PP.6721.1.5.2016
SOD nr **UM.145533.2024**

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonej w dniu 11 stycznia 2024 r. dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej - etap I,* ponownie wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Protokół sporządzony został w Urzędzie Miejskim w Gliwicach przez Joannę Białecką – Inspektora w Referacie Pracowni Urbanistycznej w Wydziale Planowania Przestrzennego.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) na dzień 11 stycznia 2024 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej - etap I,* stanowiącego realizację uchwały Rady Miasta Gliwice nr XIX/483/2016 z dnia 8 września 2016 r.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Dyskusja.

Wprowadzenie:
Ze strony Urzędu Miejskiego w Gliwicach w dyskusji publicznej brali udział:
1. Iwona Pylypenko-Wilk – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego,
2. Małgorzata Knebloch – Kierownik Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego,
3. Ilona Spyra – Inspektor Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego,
4. Joanna Białecka – Inspektor Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Przywitanie osób przybyłych na dyskusję publiczną, przedstawienie uczestników dyskusji ze strony Urzędu Miejskiego. Omówienie przebiegu dyskusji i zasad zabierania głosu. Informacja, że podczas dyskusji publicznej można złożyć uwagę, która zostanie przeanalizowana, następnie rozstrzygnięcie będzie podjęte przez Prezydenta Miasta, co do sposobu uwzględnienia.

Pani Małgorzata Knebloch:
Przedstawienie informacji szczegółowej o ochronie danych osobowych (RODO).

Pani Ilona Spyra:
Omówienie najważniejszych ustaleń wykładanego do publicznego wglądu projektu planu, w stosunku do zapisów obecnie obowiązującego planu miejscowego, a także zmian wprowadzonych do projektu wynikających z uwzględnia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia.

Głos w dyskusji zabrali:

Osoba fizyczna
Pytanie o podstawy wprowadzania zabudowy wielorodzinnej na terenach przy ulicy Omańkowskiej traktowanych jako tereny zabudowy rezydencjonalnej.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Dziękuje za zabranie głosu. Wskazuje na przewidziane rodzaje zabudowy mieszkaniowej na obszarze planu. Ponownie wyjaśnia ustalenia projektu planu, które definiują sposób realizacji zabudowy wielorodzinnej. Dla zabudowy przyjęto parametry maksymalnych gabarytów i wskaźników zagospodarowania, tak by zabudowa wielorodzinna nie wyróżniała się znacząco od zabudowy jednorodzinnej. Podkreśla, że ze względu na obowiązujące przepisy prawne oraz na podstawie przeprowadzonej analizy finansowej, konieczne było uwzględnienie obecnego przeznaczenia terenu. Zabudowa wielorodzinna została ustalona na terenach, na których obowiązujący plan dopuszczał tego typu zabudowę. Podobne rozwiązania zostały przyjęte w innych planach na obszarze Gliwic.

Osoba fizyczna
Zwraca uwagę, że choć przyjęte wskaźniki zagospodarowania w projekcie planu są takie same dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, to liczba mieszkańców może znacząco wzrosnąć. Obecnie szacunkowo tylko 30% terenów jest zabudowanych. Istniejąca infrastruktura w dzielnicy, szczególnie szkoła, tereny zielone (rekreacyjne) nie będzie wystarczająca. Pytanie o roszczenia odszkodowawcze w stosunku do gminy.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Ponowne podkreślenie, że w kwestii terenów pod zabudowę wielorodzinną przeznaczenie jest przeniesione z planu obowiązującego od 2004 r., zatem nie można mówić, że projekt planu „wprowadza" zabudowę jednorodzinną szeregową lub wielorodzinną. Ten rodzaj zabudowy na wybranych terenach jest możliwy do realizacji na podstawie obowiązujących ustaleń mpzp. Wnioski o roszczenia odszkodowawcze są składane, najczęściej dotyczą terenów przeznaczonych pod drogi.

Osoba fizyczna
Pytanie, czy ze względu na wyznaczone kierunki w Studium zabudowa wielorodzinna musi powstać na terenach przy ulicy Omańkowskiej.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie, że wyznaczone kierunki rozwoju w Studium dla przedmiotowego obszaru nie muszą być obowiązkowo wprowadzane w ustalenia planu miejscowego. Ponowne podkreślenie, że przyjęte w projekcie wskaźniki zabudowy są te same dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. W praktyce będzie się ona tylko różniła tym, że w małych domach mieszkalnych będzie można wyodrębnić cztery lokale, a w budynkach jednorodzinnych dwa. Dla porównania podaje przykład budynku jednorodzinnego zamieszkanego przez rodzinę wielopokoleniową, gdzie też mogą funkcjonować cztery gospodarstwa domowe, choć formalnie będą mogły być wyodrębnione tylko dwa lokale mieszkalne.

