

**Protokół posiedzenia
Komisji Rozwoju Miasta i Inwestycji
Rady Miasta Gliwice kadencji 2018-2023
z dnia 28 maja 2019, godz. 17.00.**

Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel otworzył posiedzenie Komisji, powitał obecnych radnych oraz gości i zaproponował następujący porządek obrad:

- 1. Przyjęcie protokołu posiedzenia Komisji z dnia 7 maja 2019 r.**
- 2. Druki sesyjne.**
- 3. Sprawy bieżące.**
- 4. Wolne wnioski.**

Nie zgłoszono uwag do zaproponowanego porządku obrad.

W posiedzeniu udział wzięli: Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego – Iwona Pylypenko–Wilk, Zastępca Prezydenta Miasta - Adam Neumann, Pełnomocnik firmy Nexx Developer - (inwestor).

Ad1. Przyjęcie protokołu posiedzenia Komisji.

Przyjęto protokół posiedzenia Komisji z dnia 7 maja 2019 r. nr BR.0012.8.3.2019.

Ad2. Druki sesyjne.

Komisja zaopiniowała następujące projekty uchwał Rady Miasta:

- a) projekt uchwały (**druk nr 93**) w sprawie nadania nazwy drodze na terenie miasta Gliwice

Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel przedstawił informacje zamieszczone w uzasadnieniu uchwały i poinformował, że nadanie nazwy drodze zlokalizowanej na działce nr 591, nr 592/2 i części działki 603 w obrębie ewidencyjnym Żerniki, stanowiących własność Gminy Gliwice, umożliwi gminie zgodnie z art. 47a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, wykonanie spoczywających na niej zadań, do których należy m.in.: ustalanie numerów porządkowych budynków wybudowanych, w trakcie budowy i prognozowanych.

Dodał, że wniosek o nadanie nazwy „*ulica Feliksa Wierzbickiego*”, złożył właściciel działki leżącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Nadmienił, że F. Wierzbicki był m.in. lekarzem, pisarzem i podróżnikiem co jest zgodne ze względu na jednolity charakter nazw przyjętych w tym rejonie miasta.

Na zakończenie zapytał, kto z członków Komisji jest za pozytywną opinią do projektu uchwały wg druku **nr 93**

Wynik głosowania: **7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.**
Komisja zaopiniowała projekt uchwały **pozytywnie.**

- b) projekt uchwały (**druk nr 100**) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Pszczyńskiej, w rejonie węzła autostradowego „Gliwice- Sośnica”

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk, poinformowała, że obszar objęty granicami przedmiotowego planu to powierzchnia

ok. 16 ha, na którym to występują trzy plany zagospodarowania przestrzennego, które zostaną zmienione w części. Powodem przystąpienia do sporządzenia *planu* jest:

- konieczność uregulowania i sprecyzowania funkcji terenów przeznaczonych na cele związane z realizacją układu komunikacyjnego,
- konieczność wprowadzenia wzdłuż ul. Pszczyńskiej rezerwy terenu pod korytarze infrastruktury technicznej,
- złożony wniosek o zmianę obowiązującego planu, dotyczący zmiany przeznaczenia fragmentów działek nr 509/2, 510, 511 obręb Ligota Zabrska.

Naczelnik dodała, że sporządzenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na wprowadzenie zapisów umożliwiających ustalenie nowego przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenu.

Radna Katarzyna Kuczyńska-Budka zapytała, czego konkretnie dotyczy złożony wniosek o zmianę obowiązującego planu.

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk odpowiedziała, że przedmiotowy wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia terenów na tereny przemysłowo-usługowe, w tym logistykę i magazyny, jednocześnie wykluczając działalność uciążliwą.

Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel podziękował za przekazane informacje i zapytał, kto z członków Komisji jest za pozytywną opinią do projektu uchwały wg druku nr 100.

Wynik głosowania: **7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.** Komisja zaopiniowała projekt uchwały **pozytywnie.**

c) projekt uchwały (**druk nr 101**) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, ul. Wyczółkowskiego i ul. Gaudiego

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk poinformowała, że obszar objęty granicami przedmiotowego planu to powierzchnia ok. 32 ha, na którym obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na terenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefie Gliwice obszar Brzezinka, który zostanie zmieniony w części. Zmiana podyktowana jest brakiem możliwości wykorzystania terenu w granicach Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej na cele inwestycyjne.

