PP.6721.1.2.2015
SOD: UM.876708.2020

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia w dniu 17 września 2020 roku dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Piwnej i Drogowej Trasy Średnicowej,* wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Protokół sporządzony został w Urzędzie Miejskim w Gliwicach przez Jagodę Horbowicz – Specjalistę ds. planów miejscowych w Wydziale Planowania Przestrzennego.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 293 z późn. zm.) w dniu 17 września 2020 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Piwnej i Drogowej Trasy Średnicowej,* stanowiącym realizację uchwały Rady Miasta Gliwice numer VII/136/2015 podjętej w dniu 18 czerwca 2015 roku.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Dyskusja.

Wprowadzenie:

Ze strony Urzędu Miejskiego w Gliwicach w dyskusji brali udział:

1. Iwona Pylypenko-Wilk – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego,
2. Ewa Nowak – Zastępca Naczelnika Wydziału Planowania Przestrzennego,
3. Małgorzata Knebloch – Kierownik Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego,
4. Jagoda Horbowicz – Specjalista ds. planów miejscowych Wydziału Planowania Przestrzennego – sporządzająca protokół,
5. Daniel Borusiński – Inspektor Wydziału Planowania Przestrzennego.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Przywitanie osób przybyłych na dyskusję publiczną, przedstawienie uczestników dyskusji ze strony Urzędu Miejskiego.

Pani Jagoda Horbowicz:
Omówienie projektu planu.

Pani Ewa Nowak:
Wskazanie podstawy prawnej prowadzonej dyskusji publicznej oraz omówienie zasad zabierania głosu.

Głos w dyskusji zabrali:

1. **Pan Paweł Harlender (OSOM Gliwice)**
   ul. Barlickiego 3
   44-100 Gliwice

Pytanie dotyczące działki przy ul. Jagiellońskiej (teren o symbolu 9MW/U), dla której w projekcie planu nie została wyznaczona obowiązujące linia zabudowy. Zapytanie o zasadność wyznaczenia na rysunku projektu nieprzekraczalnej linii zabudowy bez zapisów o nakazie utrzymania pierzei, tak jak to zrobione zostało przy ul. Św. Katarzyny.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk

Wyjaśnienie, że na etapie prac projektowych pod uwagę brane były różne warianty wyznaczenia nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy. Po analizie poszczególnych terenów w kontekście całej przestrzeni nie zdecydowano się na wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy na terenach, dla których dopuszcza się realizację dwóch różnych funkcji (zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa). Celem wyznaczenia w projekcie nieprzekraczalnej linii zabudowy było umożliwienie optymalnego zagospodarowania przedmiotowego terenu nie narzucając potencjalnemu inwestorowi lokalizacji poszczególnych obiektów (mieszkalnych jak i usługowych). Wyjaśnienie, że już na terenie 1U/KS trudno byłoby narzucić lokalizację np. parkingów wielopoziomowych. Poinformowanie, że w przypadku ewentualnych uwag dotyczących linii zabudowy kwestia ta zostanie ponownie przeanalizowana. Obszar opracowania jest trudnym terenem a jednocześnie perspektywicznym. Narzucenie miejsca gdzie mają być lokalizowane budynki może ograniczyć optymalne zagospodarowanie obszaru.
Wyjaśnienie braku obowiązującej linii zabudowy również na terenie położonym po przeciwnej stronie ulicy Jagiellońskiej, gdzie oprócz projektowanych funkcji (w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2), planowane jest poszerzenie drogi w celu umożliwienia skomunikowania terenu z ulicą Jagiellońską, a także realizacja dróg rowerowych.

Pani Małgorzata Knebloch
Poinformowanie, że dla miasta ważne jest aby mogły powstać reprezentacyjne budynki również od strony Drogowej Trasy Średnicowej.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Wyjaśnienie, że rozważany był podział terenu pomiędzy ulicą Jagiellońską a DTŚ z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową (część terenu od strony ul. Jagiellońskiej) oraz pod zabudowę usługową (część terenu od strony DTŚ), wówczas w projekcie planu wyznaczone były obowiązujące linie zabudowy. Jednak biorąc pod uwagę istniejący w terenie układ granic działek ewidencyjnych dużym wyzwaniem byłoby dla inwestora, który jest właścicielem nieruchomości tak zaprojektować inwestycję aby w części działki od strony ul. Jagiellońskiej była tylko zabudowa mieszkaniowa a od strony DTŚ tylko zabudowa usługowa, przy jednoczesnym narzuceniu obowiązującej linii zabudowy.