Osoba fizyczna
Zauważa, że w przypadku zabudowy wielorodzinnej inwestorem najczęściej jest deweloper, któremu zależy na największym zintensyfikowaniu zabudowy przy możliwie niskiej powierzchni użytkowej, sprzedaży jak największej liczbie mieszkań. Problemem związanym z tym jest konieczność przeznaczania powierzchni działki pod komunikację, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, co w końcu prowadzi to do chaosu wizualnego w przestrzeni. Dodatkowo nowa zabudowa szeregowa wprowadza pogorszenie stosunków wodnych na terenie.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Przypomnienie o możliwości złożenia uwagi. Ponowne wskazanie na przyjęte rozwiązania w projekcie, których celem jest zminimalizowanie możliwości wystąpienia konfliktu pomiędzy różnymi rodzajami zabudowy i przeznaczeń na obszarze planu.

Osoba fizyczna
Stwierdzenie, że przyjęte rozwiązania w projekcie planu powinny odpowiadać potrzebom mieszkańców. Proponuje podjęcie bardziej radykalnych rozwiązań tj. rezygnację z dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej i szeregowej. Projekt planu jest wyłożony publicznie, każdy może się zapoznać z nim i wnieść swoje uwagi. Domniemywanie roszczeń odszkodowawczych nie może być podstawą do przyjmowanych rozwiązań w projekcie planu.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie, że gmina stoi przed trudnym wyborem, który wiąże się z wyważeniem interesu różnych stron. Właściciele mają możliwość dochodzenia odszkodowania w sytuacjach, związanych z uchwaleniem planu w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Roszczenia odszkodowawcze mogą nastąpić w przypadku zmiany przeznaczenia terenu, która wiązałaby się ze spadkiem wartości nieruchomości. Natomiast orzecznictwo sądowe nie wskazuje, że przesłanką do przyznania rekompensaty mogą być same ustalenia ograniczające gabaryty zabudowy.

Osoba fizyczna
Pytanie o opisanie przyjętych rozwiązań komunikacyjnych na terenie pomiędzy ulicą Elsnera i ulica Kurpiowską.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie, że porównując rysunki obowiązującego mpzp i projektu planu można zauważyć, że zrezygnowano z części terenu drogi wewnętrznej, która łączyła tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3KDW i 4KDW, pozostawiono część położoną na działkach należących do gminy. Części terenu, które uległy zmianie sposobu przeznaczenia oraz dla których przewidywany jest wzrost wartości nieruchomości, objęto strefą opłaty planistycznej.

Osoba fizyczna
Pytanie o zakres zmian wprowadzonych w rejonie rowu z ciekiem wodnym na terenie pomiędzy ulicą Elsnera i ulica Kurpiowską, w szczególności wyznaczenie strefy wolnej od zabudowy.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie, że w obowiązującym mpzp wyznaczono strefę /ZZ-8/ - strefę obudowy biologicznej cieku wodnego istotną ze względu na ochronę bioróżnorodności i walory krajobrazowe, w obrębie której obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 20 m od obu krawędzi cieku, wodnego oraz zakaz likwidacji istniejących zadrzewień. Po przeprowadzonej analizie faktycznego zagospodarowania terenu w projekcie planu w miejsce strefy ustalono teren zieleni urządzonej wyznaczony liniami rozgraniczenia prowadzonymi odpowiednio względem granic ewidencyjnych działek i istniejącego zadrzewienia, mając na uwadze zarówno ochronę natury jak i możliwość zabudowy działek.

Pani Małgorzata Knebloch:
Zwrócenie uwagi, że w projekcie planu niezależnie od wyznaczonych przeznaczeń dla poszczególnych terenów przyjęto jako zasadę ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wskazanie, że od woli inwestorów zależy ochrona walorów krajobrazowych, same ustalenia planu czasem okazują się być niewystarczające.

Osoba fizyczna
Pytanie, czy można przedstawić propozycję w celu ochrony ładu przestrzennego tj. stworzenie rodzaju katalogu zabudowy, który określałby wszystkie zewnętrzne gabaryty, a pozwalałby na dowolność aranżacji tylko w samym wnętrzu budynku.