Naczelnik dodała, że zachodzi konieczność uregulowania funkcji terenów, które nie są wykorzystane na cele określone w obowiązującym planie, czego wyrazem są, m.in. złożone wnioski o zmianę planu, które dotyczą:

- likwidacji infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę,
- likwidacji terenów dróg dojazdowych,
- zmiany przeznaczenia części terenów usługowych na przemysłowe,
- umożliwienia lokalizacji usług oświaty i zdrowia.

Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel podziękował za przekazane informacje i zapytał, kto z członków Komisji jest za pozytywną opinią do projektu uchwały wg druku nr 101.

Wynik głosowania: **7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się.** Komisja zaopiniowała projekt uchwały **pozytywnie.**

d) projekt uchwały (**druk nr 102**) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie lotniska

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk poinformowała, że obszar objęty granicami przedmiotowego planu to powierzchnia ok. 260

ha, na którym występuje siedem planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym dwa z nich zostaną zmienione w całości i pięć w części.

Powodem przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie lotniska* jest:

- konieczność uszczegółowienia i doprecyzowania zapisów planistycznych,
- konieczność wprowadzenia rezerw terenów pod korytarze infrastruktury technicznej,
- konieczność wprowadzenia planowanego zbiornika retencyjnego,
- konieczność rozpatrzenia indywidualnie złożonych wniosków,
- konieczność ustalenia dodatkowego przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania dla terenów, które w planach przeznaczone są pod komunikację, a które nie będą wykorzystywane na ten cel.

Naczelnik dodała, że sporządzenie niniejszego planu pozwoli na wprowadzenie zapisów umożliwiających ustalenie nowego przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenu.

Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel podziękował za przekazane informacje i zapytał, kto z członków Komisji jest za pozytywną opinią do projektu uchwały wg druku **nr 102**.

Wynik głosowania: **7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się**. Komisja zaopiniowała projekt uchwały **pozytywnie**.

e) projekt uchwały (**druk nr 104**) w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Toruńskiej w Gliwicach

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk poinformowała, że uchwała została przygotowana na podstawie tzw. specustawy deweloperskiej dodając, że jest to pierwszy przypadek w naszym mieście. W dniu 15 lutego 2019 r. wpłynął do Urzędu wniosek inwestora Nexx Developer spółka komandytowa, w którym zostały stwierdzone braki formalne, w związku z czym inwestor został wezwany do uzupełnienia wniosku i od 6 marca 2019 r. biegnie termin realizacji (po weryfikacji wniosku) - czego efektem jest przygotowana uchwała. **Naczelnik** dodała, że istotnym faktem jest to, że specustawa narzuca wręcz morderczy termin podjęcia uchwały - jest to 60 dni. Wyjaśniła, że w momencie gdy zaistnieją przesłanki braku możliwości podjęcia uchwały we wskazanym terminie Przewodniczący Rady Miasta informuje inwestora o wydłużeniu terminu do 90 dni, co nastąpiło w niniejszym przypadku. W tym czasie wystąpiono do określonych organów o uzgodnienia (4 organy) i opinię (9 organów), jak również wniosek został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej, w związku z czym społeczność lokalna miała możliwość zapoznania się z nim, co więcej otrzymali go do wiadomości Radni oraz Rada Dzielnicy. Wszystkie dotychczas wymagane uzgodnienia i opinie zostały zebrane i są pozytywne.

Do wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej została załączona koncepcja architektoniczna, która wykonana została przez osobę uprawnioną do tego, lecz nie jest ona zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i w związku z tym został złożony ten wniosek. Obowiązkiem inwestora było wskazanie niezgodności z MPZP, które dotyczyły:

- wysokości budynków - plan umożliwiał realizację budynków do 3 kondygnacji inwestor zaplanował 4 kondygnacje (ostatecznie z 5 budynków 3 kondygnacyjnych powstaną 4 budynki 4 kondygnacyjne),
- szerokość chodnika – plan przewiduje 1,5 m, wniosek przewiduje 1,2 m.

