

UM.886992.2021

Zarządzenie nr PM-4523/2021
Prezydenta Miasta Gliwice
z dnia 12 sierpnia 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Piwnej i Drogowej Trasy Średnicowej – po jego drugim wyłożeniu do publicznego wglądu.

Na podstawie:

art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1372);

art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

zarządza się, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie ulicy Piwnej i Drogowej Trasy Średnicowej rozpatruje się zgodnie z „Wykazem uwag” stanowiącym załącznik numer 1 do niniejszego zarządzenia, zawierającym sposób rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem.

§ 2. Odpowiedzialnym za wykonanie zarządzenia jest Kierownik Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego – Małgorzata Knebloch.

§ 3. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Planowania Przestrzennego – Iwonie Pylypenko-Wilk.

§ 4. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Aleksandra Wysocka
Zastępca Prezydenta Miasta

**WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO PONOWNIE WYŁOŻONEGO
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Gliwice dla obszaru położonego po południowej stronie terenów kolejowych w rejonie
ulicy Piwnej i Drogowej Trasy Średnicowej

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 24 czerwca do 14 lipca 2021 roku.
Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu upłynął w dniu 28 lipca 2021 roku.
W w/w terminie została złożona 1 uwaga wyszczególniona w poniższym wykazie (**II wyłożenie**)

II.1

Data wpływu uwagi – 28.07.2021 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –
Osoba fizyczna

- 1) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga –** cały obszar planu
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga - cały obszar planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę zapisów projektu planu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych (§ 11, pkt. 4). W projekcie przyjęto odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej, dopuszczając jedynie możliwość retencjonowania na działce. Takie rozwiązanie nie powinno być już stosowane przy nowych inwestycjach w mieście. Jednym ze skutków zmian klimatu jest inny charakter opadów. Gwałtowne deszcze nawalne oraz okresy upałów i suszy stają się nową normalnością, prawdopodobne są w najbliższej przyszłości jeszcze bardziej ekstremalne zjawiska pogodowe. W tej sytuacji z jednej strony mamy czasowe przeciążenie kanalizacji, słabą retencję naturalną (zwłaszcza wobec ukształtowania nawierzchni utwardzonych i terenów zieleni), z drugiej - coraz trudniejsze warunki dla zieleni miejskiej, pogarszanie się lokalnego miejskiego mikroklimatu, coraz częstsze i poważniejsze zjawisko miejskiej „wyspy ciepła”, co powoduje zagrożenie dla zdrowia a nawet życia mieszkańców. Fale upałów co roku przyczyniają się do śmierci tysięcy mieszkańców miast europejskich (w 2003 w Europie Zachodniej zmarło z powodu upałów 70 000 ludzi), zabezpieczenie przed tym niebezpieczeństwem jest jednym z celów realizacji wielu programów zazieleniania miast i realizacji inwestycji z zakresu „błękitno-zielonej infrastruktury” (BZI). Tej roli nie spełniają wielkie zbiorniki przeciwpowodziowe, powodują one zdecydowanie więcej szkód (wycinka drzew, degradacja lokalnych ekosystemów, leje depresyjne itd.) niż dają korzyści. Właściwym podejściem jest drobna retencja, realizowana w skali działki, odcinka drogi, parkingu. Wiele miast, również w Polsce, wprowadza katalogi rozwiązań pozwalających w różnych sytuacjach skutecznie wprowadzać elementy BZI zarówno w istniejącym zagospodarowaniu jak i przy nowych inwestycjach. W tej sytuacji należy bezwzględnie wymagać retencjonowania wody na działkach. Sposobów retencjonowania wód opadowych jest wiele, są to technologie powszechnie już stosowane. Zebrana woda może być wykorzystywana do nawadniania terenów zieleni, spłukiwania toalet itp. Powierzchnie miasta są w coraz większym stopniu uszczelniane, co też należałoby ograniczać, również poprzez nakaz retencjonowania wód opadowych. Przy takim wymogu zagospodarowanie działki będzie projektowane tak, aby jak największa część wody przenikała do gruntu, co stanowi naturalny

(pożądany ze względu na roślinność) sposób retencji. Podczyszczanie wody powinno być realizowane poprzez fitoremediację (rozwiązania typu bioswale, również od lat z powodzeniem stosowane).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi – **niewwzględniona**

Uzasadnienie:

Zgodnie z § 28 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz.1065 z późn. zm.):

„1. Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

2. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.”

