

**UCHWAŁA Nr IX/151/2003**  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
z 12 czerwca 2003 roku.

w sprawie przeznaczenia terenów położonych: przy ulicy Jagiellońskiej i Pivnej oraz w rejonie ulic Traugutta, Lipowej i Witkiewicza pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 Ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz.U. Nr 142 póź. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 31a ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz. U. Nr 15 póź, 139 z późniejszymi zmianami), na wniosek Prezydenta Miasta

**RADA MIEJSKA W GLIWICACH**

**uchwała:**

1. Przyjąć następujące ustalenia:

1.1. Prognozy skutków budowy wielkopowierzchniowego obiektu handlowego przy ul. Jagiellońskiej i Pivnej w Gliwicach dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów" wraz z analizy stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

oraz

1.2. Prognozy skutków budowy wielkopowierzchniowego obiektu handlowego w rejonie ulic: Traugutta, Lipowej i Witkiewicza w Gliwicach dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów" wraz z analizą, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

2. Zaakceptować:

2.1. możliwość wykorzystania terenu położonego przy ul. Jagiellońskiej i Pivnej w Gliwicach, oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice symbolem 455-26F; VII/F pod budowę wielkopowierzchniowego obiektu handlowego - Centrum Handlowego

oraz

2.2. możliwość wykorzystania terenu położonego w rejonie ulic: Traugutta, Lipowej i Witkiewicza, oznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice symbolem 473-4F; VII/F pod budowę wielkopowierzchniowego obiektu handlowego - Centrum Rozrywkowo- Usługowo- Handlowego

3. Wykonanie uchwały powierza się. Prezydentowi miasta Gliwice.

4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Nr projektu: Z4/1447/Analiza/2003

Zleceniodawca:  
GMINA GLIWICE

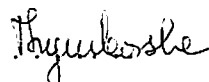

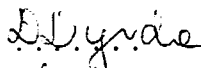
**Analiza terenu położonego przy  
ul. Jagiellońskiej i Piwnej w Gliwicach  
przeznaczonego w miejscowym planie  
zagospodarowania przestrzennego pod usługi  
i handel, w zakresie możliwości jego  
wykorzystania pod budowę wielko-  
powierzchniowego obiektu handlowego**

**Opracował Zespół:**

mgr Dorota DYRDA

mgr inż. Daria MAJKA

mgr inż. Teresa SZYMBORSKA



---

**Gliwice, maj 2003**

Niniejszy raport może być powielany tylko w całości za zgodą PWPT WASKO.  
Fragmentaryczne kopiowanie jest zabronione.

## STRESZCZENIE

Niniejsza analiza została opracowana w oparciu o wyniki zawarte w „Prognozie skutków budowy wielko-powierzchniowego obiektu handlowego przy ul. Jagiellońskiej i Pivnej w Gliwicach dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów” wykonanej przez PWPT Wasko Sp. z o.o. w Gliwicach.

Centrum Handlowe zlokalizowane będzie w Gliwicach przy ul. Jagiellońskiej i Pivnej na terenie Huty Gliwice S.A. Obecnie na tym terenie zlokalizowane są obiekty należące do Huty Gliwice S.A. będącej w likwidacji.

Na terenie obiektu handlowego przewiduje się sprzedaż pełnego asortymentu towarów (m.in. artykuły spożywcze, odzież, sprzęt AGD) a także wypiek pieczywa i ciast oraz rozbiór mięsa. Ponadto przewiduje się różnorodne, nieuciążliwe usługi (m.in. punkty gastronomiczne, bank, pocztę, zakład fryzjerski, zakład szewski, biuro podróży itp.).

Lokalizacja projektowanego Centrum Handlowego jest zgodna z zapisem przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice.

Analiza zagospodarowania w otoczeniu planowanego Centrum Handlowego i wpływu ruchu samochodowego na sąsiednie ulice wskazuje, na obecnym etapie założeń programowych i możliwości dokonanych rozpoznań, na brak konfliktowości z otoczeniem przy założeniu sukcesywnej realizacji rozbudowy i przebudowy podstawowego układu komunikacyjnego.

