

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonej w dniu 17 stycznia 2024 r. dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – Etap I, wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Protokół sporządzony został w Urzędzie Miejskim w Gliwicach przez Elżbietę Olejnik-Wędzonkę – inspektora 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 z późn. 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 17 stycznia 2024 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – Etap I, stanowiącego realizację uchwały Rady Miasta Gliwice nr XXXIV/721/2022 z dnia 10 marca 2022 r.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

II. Dyskusja.

Wprowadzenie:

Uczestnicy spotkania otrzymali informację szczegółową o przetwarzaniu danych osobowych w celu sporządzenia protokołu z dyskusji publicznej.

Ze strony Urzędu Miejskiego w Gliwicach w dyskusji publicznej brali udział:

1. Iwona Pylypenko-Wilk – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego,
2. Anna Gilner – Dyrektor ZDM Gliwice,
3. Małgorzata Knebloch – Kierownik Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego,
4. Anna Deja-Zawiślak – inspektor Wydziału Planowania Przestrzennego,
5. Elżbieta Olejnik-Wędzonka - inspektor Wydziału Planowania Przestrzennego – sporządzająca protokół.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Przywitanie osób przybyłych na dyskusję publiczną, przedstawienie uczestników dyskusji ze strony Urzędu Miejskiego. Wstępne omówienie zasad przeprowadzenia dyskusji.

Małgorzata Knebloch:

Omówienie przepisów, zasad przeprowadzenia dyskusji i zabierania głosu.

Pani Anna Deja-Zawiślak:

Omówienie najważniejszych ustaleń wykładanego do publicznego wglądu projektu planu.

Głos w dyskusji zabrali:

1. Osoba fizyczna

Prośba o przedstawienie obszaru zabudowy śródmiejskiej w Gliwicach.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Wyjaśnienie, że pierwszy obszar zabudowy śródmiejskiej, wprowadzono w sąsiednim planie – po drugiej stronie ul. Piwnej oraz że od 24 września 2023 r., jesteśmy zobligowani

ustawowo do analizowania i wskazywania obszaru zabudowy śródmiejskiej, jako elementu planu ogólnego.

2. Osoba fizyczna

Poruszenie tematu usług nieuciążliwych, zgłoszenie obawy przed hałasem w związku z planowanym prowadzeniem dwóch restauracji w obszarze omawianego planu. Prośba o przemyślenie lokalizacji miejsca dla palaczy.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Wyjaśnienie, że na przedmiotowym terenie mają być realizowane usługi nieuciążliwe, które będą spełniać warunki definicji usług nieuciążliwych, zawarte w słowniczku uchwały. Kwestia miejsc do palenia nie należy do zakresu działań planistycznych, może być rozważana na etapie ewentualnego pozwolenia na budowę.

3. Osoba fizyczna

Przytoczenie zapisu projektu planu o możliwości nadbudowy budynku „Starego Browaru” (ul. Piwna 1B), do wysokości 20 m. Poinformowanie, że w sąsiedniej kamienicy (ul. Piwna 1), w 2016 r., adoptowane zostało poddasze na pomieszczenia mieszkalne; w jednej ze ścian, która graniczy z budynkiem „Starego Browaru”, wstawione zostały luksfery. Oświadczenie, że prace zostały wykonane na podstawie pozwolenia na budowę.

Zgłoszenie obawy, że możliwość podniesienia wysokości budynku „Starego Browaru”, którą daje nowy plan, może skutkować tym, że mieszkanie kamienicy sąsiedniej, pozostanie niedoświetlone.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Stwierdzenie, że temat uwzględnienia istniejących luksferów, powinien być wzięty pod uwagę na etapie pozwolenia na rozbudowę budynku sąsiedniego. Wyjaśnienie, że niezależnie od tego kto będzie inwestorem, umożliwienie nadbudowy budynku „Starego Browaru”, daje mu szansę na jego racjonalne wykorzystanie. Podkreślenie, że będzie to przeprowadzone zgodnie z prawem lokalnym i budowlanym, na ściśle określonych warunkach, skonsultowanych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zaznaczenie, że tak jak można było przekształcić przestrzeń nieużytkowaną, w kamienicy przy ul. Piwnej 1, na przestrzeń użytkową, tak nie można ograniczyć podobnej realizacji na działce sąsiedniej. Utrzymania historycznego budynku, nie można uzależniać od obciążającego wpływu nieruchomości sąsiedniej.

Poinformowanie, o możliwości złożenia uwagi.

Przedstawiciel Trust Investment

Poinformowanie, że ostatnia kondygnacja budynku, przy ul. Piwnej 1B, ma wysokość ok. 2 m; jest to wysokość, której zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, nie da się w chwili obecnej funkcjonalnie wykorzystać.

Wprowadzenie luksferów na działce sąsiedniej, spowodowało ograniczenie możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. Zaznaczenie, że obiekt jest ciężki do adaptacji, ze względu na duże pomieszczenia i małe okna.

Pani Anna Deja-Zawiślak:

Wyjaśnienie, że w momencie wpłynięcia wniosku o pozwolenie na budowę, właściciele sąsiednich nieruchomości, w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji, zostają o niej poinformowani. Jest to moment, w którym można zapoznać się z projektem i wnosić uwagi do konkretnych rozwiązań. Na etapie planu, powstaje możliwość nadbudowy, ale to nie plan przesądza, czy konkretny projekt może być zrealizowany.

Pani Małgorzata Knebloch:

Powtórzenie, że plan nie przesądza o tym, jak będzie wyglądać ewentualna nadbudowa.