Powyższy zapis oznacza, że właściciel gruntu może odprowadzić wody opadowe z terenu własnej działki w sposób indywidualny tj. do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub na własny teren nieutwardzony w przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

Odprowadzane wody na terenie własnej działki np. do dołu chłonnego czy poprzez rozsączanie nie może być realizowane w przypadku gruntu nieprzepuszczalnego, ponieważ prowadziłyby to do tworzenia zalewisk wody opadowej na powierzchni gruntu i zalewało działki sąsiednie co jest nie zgodne zobowiązującymi przepisami.

W przypadku ścisłego centrum miasta, gdzie powierzchnia terenów biologicznie czynnych jest niska nie ma możliwości technicznych na dopuszczenie do rozsączania wód opadowych.

Dla powyższego obszaru możliwe jest retencjonowanie wód opadowych i wykorzystywanie ich do celów gospodarczych czy też do podlewania terenów zielonych w sposób kontrolowany – co dopuszczone zostało poprzez zapisy projektu planu (§ 11, ust.4).

Zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą stać w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

- 2) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działki numer: 302, 303, 308, obręb Centrum

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1U/UC, 2U/UC

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę zapisów projektu planu w zakresie utworzenia pasa (szerokości o funkcji ZP w północnej części terenu, wzdłuż linii kolejowej. Park linearny łączący docelowo ul. Piwną z ul. Zaborską, z wykorzystaniem i wyeksponowaniem zabytkowej wieży ciśnień mógłby być dobrym wykorzystaniem zdegradowanego terenu, istniejącej tam, całkiem już dorodnej zieleni, byłby też traktem pieszo-rowerowym pozwalającym mieszkańcom na łatwe i atrakcyjne dojście do ul. Piwnej. W obecnym projekcie planu jest możliwość realizacji takiego zagospodarowania, jednak trudno liczyć w tym zakresie na inicjatywę inwestorów. Rzeczą planowania przestrzennego jest kreowanie przestrzeni miejskiej uwzględniające nie tylko interesy inwestorów ale również tworzenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej. Zwłaszcza w ścisłym centrum miasta bardzo pożądane są tereny rekreacyjne, zieleni. Zagospodarowanie tego pasa terenu, mało atrakcyjnego do innego wykorzystania, posiadającego za to walory (istniejące zadrzewienie, skarpa nasypu, wieża ciśnień) pozwalające stosunkowo niskim kosztem wykreować

nietuzinkowy park. Mógłby przy tym stanowić obszar naturalnej retencji wód opadowych, co jest przedmiotem uwagi nr 1. Dałoby się zaprojektować go tak, aby pełnił równocześnie rolę drogi technicznej i przeciwpożarowej. Wymagałoby to albo precyzyjnych zapisów w Planie Miejscowym albo wykupienia terenu przez gminę i realizacji takiej inwestycji jako miejskiej. Wówczas należałoby dodać zapisy dotyczące zagospodarowania przyległych terenów (zagospodarowanie na park daje możliwość atrakcyjnych lokalizacji usług).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi – **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Zapisy projektu planu umożliwiają realizację zieleni urządzonej, ciągu pieszego jak i dróg rowerowych na całym obszarze planu a wyznaczona od strony nasypu kolejowego nieprzekraczalna linia zabudowy, pozostawia pas wolny od zabudowy. Obszar położony bezpośrednio przy ul. Zabrskiej znajduje się poza granicami opracowywanego projektu planu oraz ma ustalone przeznaczenie, co uniemożliwia wprowadzenia wnioskowanego pasa zieleni o funkcji ZP wzdłuż nasypu kolejowego, na odcinku od. ul. Piwnej do ul. Zabrskiej.

