PP.6721.1.5.2016
SOD nr UM.960043.2023

PROTOKÓŁ

z przeprowadzonej w dniu 19 października 2023 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,* 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 z późn. zm.) na dzień 19 października 2023 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. Anna Gilner - Dyrektor Zarządu Dróg Miejskich
3. Jarosław Knapek - Kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
4. Małgorzata Knebloch – Kierownik Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego,
5. Ilona Spyra – Inspektor Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego,
6. 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.

Pani Małgorzata Knebloch:
Przedstawienie informacji szczegółowej o ochronie danych osobowych (RODO) oraz omówienie przebiegu dyskusji i zasad zabierania głosu.

Pani Ilona Spyra:
Omówienie najważniejszych ustaleń wykładanego do publicznego wglądu projektu planu, a także zmian w stosunku do zapisów obecnie obowiązującego planu miejscowego.

Głos w dyskusji zabrali:

Osoba fizyczna

Zaznacza, że wypowiada się jako przedstawiciel użytkowników ogrodów rekreacyjnych położonych pomiędzy ulicami Tarnogórską i Kuźnicką. Wspomina poprzednie plany oraz włodarzy miasta, podkreśla wcześniejsze intencje zachowania charakteru tego miejsca, a także potrzebę zachowania na przyszłość terenów zielonych na obszarze objętym dzierżawą. Jest świadomy, że teren był we wcześniejszych planach przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe. Apeluje o zachowywanie terenów zielonych, szczególnie biorąc pod uwagę tendencję do ich zmniejszania na obszarze miasta. Jednocześnie wyraża niepokój, że przedmiotowy teren będzie „łakomym kąskiem dla deweloperów". Prosi o potraktowanie tej wypowiedzi jako uwagę.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Dziękuje za zabranie głosu. Informuje, że uwaga ze strony użytkowników ogrodów została już złożona, a także o wcześniej zorganizowanym spotkaniu z przedstawicielami działkowców i Radą Dzielnicy, na którym omawiany był projekt planu. Przypomina, że funkcja mieszkaniowa na przedmiotowym terenie była przewidziana już w „Planie ogólnym" z 1979 roku, a kolejne plany kontynuowały to założenie. Wyjaśnia możliwe sposoby realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewidziane w projekcie planu. Zwraca uwagę, że dla terenów mieszkaniowych ustala się także wymaganą minimalną powierzchnię biologicznie czynną, która dla tej części dzielnicy Żerniki uwzględniając charakter obszaru została przyjęta na wysokim poziomie. Odnosząc się do obaw o szybkie zbycie działki, zwraca uwagę, że obecnie nie jest to intencją gminy. Podkreśla, że projektując plan trzeba wyważyć interes indywidualny osób oraz społeczny ogółu mieszkańców. W kwestii przeznaczenia terenu nie planuje się zmian, podobnie w kwestii zbycia. Dzierżawa ogrodów rekreacyjnych jest oddzielna z kwestią projektu planu.

Pan Jarosław Knapek:
Przypomina o warunkach wypowiedzenia zawartych w umowie dzierżawy przedmiotowego terenu z gminą tj., że umowa dzierżawy może ulec rozwiązaniu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w następujących przypadkach - przeznaczenia nieruchomości do zbycia bądź konieczności przeznaczenia działki na realizację celów publicznych. Wyjaśnia, że decyzja o zbyciu działki musiałaby być podjęta na sesji Rady Miasta, zatem wiadoma byłaby publicznie. Samo zbycie działki mogłoby się odbyć tylko w drodze otwartego przetargu w oparciu o rynkową cenę gruntu. Umowa dzierżawy jest zawarta na czas określony, decyzja o kolejnej umowie jest podejmowana każdorazowo na nowo. Warunki umowy są możliwe do modyfikacji. Sprawy gospodarki nieruchomości nie są bezpośrednio powiązane z prowadzoną procedurą planu miejscowego. Deklaruje gotowość do podjęcia rozmów o warunkach w nowych umowach dzierżawy.

Osoba fizyczna

Określa obecną sytuację jako przedłużającą się agonię ogródków. Proponuje teren dzierżawiony od gminy przeznaczyć na teren zielony. Zapytanie o prawo pierwokupu działek.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Podkreśla długoletnie korzyści dzierżawców z udostępnia terenu pod tymczasowe zagospodarowania ogrodami rekreacyjnymi. Zwraca uwagę na znaczenie zapisów umowy dzierżawy. Właściciel gruntu określa sposób wykorzystania i okres dzierżawy swojej nieruchomości. Jedynie warunki umowy mogą stanowić gwarancję użytkowania dla