Pani Małgorzata Knebloch:
Poinformowanie, że obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na wprowadzenie takich regulacji.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Opisanie zagadnień poruszanych przez Radę Dzielnicy w opinii do projektu planu i przyjęte odpowiednio rozwiązania w celu ochrony ładu przestrzennego. Odniesienie się do wcześniej poruszanej kwestii nowej zabudowy, która może wprowadzać pogorszenie stosunków wodnych na terenie i określenie, które możliwe zapisy w projekcie planu zostały wprowadzone, w celu ochrony ciągłości przepływu wód.

Osoba fizyczna
Podkreślenie, że jej wypowiedzi reprezentują wolę około 40 osób zamieszkujących rejon przy ulicy Omańkowskiej.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie, że zgodna wola wszystkich właścicieli z danego terenu, w kwestii rezygnacji z możliwości zabudowy wielorodzinnej i szeregowej, wyrażona w złożonej uwadze, zdecydowanie ułatwia podjęcie rozstrzygnięcia. Ważne przy tym, żeby pamiętać o właścicielach działek niezabudowanych.

Osoba fizyczna
Zgłoszenie problemu stojącej wody na działkach niezabudowanych.

Osoba fizyczna
Wyrażenie niezadowolenia z powodu podjętych rozstrzygnięć względem złożonych uwag do pierwszego wyłożenia.

Pani Ilona Spyra:
Wyjaśnienie, że projekt planu musi wyważać interesy wszystkich osób nie tylko tych aktywnie uczestniczących w konsultacjach społecznych.

Osoba fizyczna
Zauważenie, że wobec grożących roszczeń odszkodowawczych, najlepiej byłoby pozostawić obowiązując plan bez zmian.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk
Ponowne wyjaśnienie, że roszczenia odszkodowawcze przysługują w przypadku zmiany przeznaczenia terenu, która wiązałaby się ze spadkiem wartości nieruchomości. Porównanie ustaleń obowiązującego planu i projektu planu dla terenu przy ulicy Omańkowskiej. Celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest dostosowanie do aktualnych przepisów, wprowadzenie korekt wynikających z dokonanych zmian w przestrzeni, a także zweryfikowanie oraz doprecyzowanie ustaleń planu w sposób umożliwiający racjonalne wykorzystanie terenu. I bardzo wiele tematów z tego zakresu zostało zrealizowanych w niniejszym projekcie planu.

Osoba fizyczna
Pytanie o zmiany przeznaczenia wprowadzone na działce gminnej przy ulicy Elsnera.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Określenie obowiązujących ustaleń planu dla przedmiotowej działki oraz zapisów projektu planu. Przedstawienie zmian, które zostały wprowadzone. Wskazanie, że gmina ma większą swobodę w ograniczeniu przeznaczenia działki, której sama jest właścicielem.

Osoba fizyczna
Wraca do kwestii zakazu zabudowy jednorodzinnej szeregowej. Pyta o możliwość wprowadzenie zakazu dla zabudowy szeregowej na działkach gminnych pomiędzy ulicami Omańkowskiej i Elsnera. Stwierdza, że również osoby zamieszkujące budynki szeregowe złożyły uwagę.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Przypomnienie o konieczności wyważenia interesu wszystkich osób. Głos osób zamieszkujących w zabudowie szeregowej nie może odbierać prawa do zabudowy na działce sąsiedniej.

Osoba fizyczna
Skarga na uciążliwości związane z każdą nową inwestycją. Wyrażenie opinii, że jest za mało miejsca, by mogły powstać budynki usługowe.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Zwrócenie uwagi, że projekt planu ma doprecyzować ustalenia w celu zmniejszenia ewentualnych uciążliwości przyszłej zabudowy. Ponadto informuje, że została złożona uwaga o wprowadzenie funkcji usługowej na projektowany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zatem konieczne znowu jest wyważenie sprzecznych interesów stron.

Osoba fizyczna
Pytanie o możliwość wprowadzania parametru dotyczącego wymaganej szerokości dróg wewnętrznych w projekcie planu, w celu uniknięcia przyszłych problemów komunikacyjnych.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie, że taka możliwość jest. Jednak samo wprowadzenie ustaleń odnośnie dróg wewnętrznych nie rozwiąże tej kwestii. Podkreślenie odpowiedzialności projektantów przeszłych inwestycji, za przyjęcie odpowiednich rozwiązań dostępu do nieruchomości, a nie tylko minimalnych zgodnych z warunkami technicznym.