Na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2U/UC ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30% z nakazem zagospodarowania zielenią wysoką nie mniej niż 50%. Sporządzając projekt planu uwzględniono również zapotrzebowanie mieszkańców na tereny rekreacyjne – zielone, czego efektem jest wprowadzenie do opracowania kompleksu zieleni, o powierzchni ok. 2000m², jako przestrzeni publicznej.

Natomiast projekt planu nie może odnosić się do przebiegu dróg pożarowych ponieważ na etapie sporządzenia projektu planu nie jest znana dokładna lokalizacja budynków i wymagania techniczne, w tym przeciwpożarowe przyszłych budynków. Sposób lokalizacji dróg pożarowych a także ich parametry określa Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

- 3) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – cały obszar planu
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – cały obszar planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę zapisów projektu planu, obszar objęty projektem planu, zwłaszcza teren po dawnej hucie, jest miejscem eksponowanym, o dużym znaczeniu dla kształtu krajobrazu miejskiego. Zwłaszcza wobec destrukcji tej części miasta przez DTŚ należy z wyjątkową starannością podchodzić do wszelkich działań w tym obszarze. Wizualizacje biurowca, które można od jakiegoś czasu oglądać na banerach na prowizorycznym ogrodzeniu budzą obawy, że ten teren zostanie zagospodarowany w sposób niezbyt licujący z położeniem w mieście i pozostałymi na nim obiektami historycznymi. Generalnie toczące się procesy przekształceń tego obszaru wykazują niepokojącą tendencję do peryferyzacji (niska jakość architektury, rabunkowe korzystanie z terenu, słaba jakość przestrzeni publicznej, np. wielki parking przed projektowanym budynkiem biurowym tuż przy ul. Piwnej). Należałoby dołożyć starań aby różnymi środkami (zapisy w planie, aktywne działania - kształtowanie przestrzeni pozostającej w zarządzie gminy, stosowanie małej architektury, szpalerów drzew) dążyć do poprawy jakości przestrzeni publicznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi – **nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W projekcie planu określone zostały m.in. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zapisy projektu chronią najistotniejsze obiekty znajdujące się na przedmiotowym obszarze planu oraz określają zarówno dopuszczoną kolorystykę elewacji i pokrycia dachowego projektowanych obiektów jak i materiały, z których mogą być zrealizowane. Ponadto budynek dawnej Dyrekcji Huty Gliwice oraz budynek przy ul. Jagiellońskiej 9 objęte zostały podwójną ochroną polegającą na dodatkowym objęciu ochroną zapisami planu obiektów chronionych już ustawą o ochronie zabytków jako obiekty wpisane do rejestru zabytków.

W projekcie planu uwzględniono także potrzebę estetyzacji ścian i ujednoczenia przypór budynków od strony DTŚ.

Dodatkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także minimalne wskaźniki intensywności zabudowy zostały określone na takim poziomie aby na niezainwestowanych dotąd terenach, nie powstały wyłącznie parterowe obiekty (np. markety).

Natomiast powierzchnia biologicznie czynna na terenach 2MW/U/UC, 3MW/U/UC oraz 2U/UC określona została na poziomie 25%-30%, z dodatkowym nakazem zagospodarowania zielenią wysoką nie mniej niż 50% z ww. wartości.

W celu zminimalizowania ruchu samochodowego i maksymalnego wykorzystania dostępnej w bezpośrednim sąsiedztwie i aktualnie rozbudowywanej infrastruktury komunikacji publicznej (centrum przesiadkowe, komunikacja kolejowa, autobusowa, drogi rowerowe) oraz zmniejszenia powierzchni parkingów obsługujących przyszłe inwestycje - w projekcie planu ustalona została mniejsza w stosunku do innych mpzp liczba stanowisk postojowych.

Przyjęte w projekcie rozwiązania uwzględniają oczekiwania względem przedmiotowej przestrzeni, a jednocześnie nie są takim obciążeniem dla mieszkających w pobliżu osób.

Przedmiotowy obszar jest miejscem z potencjałem, które w przyszłości może stać się wizytówką Gliwic.

Aleksandra Wysocka

Zastępca Prezydenta Miasta

Załącznik:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie