

**Protokół posiedzenia  
Komisji Rozwoju Miasta i Inwestycji  
Rady Miasta Gliwice kadencji 2018-2023  
w dniu 7 września 2021 r., godz. 17.00**

**Obrady w trybie zdalnym z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość** – na podstawie art. 15zzx ust. 3 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1842 z późn. zm.)

**Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** otworzył posiedzenie Komisji, powitał zebranych przed monitorami komputerów gości oraz radnych. Przypomniawszy, że posiedzenie Komisji może być nagrywane i transmitowane na żywo w Internecie (obraz i dźwięk) przez podmiot zewnętrzny, a po zakończeniu obrad nagranie może zostać zamieszczone na stronie internetowej. Przypomniawszy także o obowiązku ochrony danych osobowych mieszkańców przed ujawnieniem ich osobom postronnym i poprosił o niepodawanie tych danych podczas omawiania spraw. Zaproponował przyjęcie następującego porządku obrad:

**1) Przyjęcie protokołów poprzednich posiedzeń Komisji.**

**2) Druki sesyjne.**

**3) Sprawy bieżące.**

**4) Wolne wnioski.**

Nie zgłoszono uwag do zaproponowanego porządku obrad.

W posiedzeniu udział wzięli: Aleksandra Wysocka – Zastępca Prezydenta Miasta, Iwona Pylypenko-Wilk – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego, mieszkaniac Gliwic, pełnomocnicy Spółki Wawel Service Developer sp. z o.o.

**Ad 1) Przyjęcie protokołów poprzednich posiedzeń Komisji.**

Komisja przyjęła następujące protokoły posiedzeń:

- w dniu 16 lutego 2021 r. (BR.0012.8.1.2021),
- w dniu 25 maja 2021 r. (BR.0012.8.6.2021),
- w dniu 13 lipca 2021 r. (BR.0012.8.8.2021).

**Ad 2) Druki sesyjne.**

- a) Projekt uchwały (**druk nr 623**) w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Nowy Świat w Gliwicach.

**Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** oddał głos Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwonie Pylypenko-Wilk.

**Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk** przedstawiła informacje dotyczące projektu mówiąc, że przedmiotem uchwały jest odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi na działkach nr 1530/4, 1992, 1993/5, 1993/7, obręb Nowe Miasto w Gliwicach, położonych w rejonie ul. Nowy Świat, wraz z budową infrastruktury towarzyszącej.

Poinformowała, że został złożony wniosek inwestora Wawel Service Developer sp. z o.o., dotyczący lokalizacji na ww. działkach budynku mieszkalnego wielorodzinnego o siedmiu

kondygnacjach nadziemnych i o jednej kondygnacji podziemnej, z garażami rozmieszczonymi na dwóch kondygnacjach, wraz z budową murów oporowych, skarp, naziemnych miejsc postojowych, wjazdu, a także z przebudową układu drogowego oraz budową (przełożeniem) sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

Inwestor zaplanował budynek o wysokości siedmiu kondygnacji nadziemnych, podczas gdy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, dopuszczone zostały obiekty nieprzekraczające pięciu kondygnacji nadziemnych. Kwestia ta została wskazana jako niezgodność inwestycji z ustaleniami planu i stanowiła podstawę do wystąpienia z wnioskiem w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538).

Po uzupełnieniu braków formalnych wniosek został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej wraz z informacją o możliwości składania do niego uwag.

W odpowiedzi na publikację wniosku, do Urzędu Miejskiego wpłynęło 21 uwag mieszkańców zgłoszonych drogą elektroniczną, wskazujących na następujące problemy:

- zajęcie miejsc parkingowych przed budynkiem Teatru Miejskiego,
- zacienianie obiektów sąsiednich,
- wycinka drzew na terenie objętym inwestycją,
- wylewanie potoku Ostropka,
- zbyt duża wysokość obiektu i brak harmonii pomiędzy planowanym budynkiem, a otaczającą zabudową.