dzierżawcy. Próbuje doprecyzować wolę przedstawicieli ogrodów działkowych czy chodzi o wyznaczanie terenów zielonych w planie tylko pod dzierżawy dla indywidulanych osób czy przestrzeń, z której będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy miasta np. park. Wskazuje tereny przeznaczone pod zieleń na całym obszarze projektu planu oraz zwraca uwagę na udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych trenów. Informuje o ważniej zmianie przepisów tzw. „rewolucji planistycznej", na podstawie której obiekty odnawialnych źródeł energii realizowane będą wyłącznie w oparciu o zapisy planów miejscowych, a nie jak dotychczas było to również o Studium. Plan miejscowy określa tylko „wizję" przeznaczenia gruntów, nie może być tylko inwentaryzacją zagospodarowania terenu. Zwraca uwagę na rezygnację z rezerwy terenu pod drogi w przedmiotowej części projektu planu. Wyjaśnia, że przepisy prawa nie dają prawa pierwokupu dla dzierżawcy terenu.

Osoba fizyczna

Stwierdza, że projekt planu porządkuje przeznaczania terenów. Zostaje poruszona kwestia problemów komunikacyjnych w codziennym funkcjonowaniu dzielnicy. Pytanie o realizację nowych dróg na przedmiotowym obszarze.

Anna Gilner
Na obszarze projektu planu aktualnie nie są prowadzone żadne duże nowe inwestycje. Priorytetową realizacją są obwodnice w południowych i zachodnich dzielnicach miasta. Ze względu na mocno ograniczone finanse miasta w najbliższym czasie nie planuje się budowy nowych dróg.

Osoba fizyczna

Pyta czy przewiduje się przeznaczenie nowych miejsc na ogrody działkowe na obszarze Gliwice.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
W toku jest ponad 20 procedur planistycznych. W każdej dzielnicy planuje się tereny zieleni publicznej dostępnej dla wszystkich mieszkańców określone jako tereny zieleni urządzonej. Przykładem jest nowy miejscowy plan przy ulicy Piwnej, gdzie obok nowej inwestycji zarezerwowano przestrzeń na teren zieleni parkowej. Na obszarze miasta wiele terenów użytkowanych jako ogrody rekreacyjne ma inne niż „zielone" oznaczenie planowanych przeznaczeń np. teren w centrum przy ulicy Orlickiego. Tylko własność i związane z tym prawo do dysponowania nieruchomością, daje gwarancję trwałego użytkowania gruntu.

Osoba fizyczna

Pytanie o przyjęte wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami 13U i 14U położnych przy alei Jana Nowaka Jeziorańskiego i ulicy Tarnogórskiej w rejonie ulicy Pomorskiej. Uwaga o ustalenie wskaźników na poziomie odpowiednim dla grupy terenów wzdłuż ulicy Tarnogórskiej tj. powierzchni zabudowy 40% i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy 1.0. Powyższe pozwoli na korzystniejsze zagospodarowanie nieruchomości.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie - podczas dyskusji publicznej można złożyć uwagę, która zostanie przeanalizowana, następnie rozstrzygnięcie będzie podjęte przez Prezydenta Miasta, co do sposobu uwzględnienia.

Osoba fizyczna

Pytanie o rezygnację lub zmniejszenie opłaty planistycznej.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:

Wyjaśnienie zasad ustalania opłaty planistycznej. Obowiązek zapłaty powstaje, jeżeli w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa tę nieruchomość w okresie do 5 lat od wejścia w życie planu. Nie ma możliwości odstąpienia od wymogu określenia strefy opłaty planistycznej w projekcie planu. Nie można twierdzić, że ustalenia projektu planu przewracają poprzednią funkcję z przeszłości. Projekt planu definiuje przeznaczenie terenu, a rzeczoznawca względem tego szacuje ewentualny wzrost wartości nieruchomości porównując ją z ustaleniami obowiązującego planu.

Osoba fizyczna

Pytanie o różnice pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami MN i M w kwestii zabudowy mieszkaniowej. Wnosi o niedopuszczanie zabudowy wielorodzinnej na terenie 2M w rejonie ulicy Szymanowskiego.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
W projekcie planu uwzględniono obecne przeznaczenia terenu. Zabudowa wielorodzinna została ustalona na terenach, na których obowiązujący plan dopuszczał tego typu zabudowę. Projekt planu określa sposób realizacji zabudowy wielorodzinnej przez podanie definicji małych domów mieszkalnych. Właściciel terenu może złożyć uwagę i wyrazić wolę rezygnacji z realizacji zabudowy wielorodzinnej.

Osoba fizyczna

Pytanie o „nakaz ochrony istniejących zadrzewień" określony w projekcie tekstu planu.