4. Osoba fizyczna

Poruszenie tematu zapewnienia miejsc postojowych na terenie objętym projektem planu. Zgłoszenie obawy przed znacznym zwiększeniem się ruchu samochodowego, m.in. ze względu na włączenie ruchu z przedmiotowego terenu, do układu komunikacyjnego miasta, w jednym możliwym miejscu – przez plac Piastów.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Przedstawienie idei, która zakłada docelowe ograniczenie ruchu samochodowego w centrum, na rzecz komunikacji publicznej i przestrzeni przyjaznej pieszym.

Pani Anna Gilner:

Stwierdzenie, że przebudowany układ drogowy (m.in. liczba skoordynowanych sygnalizacji świetlnych), został przystosowany do rozwoju przedmiotowego terenu. Zapewnienie, że po wykonaniu inwestycji, program sterujący ruchem, zostanie dostosowany do nowych warunków. Potwierdzenie, że plac Piastów jest jedynym punktem dostępowym inwestycji. Wyjaśnienie, że ze względu na charakter miejsca (pobliski dworzec, centrum przesiadkowe) postawiono nacisk na udrożnienie ruchu pieszego między punktami komunikacji zbiorowej. Poinformowanie, o tym, że rozważano koncepcję budowy tunelu pod torami PKP, od ul. Tarnogórskiej do ul. Dworcowej. Jednak, ze względu na szerokość torowiska i warunki PKP na wykonanie tunelu, uznano, że obecnie koszty takiej inwestycji przewyższają korzyści z niej wynikające.

Osoba fizyczna:

Powtórzenie pytania, o jedyne miejsce włączenia z planowanej inwestycji. Poruszenie tematu realizacji drogi 1 KDG oraz kwestii zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Stwierdzenie, że projekt mpzp zwiększa wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 10 % do 15 % działki budowlanej, co stanowi poprawę w stosunku do planu obowiązującego i będzie odczuwalne, w kontekście aktualnego zagospodarowania terenu.

5. Osoba fizyczna

Poruszenie kwestii budynków, położonych przy ul. Na Piasku 5, 7, 9, w kontekście przeznaczenia, w obowiązującym planie, pod parking i drogę. Pytanie, o planowany ciąg pieszo-rowerowy 1 KP. Podniesienie kwestii terminów uchwalenia planu.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Wyjaśnienie, że obecnie obowiązujący plan, nie daje możliwości pozytywnego zaopiniowania sprzedaży lokali w budynkach, które w mpzp znajdują się na terenie przeznaczonym pod drogę i parking - zmiana planu jest konieczna, aby umożliwić sprzedaż lokali. Poinformowanie, że procedura planistyczna jest uwarunkowana wieloma czynnikami, które bywają trudne do objęcia sztywnymi terminami, ale zakłada się przedstawienie projektu planu do uchwalenia na sesji w marcu lub w maju.

Zasygnalizowanie, pojawienia się w projekcie planu możliwości budowy wysokościowców.

6. Osoba fizyczna

Wyrażenie obawy, o zacienianie istniejących lokali mieszkalnych przez nowe budynki, które mogą powstać na terenie objętym projektem planu.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Zwrócenie uwagi, że obecnie obowiązujący plan również pozwala realizować nową zabudowę, która może ograniczać dostępność światła do sąsiednich budynków, ale jest to weryfikowane i analizowane na etapie pozwolenia na budowę. Zmiana parametrów w omawianym projekcie planu, w stosunku do obowiązującego, jest korzystna – ze względu na wyniesienie planowanej zabudowy wwyż – wprowadza na przedmiotowym terenie więcej przestrzeni.

Przedstawiciel Trust Investment

Zapewnienie, że warunki w zakresie doświetlenia, nie zostaną pogorszone w stosunku do stanu istniejącego. Poinformowanie, że wniosek o pozwolenie na budowę, złożony w Wydziale AB, jest uszczegółowiany, aby nie pozostawić żadnych wątpliwości.

7. Osoba fizyczna

Zaproponowanie budowy ronda, dla usprawnienia komunikacji na przedmiotowym terenie oraz przejazd napowietrzny w śladzie planowanej w planie drogi KDG.

Pani Anna Gilner:

Zwrócenie uwagi, że ulice: Dworcowa, Piastów, Piwna, tworzą jedno duże rondo. Z wyliczeń ZDM wynika, że ronda są mniej przepustowe niż skoordynowana sygnalizacja świetlna. Stwierdzenie, że polityka transportowa miasta ukierunkowana jest na transport zbiorowy.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Rozbudowa istniejącego ronda, o którym mowa wyżej, wiązałaby się z wyburzeniami.

8. Osoba fizyczna

Przywołanie fragmentów POS (w których jest mowa m.in. o generowaniu hałasu czy zanieczyszczeń, wynikających ze zwiększonego ruchu samochodowego), jako dowód na złą jakość projektu planu.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Podkreślenie, że omawiany teren położony jest w centrum miasta, co ma istotny wpływ na wyniki prognozy. Stwierdzenie faktu, że projekt planu daje możliwość większego zagospodarowania niż obecny plan, a POS uwzględnia wpływ na środowisko ale nie uwzględnia korzyści urbanistycznych, o których była mowa wcześniej. Zapewnienie, że zainwestowanie i uporządkowanie przedmiotowego terenu, przełoży się na korzyści z odbierania tej przestrzeni.

Zwrócenie uwagi, że projekt nowego planu, zakłada budowę ogólnodostępnego parkingu, w pobliżu torowiska – na terenie 1KOG-KOP.

Zakończenie dyskusji.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Podziękowanie uczestnikom 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 4 ponumerowane strony.

Gliwice, dnia 17 stycznia 2024 r.

Elżbieta Olejnik-Wędzonka
(osoba sporządzająca protokół)

Z upoważnienia Prezydenta Miasta

Iwona Pylypenko-Wilk

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego

(podpisano elektronicznie)