Osoba fizyczna
Pytanie o przyjętą wysokość zabudowy obiektami budowlanymi takimi jak maszty telekomunikacyjne. Prośba o uzasadnienie rozstrzygnięcia do złożonej uwagi w przedmiotowym temacie.

Pani Małgorzata Knebloch:
Wyjaśnienie, że w stosunku do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, obok ogólnych zasad stanowienia prawa miejscowego, przepisy planów nie mogą naruszać przepisów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Są to rozwiązania szczególne pozwalające lokalizowanie masztów telekomunikacji, nawet jeżeli taka inwestycja nie jest wskazana w planie, o ile nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska. Zatem przyjęte organicznie wysokości zabudowy na obszarze planu pozostawałby bez znaczenia w tym przypadku.

Osoba fizyczna
Ponowne skarga na uciążliwości związane z intensyfikacją zabudowy i ruchu drogowego. Wspomnienie o zaangażowaniu jakie wniosła w czasie swojej budowy.

Osoba fizyczna
Stwierdzenie, że każdy z inwestorów poniósł ryzyko, związane z tym, że realizuje inwestycję na obszarze niezabudowanym, a teraz znosi uciążliwości kolejnych budów. Prośba o wyjaśnienie układu komunikacyjnego w rejonie pomiędzy ulicami Omańkowskiej i Elsnera.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie, że sposób skomunikowania przedmiotowego obszaru pozostaje zasadniczo bez zmian. W projekcie planu zrezygnowano z wyznaczania nowych dróg wewnętrznych, ponieważ mogło być to nadmiernym ograniczeniem inwestorów, a przy tym nie dawało możliwości wywłaszczenia tych terenów. Tereny wcześniej zarezerwowane pod tereny dróg wewnętrznych są objęte strefą opłaty planistycznej, zatem są widoczne na projekcie rysunku planu. Należy zauważyć, że oznaczenie działki symbolem terenów dróg, ani nadanie ulicy nazwy, nie przesądza o tym, że droga będzie zaliczona do dróg publicznych.

Osoba fizyczna
Pytanie o możliwość przeznaczenia działek gminnych na tereny zieleni (wskazuje na działki położone w pasie łączącym ulicę Elsnera z ulica Panufnika). Stwierdzenie potrzeby zapewnienia dojścia do szkoły dla dzieci zamieszkujących rejon ulicy Omańkowskiej np. poprzez ciąg pieszo-rowerowy.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie, że został opracowany całościowy plan rozwoju dróg rowerowych w strategii rozwoju miasta. To połączenie nie zostało przewidziane w tym dokumencie. Podkreślenie, że w trakcie opracowania strategii proponowane rozwiązania były szeroko konsultowane. Stwierdzenie, że omawiany projekt planu zawiera ustalenia dopuszczające realizacje tras rowerowych na praktycznie każdym terenie.

Osoba fizyczna
Pytanie o teren przewidziany do rekreacji dla osób zamieszkujących w budynkach wielorodzinnych. Podanie przykładu zabudowy szeregowej, której mieszkańcy tłoczą się na ulicy.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wskazanie rysunku projektu planu. Przedstawienie, że w porównaniu z obowiązującym planem przewidziano nowe tereny zielone przy ulicy Omańkowskiej na działkach należących do gminny. Omówienie kwestii sprzecznych interesów pomiędzy ochroną przyrody a wolą inwestorów do zabudowy terenu.

Osoba fizyczna
Powrócenie do tematu wyznaczania ciągu pieszego na działce gminnej pomiędzy ulicą Elsnera i ulicą Panufnika. Stwierdzenie, że odbywa się tam przejście do szkoły i kościoła przez nieutwardzoną ścieżkę i otwartą bramę.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Poinformowanie, że temat zostanie przeanalizowany z odpowiednimi jednostkami.

Zakończenie dyskusji:

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Podziękowanie za udział w dyskusji.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:
1) dla Prezydenta Miasta,
2) do dokumentacji planistycznej,
3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Gliwice, dnia 24.01.2024 r.

Joanna Białecka
(osoba sporządzająca protokół)

Z upoważnienia Prezydenta Miasta

Iwona Pylypenko-Wilk

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego

(podpisano elektronicznie)