Należy podkreślić, że w Gliwicach wzrasta sieć obiektów o skupionej funkcji handlowej (np. IKEA czy Centrum Handlowo – Usługowe AGATA), co sprawia, że zasięg oddziaływania tych obiektów, w skali całego układu komunikacyjnego miasta maleje, rozkładając się równomiernie w różnych kierunkach, zgodnie z potrzebami mieszkańców.

Planowane centrum zrewitalizuje zaniedbaną część miasta (ściśle centrum) wraz z terenem postindustrialnym.

Planowana inwestycja nie tylko zmieni zaniedbany teren w nowoczesne Centrum ale przy tym zachowa wartościowe - zabytkowe elewacje od str. ul. Jagiellońskiej, które zostaną wkomponowane w nową zabudowę.

Dodatkowo w świetle bieżącej sytuacji gospodarczej, wzrostu bezrobocia na terenie Gliwic (spowodowanego między innymi postępującą restrukturyzacją przemysłu ciężkiego) oraz postępującą migracją pracowników z sektora przemysłowego do sektora usług lokalizacja centrum w rejonie ulic Jagiellońskiej i Piwnej w Gliwicach jest jak najbardziej wskazana.

## **1. Wstęp**

### **1.1. Podstawa i cel opracowania**

Podstawę formalną opracowania stanowi Umowa (nr AU-3424/3/II-222/03) zawarta w dniu 07.04.2003 pomiędzy Gmina Gliwice a PWPT Wasko Sp. z o.o.

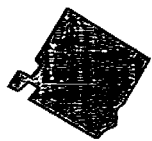
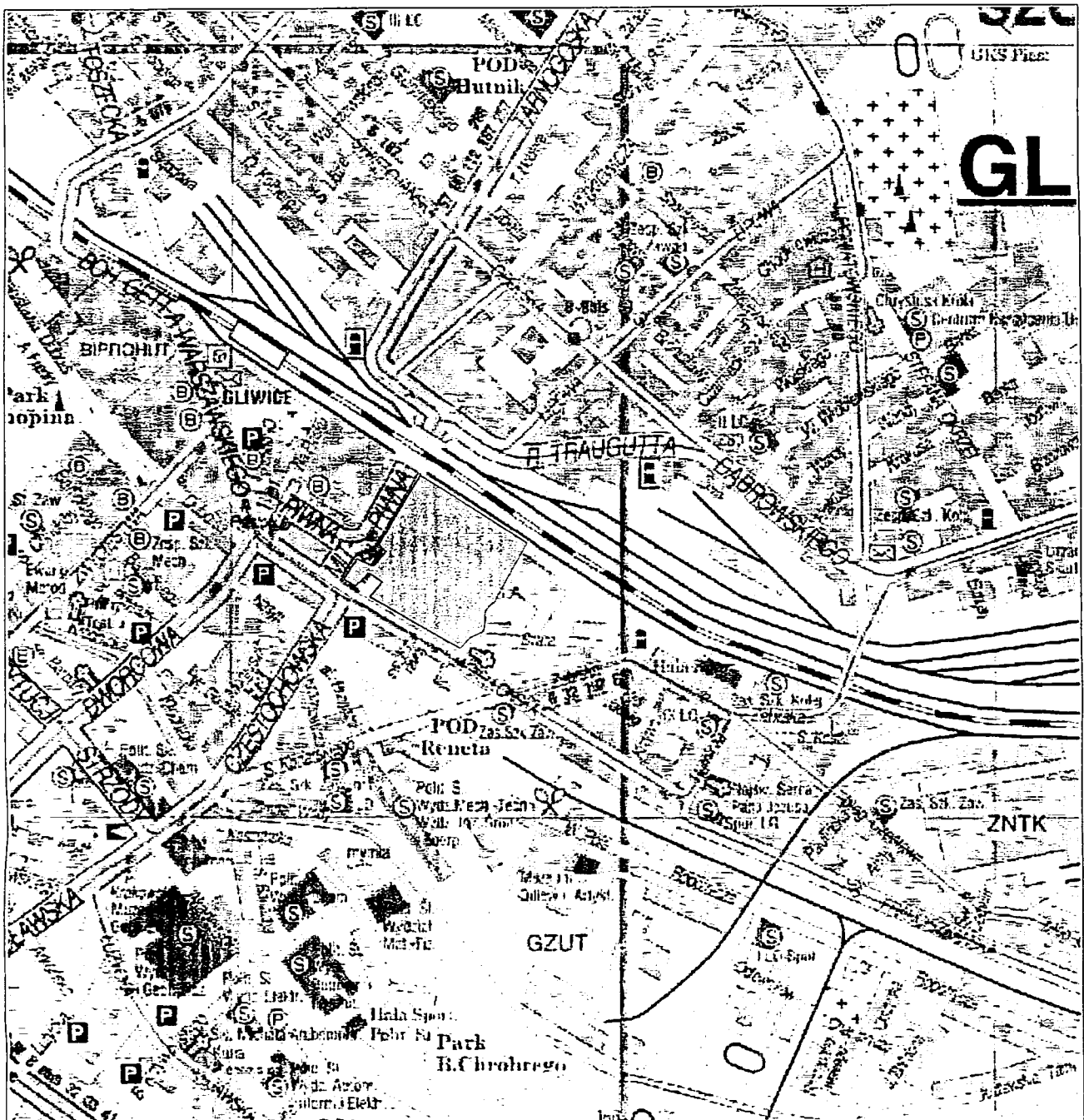
### **1.2. Lokalizacja przedsięwzięcia**