Projekt pozwoli na optymalne zagospodarowanie przedmiotowego obszaru. Dzięki wprowadzeniu do opracowania przejrzystego układu komunikacyjnego, a także terenów zieleni jako przestrzeni publicznej w centrum dużego kompleksu, przedmiotowy obszar jest miejscem z potencjałem, które w przyszłości może stać się wizytówką Gliwic. Przyjęte w projekcie rozwiązania uwzględniają oczekiwania względem przedmiotowej przestrzeni a jednocześnie nie są takim obciążeniem dla mieszkających w pobliżu osób. Zapisy projektu planu chronią najistotniejsze obiekty znajdujące się na przedmiotowym

obszarze. Widoczne na wizualizacji trzy budynki stumetrowe można będzie dostrzec z każdego miejsca miasta.

2. Osoba fizyczna
Zapytanie czy wieża ciśnień jest obiektem zabytkowym oraz czy w tekście planu znajdują się zapisy dotyczące odległości projektowanych budynków od wieży. Czy na wizualizacji jest widoczna wieża.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Poinformowanie, że wieża ciśnień jest obiektem chronionym planem miejscowym a w tekście projektu nie wprowadzono zapisów dotyczących wymaganych odległości nowej zabudowy od tego obiektu.

Pani Jagoda Horbowicz
W §6 projektu planu znajdują się szczegółowe zapisy dotyczące ochrony wieży ciśnień.

Pani Małgorzata Knebloch
Poinformowanie, że odległość zabudowy w rejonie wieży ciśnień definiuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona od strony terenów kolejowych.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Wyjaśnienie, że na wizualizacji nie została pokazana wieża. Obiekt natomiast uwidoczniony został na przekrojach terenu (z chmury punktów) wykonanych w celu porównania wysokości istniejących i planowanych obiektów. Było to jedno z opracowań wykonanych na potrzeby analizy wysokości zabudowy do 100m.
Poinformowanie, że widoczne na filmiku podniesione bryły przestrzenne obrazują dopuszczoną maksymalną wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów, nie uwzględniając takich parametrów jak powierzchnia biologicznie czynna czy powierzchnia zabudowy. W rzeczywistości przestrzeń nie będzie tak wypełniona jak jest to widoczne na wizualizacji z uwagi na ustalone parametry zabudowy.

3. Osoba fizyczna
Zapytanie o powierzchnię biologicznie czynną na terenie 2U/UC, która jest wyższa w stosunku do terenu 1U/UC.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Wyjaśnienie, że wartości powierzchni biologicznie czynnej różnią się na tych terenach z uwagi na różne, maksymalne wysokości zabudowy oraz maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy. Celem przyjęcia takich wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy dla terenu 2UC/U było zintensyfikowanie zabudowy „wzwyż" z jednoczesnym zachowaniem przestrzeni otwartej, również publicznej, biologicznie czynnej.

4. Osoba fizyczna
Zapytanie o możliwość realizacji na terenie 2U/UC innych usług niż obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 i obiekty o wysokości 100m.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Wyjaśnienie, że zapisy projektu planu dają dowolność w tym zakresie.

Pani Jagoda Horbowicz
Poinformowanie, że wskaźniki intensywności zabudowy zostały ustalone w taki sposób aby nie mógł powstać na przedmiotowym obszarze jednokondygnacyjny obiekt.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Poinformowanie, że analogiczne zapisy przyjęte zostały również dla terenu 1U/UC, aby w reprezentacyjne części miasta nie powstał jednokondygnacyjny obiekt o powtarzalnej formie.