Pani Małgorzata Knebloch:
Zapisy ogólne tekstu w rozdziale 2 dotyczącym ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalają nakaz ochrony istniejących zadrzewnień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu dla całego obszaru objętego projektem planu. W rozdziale 10 zapisy szczegółowe ustalają natomiast przeznaczenie podstawowe dla terenów.

Osoba fizyczna

Pytanie o dojazd do działek nr 35/2 i 35/3, obręb Podlesie.

Pani Anna Gilner
W rejonie przedmiotowych działek została wydana decyzja ZRiD. W najbliższym czasie nie planuje się realizacji inwestycji. Dojazd do nieruchomości odbywa się przez włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego ulicy Pomorskiej. Jest to traktowane jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku realizacji łącznicy DK88 z ulicą Tarnogórską nastąpi zmiana.

Osoba fizyczna

Uwaga dotyczy czterech budynków przy ulicy Śniadeckich objętych ochroną w planie miejscowym. Budynki są w sposób znaczący przebudowane, objęcie ich ochroną jest zbędnym ustaleniem. Problemem będzie ich ocieplenie i dostosowane do wymogów energooszczędności.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie zasad ochrony. Budynki nie są wpisane do rejestru zabytków, są objęte ochroną planistyczną, której zakres ustala projekt planu miejscowego. Porównanie projektu z ustaleniami obowiązującego planu. Wcześniejsze ustalenia nie były restrykcyjne i wiele obiektów zostało przebudowanych. W projekcie planu objęto ochroną tylko 33 obiekty oraz ustalono strefę „B" pośredniej ochrony konserwatorskiej dla starego osiedla.

Zakaz docieplania od zewnątrz dotyczy elewacji ceglanych i posiadających detal architektoniczny. W kwestii spełnienia wymogów energooszczędności obiektów - technikę docieplania budynku będzie trzeba dostosować do warunków ochrony.

Osoba fizyczna

Zapytanie dotyczy terenu 51MN dla którego, w porównaniu do obowiązującego planu został zwiększony o 5% do poziomu 65 % udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; przy czym maksymalna powierzchnia zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy pozostały na tym samym poziomie. Może to ograniczyć możliwość zagospodarowania nieruchomości.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Powierzchnie utwardzone takie jak dojazdy, tarasy będą mogły być rozliczone w 5% pozostawionych lub w ramach ustalonej maksymalnej 30% powierzchni zabudowy. Założeniem projektu planu jest ujednolicenie przyjętych wskaźników dla poszczególnych terenów na obszarze planu mając na uwadze istniejący sposób zagospodarowania oraz wolę zachowania charakteru dzielnicy. Podobne zdanie wyraziła Rada Dzielnicy Żerniki podczas opiniowania projektu planu.

Osoba fizyczna

Wprowadzenie zapisu ograniczającego realizację dachów płaskich ze względu na istniejącą różnorodność jest bez znaczenia. W porównaniu do planów okolicznych dla zachodniej części dzielnicy. Propozycja wprowadzenia ograniczenia rodzaju dachu dla terenów jeszcze niezainwestowanych np. pomiędzy ulicą Stepową a ulicą Na łuku. Pytanie o powód niedopuszczenia zabudowy szeregowej na przedmiotowym terenie.

Pani Iwona Pylypenko-Wilk:
Wyjaśnienie o możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej szeregowej na przedmiotowym terenie. Organicznie typu zabudowy jednorodzinnej tylko do wolnostojącej i bliźniaczej dotyczy wybranych terenów położonych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej tj. starego osiedla, gdzie ideą jest zachowanie historycznego układu urbanistycznego. Ograniczenie typu dachów zostało wprowadzone po analizie istniejącej zabudowy i ma celu określenie dominującego charakteru obszaru, o co również wnosiła Rada Dzielnicy.

Zakończenie dyskusji:

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

III. Ustalenia z dyskusji:

W trakcie dyskusji publicznej zgłoszono ustnie uwagi do rozwiązań przyjętych w projekcie planu:

Uwaga 1
Wprowadzenie terenów zielonych na obszarze ogrodów.

Uwaga 2
Ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu dla 13U i 14U odpowiednio jak dla terenów położonych wzdłuż ulicy Tarnogórskiej.

Uwaga 3
Dopuszczenie tylko zabudowy jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 2M w projekcie planu

Uwaga 4
Wyłączenie budynków przy ulicy Śniadeckich z ochrony w planie miejscowym. Dopuszczenie dachów płaskich na terenie 51MN. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%.

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

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Gliwice, dnia 15 listopada 2023 r.

Inspektor
Joanna Białecka

.....
(Podpis osoby sporządzającej protokół)

Z upoważnienia Prezydenta Miasta
Kierownik Wydziału
Planowania Przestrzennego
Iwona Pylypenko-Wilk

.....
(podpis Prezydenta Miasta)