Po dokonaniu publikacji, działając na podstawie art. 7 ust. 12 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Prezydent Miasta powiadomił uprawnione instytucje o możliwości przedstawienia opinii, uzgodnień i uwag w sprawie. Po uzyskaniu uwag i opinii zostały one przekazane inwestorowi, który odniósł się do dwóch uwag, składając korektę do wniosku.

**Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk** kontynuując powiedziała, że złożone uwagi, opinie i uzgodnienia wskazują m.in. na następujące kwestie, przemawiające za odmową ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji w drodze uchwały Rady Miasta:

- przedstawiony wniosek nie zawiera dokładnego bilansu terenów z podaniem powierzchni terenu biologicznie czynnego, zawiera wyłącznie graficzne przedstawienie podziału terenu biologicznie czynnego na teren biologicznie czynny inny (liczony jako 50 %); w związku z powyższym nie można stwierdzić, czy spełniony będzie przepis art. 39 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.), ustalający, że „co najmniej 25 % powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”,
- w koncepcji założono wyniesienie poziomu parteru na wysokości 3,60 m od poziomu terenu, nie określono jednak sposobu zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych ruchowo oraz dla służb ratowniczych (pogotowie medyczne, straż pożarna) oraz właściwego powiązania dróg ewakuacyjnych z przestrzenią zewnętrzną; budynek do wysokości parteru (3,60 m) zostanie obudowany piętrową „donicą” z zielenią (w koncepcji pojawia się nazwa skarpa); donice sięgać będą do granicy działki, co narusza przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- w rejonie inwestycji przebiega ciek wodny Ostropka, miejscami otwarty, a na terenie inwestycji – podziemny, skanalizowany, w dalszym odcinku przebiegający pod jezdnią i łączący się z potokiem Wójtowianka; teren ten jest szczególnie narażony na zalewanie oraz lokalne podtopienia; planowana inwestycja zakłada zrzut części wód opadowych do cieku Ostropka oraz dodatkowo wykonanie zbiornika

retencyjnego, co wynika z faktu, że przepustowość kolektora zarurowanego odcinka ciekłu Ostropka jest ograniczona,

- w koncepcji wnioskodawca zaprojektował trzy miejsca postojowe na powierzchni nieruchomości, zaś pozostałe miejsca w dwukondygnacyjnym parkingu.

W wyniku zmiany (korekty) wniosku z 25 czerwca br., zmniejszona została liczba mieszkań (z maksymalnej liczby 107 do 96) i jednocześnie zwiększona została liczba miejsc postojowych (z 95 miejsc do 96), co miało na celu doprowadzenie do zgodności inwestycji z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice. Jest to liczba daleka od rzeczywistego zapotrzebowania na miejsca parkingowe. Istnieje realne zagrożenie, że właściciele mieszkań w nowej inwestycji wykorzystywać będą miejsca na sąsiednim ogólnodostępnym parkingu, co w istotny sposób wpłynie na zwiększenie deficytu miejsc parkingowych w tym rejonie.

**Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk** dodała, że niezależnie od powyższego planowana inwestycja spełnia warunki lokalizacji wynikające z art. 17 w związku z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), tj.:

- posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną o szer. min. 6 m,
- posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej,
- znajduje się w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego,
- znajduje się w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów,
- znajduje się w odległości nie większej niż 1500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o odpowiedniej powierzchni.

Kontynuując **Naczelnik** dodała, że planowana inwestycja po złożonej korekcie spełnia także wymóg zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gliwice, w którym znajduje się na terenie o ustalonym kierunku przeznaczenia A-UM tereny usługowo-mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy.

Na terenie obejmującym działki nr 1530/4, 1992, 1993/5, 1993/7, obręb Nowe Miasto, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXXVIII/965/2005 z dnia 22 grudnia 2005 r. Rady Miejskiej w Gliwicach), obejmujący Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta. W planie teren ten oznaczony jest symbolem 40UM – tereny usługowo-mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy; 7MW – tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy. Przeznaczenie ww. nieruchomości w planie, umożliwi lokalizację na nich budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do pięciu kondygnacji, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników wynikających z tego planu, co pozwala na dostosowanie skali budynku zarówno do terenu inwestycji, jak i otaczającej zabudowy.