Planowane Centrum Handlowe będzie zlokalizowane w centralnej części miasta Gliwice, na terenie przemysłowym w rejonie ulic Jagiellońskiej i Pivnej.

Na północny-wschód od projektowanego Centrum Handlowego biegną tory kolejowe. W odległości ok. 25m na południowy-wschód od granicy przedsięwzięcia znajduje się Kościół Ewangelicko-Augsburski.

Najbliższą zabudowę mieszkaniową stanowią kamienice trzy i czterokondygnacyjne. Zabudowa ta znajduje się w odległości ok. 18m na południe (przy ul. Jagiellońskiej), 5m na południowy-wschód (przy ul. Szarej) oraz 21m na zachód (przy ul. Pivnej) od granicy przedsięwzięcia.

Lokalizację projektowanego Centrum Handlowego przedstawiono na *Rysunku Nr 1*.



projektowane Centrum Handlowe

**WASKO®**

Analiza terenu położonego przy ul. Jagiellońskiej i Piwnej w Gliwicach przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi i handel, w zakresie możliwości jego wykorzystania pod budowę wielkopowierzchniowego obiektu handlowego

Lokalizacja Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowego na planie miasta Gliwice

Projekt Nr  
Z4/1447/Analiza/2003

Rysunek Nr 1

Rysunek jest własnością firmy WASKO - Gliwice Sp. z o.o.  
Kopiowanie i udostępnianie stronie trzeciej bez pisemnej zgody zabronione.

## 2. Plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Gliwice

Zgodnie miejscowym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice uchwalonym przez Radę Miejską w Gliwicach uchwałą nr V/71/94 z dnia 1 grudnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Katowickiego Nr 15, poz. 161 z dnia 16 grudnia 1994r.) działki na których powstanie Centrum Handlowe są oznaczone symbolem VII/F (455 – 26F) oraz symbolem I/A (455-27A).

**Zapis dla terenu oznaczonego symbolem VII/F (455 – 26F) brzmi:**

STREFA PRZEMYSŁOWO - USŁUGOWA,  
TERENY PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWE.