5. Pan Paweł Harlender
Zapytanie czy Miasto jest w posiadaniu ekspertyzy stanu technicznego budynku wieży ciśnień.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Wyjaśnienie, że właścicielem budynku wieży ciśnień nie jest miasto zatem miasto nie posiada takiej ekspertyzy. Ponadto zapisy projektu planu dotyczące wieży ciśnień były uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Inwestor, który zakupi grunt będzie wiedział, że nie może przebudować wieży a podczas prac przy obiekcie będzie musiał spełnić warunki określone w projekcie planu.

6. Pan Paweł Harlender
Zapytanie dotyczące kontynuacji projektowanej drogi 1KDD w kierunku ulicy Szarej.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Poinformowanie, że w obowiązujących planach (dostępnych w Miejskim Systemie Informacji Przestrzennej) jest widoczny brak zjazdów na ulicę Szarą, natomiast przygotowywany jest przetarg na wykonanie projektu połączenia przedmiotowego obszaru z ulica Szarą. Ponadto opracowanie projektu planu nie obejmuje tego fragmentu terenu.

Pani Ewa Nowak
Poinformowanie, że jeżeli droga będzie realizowana to nastąpi to w oparciu o decyzję ZRiD, z pominięciem ustaleń obowiązującego planu.

7. Pan Paweł Harlender
Zapytanie o zapisy dotyczące ochrony zieleni w pasie drogowym.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Wyjaśnienie, że zgodnie z ustawą o drogach publicznych zieleń przydrożna jest elementem pasa drogowego zatem zagadnienie takie nie pojawiło się w planie. Poinformowanie, że w granicach opracowania nie ma cennej zieleni, którą należałoby chronić. Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach opiniował z WKZ przebudowę ul. Hlubka i Piwnej w zakresie zieleni przydrożnej.

Pani Ewa Nowak
Poinformowanie, że wprowadzenie do planu zapisów dotyczących zieleni przydrożnej nie miałyby znaczenia, w przypadku realizacji dróg w oparciu o decyzję ZRiD.

8. Pan Paweł Harlender
Zapytanie o inwestycję od strony ulicy Piwnej. Czy inwestor czeka na uchwalenie planu miejscowego.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Poinformowano, że inwestor nabył działkę relatywnie wcześnie i ma swój haromonogram działania. Inwestor wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jednak na dzień dzisiejszy taka decyzja nie została jeszcze wydana.

9. Pan Paweł Harlender
Zapytanie o zapisy dotyczące procentowej powierzchni stanowisk postojowych oraz retencjonowania wód opadowych.

Pani Ewa Nowak
Wyjaśnienie, że zapisy te dotyczą tylko pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Pani Jagoda Horbowicz
Poinformowanie, że zapisy projektu planu dopuszczają retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Pani Ewa Nowak
Wyjaśnienie, że obowiązuje ujmowanie wód z terenów parkingów i dróg oraz ich podczyszczanie.

10. Osoba fizyczna
Zapytanie czy powierzchnię biologicznie czynną można realizować na dachach budynków.

Pani Ewa Nowak
Wyjaśnienie, że zgodnie z definicją powierzchni biologicznie czynnej należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w *warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.*

Zakończenie dyskusji.

Pani Ewa Nowak
Przypomnienie, że projekt planu będzie wyłożony do publicznego wglądu do dnia 23 września br. oraz, że uwagi można składać do dnia 7 października br. Uwagi te zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta w terminie do 21 dni od wyznaczonego terminu ich składania. Poinformowanie, że w przypadku konieczności wprowadzenia istotnych zmian do projektu planu po uwzględnieniu uwag złożonych do projektu planu trzeba będzie ponowić procedurę planistyczną.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk

Podziękowanie uczestnikom za udział w dyskusji.

III. Ustalenia z dyskusji:

Nie sprecyzowano ogólnych postulatów, które stanowiłyby uwagę z dyskusji publicznej do rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1) dla Prezydenta Miasta ,
2) do dokumentacji planistycznej,
3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron.

Gliwice, dnia 2 października 2020 roku.

Specjalista
ds. planów miejscowych
Jagoda Horbowicz
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Zastępca Prezydenta Miasta
Aleksandra Wysocka
.....
(podpis Prezydenta Miasta)