



PREZYDENT MIASTA GLIWICE

BPM.152.4.2019

Gliwice, 04.10.2019 r.

nr kor. UM.817828.2019/IPW



ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

Godziny pracy Urzędu
Miejskiego:
poniedziałek - środa:
8:00 - 16:00;
czwartek: 8:00 - 17:00;
piątek: 8:00 - 15:00

Prezydent Miasta

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 230 69 51
Fax +48 32 231 27 25
pm@um.gliwice.pl

W odpowiedzi na pismo proszę powołać się na nr sprawy: BPM.152.4.2019

Dotyczy: Odpowiedź na korespondencję nr UM.639974.2019 Protest - petycja ws. planowanej budowy osiedla bloków przy ul. Dolnej Wsi ul.Głowackiego

W odpowiedzi na przedmiotowe pismo z dnia 29.07.2019r., w odniesieniu do zakresu objętego protestem uprzejmie wyjaśniam, że do dnia 03.10.2019r. nie wpłynął wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, a także nie zostały przekazane przez inwestora żadne dane, ani szczegółowe informacje na temat planów inwestycyjnych, które mogłyby stanowić podstawę do zajęcia stanowiska, co do zgodności inwestycji z obowiązującymi przepisami i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (mpzp). To samo dotyczy kwestii budowy infrastruktury technicznej i zapewnienia dostawy mediów, a także skomunikowania inwestycji z drogą publiczną. Z treści petycji wynika, że inwestor poinformował mieszkańców o planowanej inwestycji i liczbie mieszkań, natomiast do tut. Urzędu nie wpłynęła taka informacja.

Co do zasady, zgodność z ustaleniami mpzp, jak i obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi jest analizowana dopiero na etapie prowadzenia postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co wynika wprost z przepisu art. 35 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. Na tym też etapie analizowany jest obszar oddziaływania inwestycji, stanowiący podstawę do ustalania stron postępowania. Obecnie więc, nie można przesądzić o tym, czy dany podmiot będzie mógł brać udział w postępowaniu administracyjnym o pozwolenie na budowę na prawach strony, czy też nie. Podkreślić należy, że postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę nie ma charakteru uznaniowego. Jeśli inwestycja spełni wymagania

obowiązujących przepisów ustawy Prawo budowlane, warunków technicznych, a także ustaleń mpzp, nie będzie podstaw do odmowy wydania pozwolenia na budowę. Warto dodać, że za prawidłowość przyjętych rozwiązań projektowych odpowiada projektant, który przy opracowaniu projektu budowlanego winien dokonać wnikliwej analizy wszelkich uwarunkowań związanych z budową, w tym uwarunkowań wynikających z kształtowania zasad zabudowy i ładu przestrzennego.

Odnosząc się do petycji w sprawie zmiany przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z terenów mieszkaniowych o średniej intensywności zabudowy (symbol Mn, dla którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna), na tereny o niskiej intensywności zabudowy (symbol MN, dla którego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), po wszechstronnym przeanalizowaniu zagadnienia uprzejmie informuję, że nie zostaną podjęte działania mające na celu pilną zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych przez Państwa obszarów. W uzasadnieniu powyższego stanowiska należy podnieść kilka istotnych kwestii:

Na obszarze objętym przedmiotową petycją o zmianę planu nie ma możliwości realizacji zabudowy wysokiej. Zgodnie z obowiązującym planem, na wskazanych terenach możliwa jest zabudowa wielorodzinna o wysokości do 4 kondygnacji, a jednocześnie zabudowa jednorodzinna może osiągać wysokość do 3 kondygnacji. Tak zdefiniowana zabudowa może być realizowana na przedmiotowym obszarze od sierpnia 2011 roku. Tylko 11 osób (około 1,7%) wnoszących petycję było właścicielami nieruchomości na przedmiotowym obszarze przed wejściem w życie planu miejscowego. Oznacza to, że biorąc pod uwagę ogólnodostępność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aż 98,3% wnoszących petycję powinno mieć świadomość dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej na przedmiotowym obszarze w momencie zakupu swoich nieruchomości.

Osoby, które były właścicielami nieruchomości na przedmiotowym obszarze przed wejściem w życie aktualnie obowiązującego planu, ale także wszyscy inni zainteresowani mogli

brać udział w procedurze planistycznej wyrażając swoje oczekiwania np. w postaci uwag do projektu planu. W procedurze planistycznej do projektu planu zgłoszona została tylko jedna uwaga odnosząca się do obszarów wskazanych w petycji. Dotyczyła zmiany zapisów z terenów o średniej intensywności zabudowy (1Mn; 2Mn; 3-6Mn) na tereny o niskiej intensywności zabudowy. Pod uwagą tą podpisało się łącznie 48 osób (w tym jedna, która podpisała się pod petycją). Uwaga nie została uwzględniona, niemniej na wskazanych w niej terenach została obniżona maksymalna wysokość budynków wielorodzinnych z 4 do 3 kondygnacji oraz maksymalna intensywność zabudowy z 1,2 do 0,9.

