony. Rozważano, jakie są możliwości zagospodarowania działki w związku z ujęciem jej w planie ogólnym w strefie zieleni i rekreacji SN. Przekazano informację o możliwości złożenia uwagi do planu ogólnego, informując, że na etapie rozpatrywania uwag będzie analizowana możliwość wyznaczenia w tym obszarze strefy z zabudową mieszkaniową.
- Działka w rejonie ul. Michała Mroza - w projekcie planu ogólnego działka leży w strefie otwartej SO. Zapytano o możliwość wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.
- Działka nr 1530 (1367/64) Marklowice Dolne, ul. Kormoranów - w projekcie planu ogólnego działka leży w strefie otwartej SO. Wniosek złożony do planu ogólnego nie został uwzględniony, ponieważ na działce nie ma możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy ze względu na występowanie gruntów rolnych klasy III.
- Działka nr 835, ul. Bławatkowa – w projekcie planu ogólnego działka leży częściowo w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w takim zasięgu, jak granica terenu zabudowy mieszkaniowej w obowiązującym planie miejscowym. Analizowano, jakie są możliwości zagospodarowania działki w związku z faktem, że powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest ograniczone z uwagi na występowanie gruntów rolnych klasy III.
- Działka 4216 (2303/39) Marklowice Dolne, rejon ul. Goplany – odnośnie tej działki zadane było pytanie w części ogólnej dyskusji. Udzielono wyjaśnień, że dla działki wyznaczona jest strefa z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW w takich samych granicach, jak teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązującym planie miejscowym. Na działce nie zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy, ale ich brak w tym przypadku nie ma wpływu na możliwość wyznaczenia strefy z zabudową mieszkaniową, ponieważ w tym obszarze strefa SW została wyznaczona na podstawie obowiązującego planu miejscowego i w strefie tej jest już obecnie możliwość realizacji zabudowy. Powiększenie strefy SW na działce jest niemożliwe z powodu braku obszaru uzupełnienia zabudowy.
- Działka 4826 (1737/51) Marklowice Dolne, Praga - w projekcie planu ogólnego działka leży częściowo w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, a częściowo w strefie otwartej. Analizowano, jakie są możliwości zagospodarowania działki i ewentualne powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy, poza obszarem gruntów rolnych klasy III. Przekazano informację o możliwości złożenia uwagi do planu ogólnego, informując, że na etapie rozpatrywania uwag będzie analizowana możliwość wyznaczenia w tym obszarze strefy z zabudową mieszkaniową.

- Działka nr 1851 (441/25), Markłowice Dolne, ul. Wiśniowa - analizowano ustalenia planu ogólnego w związku ze złożonym wnioskiem, który został częściowo uwzględniony w planie ogólnym. W planie ogólnym nie zostały uwzględnione wnioskowane wskaźniki zagospodarowania terenu, działka jest natomiast objęta obszarem uzupełnienia zabudowy i znajduje się w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Realizacja zabudowy będzie możliwa jednak dopiero wtedy, kiedy zostanie uchwalony nowy plan miejscowy, zgodny z ustaleniami planu ogólnego.
- Działka nr 783 (116/12) Markłowice Dolne, ul. Bławatkowa (za kościołem), działka jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy i znajduje się w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Realizacja zabudowy będzie możliwa jednak dopiero wtedy, kiedy zostanie uchwalony nowy plan miejscowy, zgodny z ustaleniami planu ogólnego.
- Działka nr 784 (117/11) Markłowice Dolne, ul. Bławatkowa (za kościołem) – zadano pytanie o możliwość zmiany strefy z zabudową zagrodową na strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także o możliwość powiększenia strefy z zabudową. Przekazano informację o możliwości złożenia uwagi do planu ogólnego, informując, że na etapie rozpatrywania uwag będzie analizowana możliwość powiększenia w tym obszarze strefy z zabudową mieszkaniową.
- Działka nr 918/11, Markłowice Dolne - działka jest objęta w większej części strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Powiększenie strefy SJ na obszar całej działki nie jest możliwe z uwagi na ograniczenia wynikające z występowania gruntów rolnych klasy III. Realizacja zabudowy będzie możliwa jednak dopiero wtedy, kiedy zostanie uchwalony nowy plan miejscowy, zgodny z ustaleniami planu ogólnego.
- Działka nr 628 (406/92), ul. Bławatkowa – działka jest położona w całości w strefie otwartej. Analizowano, jakie są możliwości zagospodarowania działki w związku z faktem, że wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest ograniczone z uwagi na występowanie gruntów rolnych klasy III.
- Działka 1840 (540/17), Markłowice Dolne, ul. T. Zana - w projekcie planu ogólnego działka leży częściowo w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Zapytano o możliwość powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy i strefy SJ. Przekazano informację o możliwości złożenia uwagi do planu ogólnego, informując, że na etapie rozpatrywania uwag będzie analizowana możliwość powiększenia w tym obszarze strefy z zabudową mieszkaniową.
- Działki nr 830 (408/92) Markłowice Dolne, ul. Bławatkowa – działka jest położona w całości w strefie otwartej. Analizowano, jakie są możliwości zagospodarowania działki w związku z faktem, że wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest ograniczone z uwagi na występowanie gruntów rolnych klasy III.
- Działka nr 4906, ul. Szymanowskiego - działka jest objęta obszarem uzupełnienia zabudowy i znajduje się w strefie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.
- Działka 817 (389/18), Markłowice Dolne, ul. Bławatkowa – działka jest objęta w części strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Powiększenie strefy SJ na obszar całej działki nie jest możliwe z uwagi na ograniczenia wynikające z występowania gruntów rolnych klasy III.

- Działka nr 481 (823/11) Marklowice Dolne, ul. Bukowa - działka jest objęta w większej części strefą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Powiększenie strefy SJ na obszar całej działki nie jest możliwe z uwagi na ograniczenia wynikające z występowania gruntów rolnych klasy III.

IV. Ustalenia po spotkaniu otwartym.

Podczas spotkania otwartego poinformowano wszystkich Interesariuszy o możliwości złożenia uwag. Przypomniano, że uwagi do projektu planu ogólnego należy składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26 czerwca 2026 r. na formularzu określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego.

Wskazano, że formularze zostały udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej, są też dostępne w Urzędzie Gminy Marklowice.

Poinformowano zebranych, że raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, w tym również z niniejszego spotkania otwartego będzie podany do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przypomniano również o dyżurze projektanta, który odbędzie się 17 czerwca 2026 r. od godziny 16:00 do 18:00 w siedzibie Urzędu Gminy Marklowice, ul. Wyzwolenia 71, 44-321 Marklowice, pokój nr 205.

W związku z brakiem dalszych pytań ze strony interesariuszy spotkanie otwarte zakończono około godziny 19.00.

V. Uwagi zgłoszone w trakcie spotkania otwartego:

W trakcie spotkania nie sformułowano uwag i wniosków.

VI. Spotkanie otwarte było prowadzone w formie stacjonarnej, bez wykorzystywania środków porozumiewania się na odległość.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Marklowice, 8 czerwca 2026 r.

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

WÓJT GMINY
MARKLOWICE

Wiesław Mika

.....
(podpis Wójta)