Funkcja wiodąca:

przemysł, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi technicznej miasta z możliwością zmiany funkcji działki: z przemysłowo-składowej na usługi handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła.

Nakazy:

- zapewnienie do 2000r. czystości ekologicznej procesów technologicznych istniejących zakładów,
- zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach działki,
- dopuszczalna zabudowa działki w 100 %.

Zakazy:

- intensywność zabudowy max. 2,0
- realizacja obiektów emitujących zanieczyszczenia.

**Zapis dla terenu oznaczonego symbolem I/A (455 – 27A) brzmi:**

STREFA CENTRUM,  
TERENY KONCENTRACJI USŁUG.

Funkcja wiodąca:

publiczna

Nakazy:

- intensywność zabudowy min. 1,5
- przeznaczenie min. 25 % programu na funkcje publiczne w nowych inwestycjach i adaptacjach istniejących zasobów,

- uzgodnienie zmian budynków istniejących oraz projektów nowych obiektów pod względem ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej w zakresie gabarytów zabudowy (ale nie rozwiązań plastycznych),
- ograniczenie wysokości zabudowy w rejonie ringu nowomiejskiego do 22m,
- zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach kwartału dla budynków adaptowanych i przebudowywanych, a dla budynków nowoprojektowanych zbilansowanie parkingów w ramach działki i budowy przez inwestorów dodatkowych parkingów miejskich w ilości 20 % własnych potrzeb,
- umieszczenie klauzuli o półrocznym okresie wypowiedzenia przy wydawaniu pozwoleń na lokalizację obiektów tymczasowych, w rejonie strefy poza terenami wydzielonymi, jako targowiska,
- dopuszczalna zabudowa działki w 100 %.

Zakazy:

- intensywność zabudowy max. 3,0
- realizacja obiektów przemysłowych i składów, dopuszczalna lokalizacja małych warsztatów rzemieślniczych z wyjątkiem zakładów związanych z obsługą samochodów,
- lokalizacja funkcji wyłącznie mieszkaniowej, przylegającej do przestrzeni publicznej,
- emisji hałasu i zanieczyszczeń (nie dotyczy stacji paliw),
- budowa zespołów garaży jednokondygnacyjnych przylegających do przestrzeni publicznych.

Lokalizacja projektowanego przedsięwzięcia jest zgodna z zapisem przeznaczenia terenu w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice.

Fragment wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla analizowanego przedsięwzięcia przedstawiono na *Rysunku Nr 2*.