Należy jednocześnie mieć świadomość, że zarówno wniosek o zmianę planu, jak i uwagę do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu może złożyć osoba, która nie jest właścicielem nieruchomości. Przedmiotowa petycja podpisana została jedynie przez 53 (około 8,6%) właścicieli nieruchomości położonych na terenach wskazanych do zmiany przeznaczenia w planie. Oznacza to, że właściciele nieruchomości sąsiednich (ale i różni inni – petycję podpisały osoby, które w ogóle nie są mieszkańcami terenów sąsiednich, czy nawet Gliwic) chcą decydować o zdefiniowaniu przestrzennym obszarów, których nie są właścicielami.

Ewentualne podjęcie działań planistycznych nie umożliwiłoby zablokowania realizacji planowanej (jak wynika z treści petycji) inwestycji – osiedla zabudowy wielorodzinnej. Procedura planistyczna jest procesem skomplikowanym i długotrwałym, również ze względu na występujące konflikty interesów pomiędzy uczestnikami procesu. W konsekwencji rozwiązania przestrzenne stanowią kompromis w stosunku do często przeciwnych oczekiwań interesariuszy. Na przedmiotowym obszarze z całą pewnością wystąpią konflikty pomiędzy właścicielami nieruchomości, co w rezultacie doprowadzi do wydłużenia procedury planistycznej. Do czasu wejścia w życie nowego planu (około 2 lat) realizacja ww. zabudowy będzie możliwa zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego planu. Warto przy tym zwrócić uwagę, że w naszej przestrzeni miejskiej występują dobrze współistniejące obszary zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej – Ptasia dzielnica (Jaskółcza, Ziębia, Drozdów), Wilcze Gardło (Plac

Jaśminu, ul. Orchideii), Płowiecka – Mieszka I, Rejon Placu Grunwaldzkiego – Mickiewicza, Damrota, i in.

Należy podkreślić, że również uchwalenie i wejście w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie gwarantuje braku możliwości realizacji inwestycji wielorodzinnej na przedmiotowym obszarze. Zgodnie z obowiązującą od sierpnia 2018r. ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. specustawa deweloperska) dopuszczalna jest realizacja poza ustaleniami planu inwestycji o wysokości do 14 kondygnacji nadziemnych.

W ramach analiz dotyczących ewentualnego ograniczenia możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej na wskazanym w petycji obszarze wzięto pod uwagę także skutki finansowe uchwalenia nowego planu miejscowego. Wnioskowana zmiana dotyczy obszaru o powierzchni około 67 ha. Zgodnie z przeprowadzoną analizą finansową, koszty realizacji ewentualnych roszczeń mogłyby wynieść ponad 94 mln złotych, co stanowi wartość znacząco obciążającą budżet miasta.

Skupienie na jednym terenie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej może być rozwiązaniem lokalnie uciążliwym dla mieszkańców budynków jednorodzinnych. Stąd obecnie, w każdym planie miejscowym, w którym diagnozowane są te, ale i innego rodzaju, potencjalne konflikty przestrzenne, wprowadzane są rozwiązania minimalizujące efekty wystąpienia ww. zjawisk z uwzględnieniem skutków finansowych wynikających z zastosowania określonych rozwiązań planistycznych.

Zmiany w miejscowych planach na poszczególnych obszarach miasta wprowadzane są stopniowo i konsekwentnie (aktualnie w toku jest 13 procedur planistycznych). Podejście takie jest możliwe dzięki utworzeniu w strukturze urzędu miejskiego od 1 stycznia 2019r. Pracowni Urbanistycznej. Nie zmienia to jednak faktu, że procedura planistyczna jest procesem długotrwałym, skomplikowanym, nie gwarantującym zaspokojenia indywidualnych oczekiwań wszystkich uczestników procesu planistycznego.

Podsumowując, nie ma możliwości podjęcia w trybie pilnym, zgodnie z wnioskiem zawartym w petycji, uchwały o

zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nawet gdyby takie działania podjęto, nie zablokują one bowiem prawa inwestorów do realizacji inwestycji zgodnych z obecnie obowiązującym planem miejscowym. Nie oznacza to jednak, że nie dostrzegamy problemu. Działania zmierzające do optymalnego uporządkowania przestrzeni podejmowane są stopniowo, systemowo, z poszanowaniem oczekiwań różnych stron, a w szczególności z uwzględnieniem aspektów finansowych i po przeanalizowaniu, czy rzeczywiście pozwolą osiągnąć spodziewany efekt. Obecnie w toku są dwie procedury planistyczne dla niewielkich obszarów objętych tym samym obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych bezpośrednio z rozwojem układu komunikacyjnego w Gliwicach, położonych wzdłuż południowo-zachodniej obwodnicy miasta oraz autostrady A-4*, w granicach których występują fragmenty terenów wskazanych w petycji. W projektach tych planów zaproponowana została zabudowa wielorodzinna w postaci małych domów mieszkalnych (o zdefiniowanych gabarytach). Utrzymane więc zostało przeznaczenie terenu, jednak ograniczono parametry zabudowy. Jeżeli na dalszych etapach procedury planistycznej okaże się, że rozwiązanie takie jest w stanie zaspokoić oczekiwania większości zainteresowanych, nie jest wykluczone podjęcie prac planistycznych nad kolejnymi nowymi planami miejscowymi dla konkretnych terenów w ramach obszarów wskazanych w petycji.

Z poważaniem

Zastępca Prezydenta Miasta

Adam Neumann