Inwestor planuje lokalizację budynku o wysokości siedmiu kondygnacji nadziemnych. Niezgodność z ustaleniami ww. planu w zakresie wysokości budynku była przyczyną złożenia wniosku w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Należy podkreślić, że obowiązujący aktualnie dla tego terenu miejscowy plan, w trakcie sporządzania poddany został społecznej konsultacji poprzez wyłożenie do publicznego wglądu i dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Biorąc pod uwagę powyższe, przedmiotowy budynek powinien zostać zlokalizowany w oparciu o plan miejscowy, a nie w trybie szczególnym.

Reasumując **Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk** powiedziała, że podjęcie uchwały odmawiającej ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej w trybie specustawy jest zasadne.

Po wysłuchaniu powyższej informacji uczestnicy posiedzenia podjęli dyskusję i polemikę w temacie.

**Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** zakończył dyskusję i zapytał, kto z członków Komisji jest za podjęciem uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Nowy Świat w Gliwicach wg druku nr 623.

Wynik głosowania: **7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się**, (1 radny nieobecny). Komisja **pozytywnie** zaopiniowała projekt uchwały.

b) Projekt uchwały (**druk nr 624**) w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice.

**Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** oddał głos Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwonie Pylypenko-Wilk.

**Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk**, przedstawiła uzasadnienie do projektu uchwały mówiąc, że jego przedmiotem jest przystąpienie do sporządzenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice.

Obecnie obowiązujące Studium zostało uchwalone w 2009 roku i w analizie kadencyjnej, wykonywanej raz na cztery lata, w której dokonywana jest ocena dokumentu planistycznego, wykazano, że dokument jest częściowo nieaktualny. W obecnym Studium główny układ komunikacyjny miasta wymaga szczegółowej weryfikacji i dostosowania do aktualnej sytuacji, czyli zaktualizowania na skutek zrealizowania autostrad, DTŚ i części obwodnicy, a co za tym idzie – zmiany przebiegu dróg krajowych. Aktualizacja Studium pozwoli na uporządkowanie kierunków rozwoju układu komunikacyjnego, wzmocnienie ustaleń dla systemu zieleni miasta, uaktualnienie ustaleń dotyczących ochrony zabytków, rozmieszczenie terenów możliwej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię oraz określenie sposobów zagospodarowania dotychczasowych terenów zamkniętych.

**Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** podziękował za informacje i oddał głos Zastępcy Prezydenta Miasta Aleksandrze Wysockiej.

**Zastępca Prezydenta Miasta Aleksandra Wysocka** zgłosiła autopoprawkę do uzasadnienia projektu uchwały w miejscu wypunktowanych aspektów, które będą możliwe do wprowadzenia po zmianie Studium, mówiąc, że prosi o dopisanie zwrotu „m.in.” w miejscu „Aktualizacja Studium pozwoli na – m.in.:”. Celem autopoprawki jest umożliwienie tworzenia otwartego katalogu ewentualnych zmian, na które pozwoli aktualizacja Studium.

**Radna Krystyna Sowa** wyraziła swoje ogólne zadowolenie z prac nad zmianami dotyczącymi Studium i pracami dotyczącymi zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego różnych rejonów miasta. Dodała, że bardzo istotna i niezbędna w tego typu obszarze jest korelacja prac, która właśnie ma miejsce.

**Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** zapytał, czy ktoś z członków Komisji ma pytania w temacie.

Wobec braku pytań **Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** podziękował za informacje i zapytał kto z członków Komisji jest za pozytywną opinią do projektu uchwały wg druku nr 624.

Wynik głosowania: **7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się** (1 radny nieobecny). Komisja **pozytywnie** zaopiniowała projekt uchwały.

c) Projekt uchwały (**druk nr 625**) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika.

**Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** po raz kolejny oddał głos Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego.

**Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk** przedstawiła uzasadnienie projektu uchwały mówiąc, że jej przedmiotem jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika.