Bardzo ważnym jest fakt, dodała **Naczelnik**, że inwestycja spełnia warunek o niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co jest warunkiem egzystencjalnym realizacji tego wniosku. Podejmując uchwałę Rada musi wziąć pod uwagę uzasadnienie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców z terenu gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Zgodnie z polityką przestrzenną rozwoju gminy, zdefiniowaną w Studium z 2009 roku, ten potencjał został wskazany jako jeszcze nie zaspokojony, w związku z czym podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Toruńskiej w Gliwicach jest zasadne.

Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel podziękował Pani Naczelnik za uzyskane informacje i oddał głos obecnemu na posiedzeniu pełnomocnikowi inwestora firmy Nexx Developer.

Pełnomocnik inwestora przedstawił informację, że omawiana inwestycja została podzielona na dwa etapy. Pierwszym z etapów było otrzymanie pozwolenia na budowę, które już jest i w efekcie pozwolenia budynki są w trakcie budowy. **Pełnomocnik** dodał, że w czasie prowadzonych prac budowlanych inwestora zaniepokoiła bliskość powstających budynków. Firma bardzo dużą wagę przykłada do zagospodarowania terenu i infrastruktury zielonej. Z uwagi na te priorytety, zauważono ogromną bliskość powstających budynków, co mogłoby wprowadzić zmniejszenie komfortu osób tam mieszkających. Stąd wniosek inwestora o realizację inwestycji w trybie specustawy. Firma chce wykorzystać możliwość zmiany koncepcji z 5 budynków 3-kondygnacyjnych na 4 budynki 4-kondygnacyjne. Działania te umożliwią stworzenie większego komfortu przyszłym mieszkańcom poprzez rozrzedzenie umiejscowienia budynków, pozostawiając niezmienną ilość planowanych lokali.

Zastępca Prezydenta Miasta Adam Neumann zreasumował, że proponowane we wniosku zmiany tj. wysokość budynków i szerokość chodnika, są do przyjęcia, dlatego też została przygotowana przez Prezydenta uchwała, rekomendująca zgodę na wniosek dewelopera. Trzeba mieć jednak świadomość, że jest to ustawa tzw. „deweloperska” - wymyślona przez ustawodawcę szybka ścieżka budowania mieszkań w Polsce. Jest to ustawa, która jest w naturalnej sprzeczności z ideą planowania rozwoju miasta. Należy zauważyć, że normalny tryb w oparciu o ustawę o planowaniu przestrzennym zawiera wiele elementów konsultacji czy partycypacji społecznej, począwszy od wniosku, po wielomiesięczny okres uzgodnień z organami i instytucjami, wielomiesięczny okres wyłożenia publicznego, gdzie każdy ma prawo przyjść, zapoznać się, dopytać i zgłosić swoje wnioski i uwagi, które rozstrzygane Zarządzeniem Prezydenta są przedstawione Radzie Miasta. Na te wszystkie czynności jest pozostawiony duży okres czasu, żeby każdy zainteresowany mógł się wypowiedzieć, po to aby miasto powstawało z udziałem zainteresowanego społeczeństwa, właścicieli nieruchomości i potencjalnych inwestorów, w sposób przemyślany i skonsultowany. Natomiast ustawa deweloperska wyznacza szybką ścieżkę 60 dni i konieczność przygotowania uchwały ze stanowiskiem pozytywnym lub negatywnym. W Gliwicach na nieomal 100% powierzchni miasta są ustalone plany zagospodarowania przestrzennego czyli zachowane zostały wszystkie długoletnie procesy uzgodnień, partycypacji społecznej i udziału społeczeństwa w konstruowaniu planów. W omawianym przypadku proponowane zmiany tj. korekty liczby kondygnacji, są dopuszczalne z uwagi na pozytywny charakter przedsięwzięcia, ale trzeba mieć świadomość, że w wielu przypadkach inwestorzy będą oczekiwać o wiele większych zmian, niż są w planach zagospodarowania przestrzennego i wtedy będzie to wymagało głębszych rozważań, czy szybką ścieżką pozwolić na te inwestycje.

Radna Krystyna Sowa zapytała, czy specustawa dalej pozostawia obowiązek zgodności ze Studium.

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk powiedziała, że tak – dodając, że specustawa wyłącznie nakazuje zgodność ze studium, które na dodatek nie jest aktem prawa miejscowego.