Powodem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika, jest planowana aktywizacja tego obiektu poprzez wprowadzenie możliwości realizacji usług innych niż tylko związanych bezpośrednio z działalnością parku. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium mogą to być usługi z zakresu turystyki, kultury, rozrywki, gastronomii, obiekty administracyjne, jako towarzyszące funkcji sportowo-rekreacyjnej.

Przed przygotowaniem projektu została wykonana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium, której wyniki potwierdziły celowość sporządzenia nowego planu dla tego terenu.

**Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** podziękował za informacje i zapytał, kto z członków Komisji jest za pozytywną opinią do projektu uchwały wg druku nr 625.

Wynik głosowania: **7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się** (1 radny nieobecny). Komisja **pozytywnie** zaopiniowała projekt uchwały.

### **Ad 3) Sprawy bieżące.**

Komisja zapoznała się z następującymi dokumentami:

- a) Skarga na uchwałę nr IX/113/2011 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych bezpośrednio z rozwojem układu komunikacyjnego w Gliwicach, położonych wzdłuż południowo-zachodniej obwodnicy miasta oraz autostrady A4 (korespondencja nr UM.799959.2021, w sprawie **BR.0012.18.9.2021**) – Komisja zapoznała się z pismem.
- b) Uzupełnienie do ww. skargi (korespondencja nr UM.842567.2021, w sprawie **BR.0012.18.9.2021**) – Komisja zapoznała się z pismem.
- c) Cofnięcie ww. skargi na uchwałę (korespondencje nr UM.889247.2027, UM.895318.2021 – w sprawie **BR.0012.18.9.2021**) – Komisja zapoznała się z pismami.
- d) Zestawienie skarg, wniosków i petycji za II kwartał 2021 r. (korespondencja nr UM.807853.2021 – w załączeniu) – Komisja przyjęła do wiadomości.
- e) Pismo dot. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Łabędy (korespondencja nr UM.869483.2021 – w załączeniu) – Komisja zapoznała się z pismem.
- f) Wykonanie planu finansowego samorządowych instytucji kultury za I półrocze 2021 r. (korespondencja nr UM.928413.2021 – w załączeniu) – Komisja przyjęła do wiadomości.
- g) Zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego ws. uchwały nr XXVII/576/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, ul. Wyczółkowskiego i ul. Gaudiego, jako podjętej z istotnym naruszeniem prawa (korespondencja nr UM.917361.2021 – w załączeniu) – Komisja przyjęła do wiadomości.

- h) Rozstrzygnięcie nadzorcze ws. uchwały nr XXVII/576/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, ul. Wyczółkowskiego i ul. Gaudiego (korespondencja nr UM.943351.2021 – w załączeniu) – Komisja przyjęła do wiadomości.
- i) Pismo dot. inwestycji drogowych (korespondencja nr UM.962566.2021 – w załączeniu) – Komisja zapoznała się z pismem.
- j) "Informacja o przebiegu wykonania budżetu miasta Gliwice za I półrocze 2021 r." oraz "Informacja o kształtowaniu się Wieloletniej Prognozy Finansowej miasta Gliwice za I półrocze 2021 r." (korespondencja nr UM.971079.2021 – w załączeniu) – Komisja przyjęła do wiadomości.
- k) Materiały dotyczące inwestycji przy ul. Nowy Świat 44, (korespondencja nr UM.997329.2021 – w załączeniu) – Komisja zapoznała się z pismem.

#### **Ad 4) Wolne wnioski.**

**Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel** zapytał członków Komisji, czy ktoś zgłasza wolne wnioski.

**Radny Gabriel Bodzioch**, zwracając się do Przewodniczącego Komisji, poprosił o techniczną zmianę formy głosowania nad projektami uchwał. Dodał, że obecny sposób odbierania wyników głosowania nie zawsze jest czytelny, poprosił o zapytanie każdego uczestnika głosowania z osobna, po nazwisku, z prośbą o jego odpowiedź.

(\*\*\*)

Nie ustalono terminu kolejnego posiedzenia Komisji.

Na tym zakończono posiedzenie Komisji.

Protokołowała

(-) Anna Ciekańska

Przewodniczący Komisji

Rozwoju Miasta i Inwestycji

(-) Krzysztof Procel