Pełnomocnik inwestora powiedział, że przedmiotowa ustawa nie jest do końca dobrym narzędziem. W tym przypadku skorzystali jako inwestor z tej możliwości działania w celu ulepszenia projektu i chęci stworzenia czegoś lepszego, lecz nie zawsze ten cel przyświeca inwestorom.

Radna Grażyna Walter-Łukowicz zapytała przedstawiciela inwestora czy przedstawiony projekt jest ostatecznym projektem do realizacji budowy 4 budynków 4-kondygnacyjnych?

Pełnomocnik inwestora potwierdził, że jest to wersja ostateczna do realizacji.

Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel zapytał, czy ktoś ma jeszcze pytania, jeśli nie to kto z członków Komisji jest za pozytywną opinią do projektu uchwały wg druku nr 104.

Wynik głosowania: **7 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się**. Komisja zaopiniowała projekt uchwały **pozytywnie**.

Pełnomocnik inwestora podziękował za pozytywną opinię ale równocześnie zwrócił się z prośbą o zmianę zapisu uchwały w paragrafie 8 pkt 3, dot. powierzchni biologicznie czynnej z 39% na 29%. Wyjaśnił, że w trakcie podziału nieruchomości i odkopaniu kamieni geodezyjnych okazało się, że powierzchnia gruntu jest o 1000 m² większa. Z uwagi na posiadanie już tej wiedzy, inwestor już projektuje powiększoną powierzchnię, jednakże dopiero po zakończeniu podziału geodezyjnego będzie mógł uwidocznić zwiększoną powierzchnię nieruchomości. Z uwagi na dokonane zmiany powierzchni gruntu ulegną zmianie wymagane parametry techniczne inwestycji.

(***)

Radni podjęli dyskusję na temat proceduralny i możliwości wprowadzenia proponowanych przez inwestora zmian, sugerując wprowadzenie zmiany autopoprawką.

Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk wyjaśniła, że w tym przypadku wprowadzenie jakichkolwiek zmian bądź korekt nie jest dopuszczalne z uwagi na zapisy specustawy. Wymagane jest przeprowadzenie nowego pełnego postępowania.

(***)

W związku z powyższym radni kontynuowali dyskusję na temat możliwości działań.

Konkluzją dyskusji był złożony wniosek formalny **radnej Ewy Potockiej**, aby inwestor złożył do Prezydenta nowe odpowiednie dokumenty.

Pełnomocnik inwestora zobligował się do złożenia dokumentów.

Zakończono dyskusję – posiedzenie opuścił Zastępca Prezydenta Miasta Adam Neumann, Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego Iwona Pylypenko-Wilk i pełnomocnik inwestora.

Przewodniczący Komisji Krzysztof Procel przeszedł do kolejnego punktu posiedzenia.

Ad3. Sprawy bieżące.

Komisja zapoznała się z następującymi pismami:

1. Sprawozdanie z działalności Ośrodka Pomocy Społecznej w Gliwicach w 2018 roku, UM.405041.2019, Komisja przyjęła do wiadomości (w załączeniu),
2. Raportu o stanie miasta Gliwice za rok 2018, UM. 414975.2019 Komisja przyjęła do wiadomości (w załączeniu),
3. Pismo Komisji Rewizyjnej przypominające o planowanej debacie nad raportem o stanie miasta w trakcie Sesji Rady Miasta w dniu 30 maja 2019 UM. 416528.2019, Komisja przyjęła do wiadomości (w załączeniu),
4. Odpowiedź Zastępca Prezydenta Miasta w sprawie nadania nazwy drodze położonej w pobliżu ulicy Janiny Omańkowskiej, UM.419920.2019 **(w sprawie BR.0012.18.6.2019)** - Komisja po wzmożonej dyskusji postanowiła przenieść temat na kolejne posiedzenie.

Ad4. Wolne wnioski.

Nie przedstawiono wniosków.

(***)

Nie ustalono terminu kolejnego posiedzenia Komisji.

Na tym zakończono posiedzenie Komisji.

Protokołowała

(-) Anna Ciekańska

Przewodniczący Komisji

Rozwoju Miasta i Inwestycji

(-) Krzysztof Procel