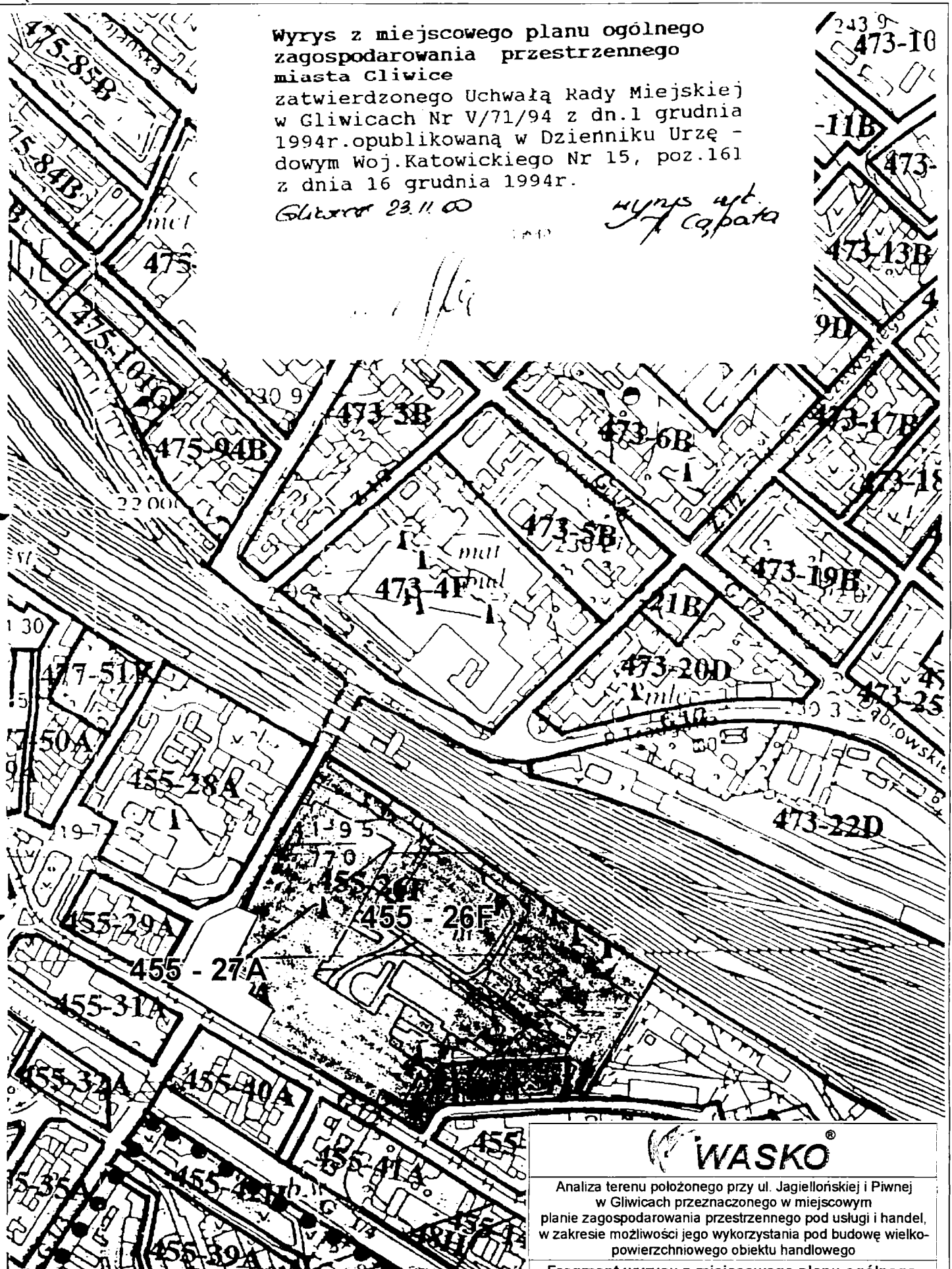


Wyrys z miejscowego planu ogólnego  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Gliwice

zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej  
w Gliwicach Nr V/71/94 z dn.1 grudnia  
1994r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym  
Woj. Katowickiego Nr 15, poz.161  
z dnia 16 grudnia 1994r.

Gliwice 23.11.00

*Wyrys upr.  
T. Capata*



**WASKO®**

Analiza terenu położonego przy ul. Jagiellońskiej i Piwnej  
w Gliwicach przeznaczonego w miejscowym  
planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi i handel,  
w zakresie możliwości jego wykorzystania pod budowę wielko-  
powierzchniowego obiektu handlowego

Fragment wyrisu z miejscowego planu ogólnego  
zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice

Projekt Nr  
Z4/1447/Analiza/2003

Rysunek Nr 2

Rysunek jest własnością firmy WASKO - Gliwice Sp. z o.o.  
Kopiowanie i udostępnianie stronie trzeciej bez pisemnej zgody zabronione.

### **3. Wpływ Centrum w rejonie ulic Traugutta i Lipowej oraz Obiektu handlowego przy ul. Jagiellońskiej i ul. Piwnej na komunikację, istniejącą sieć handlową, zaspokojenie potrzeb mieszkańców i na siebie na wzajem**

#### **3.1. Wpływ budowy obiektów na komunikację**

Wpływ obu obiektów na układ komunikacyjny w mieście oceniono na podstawie wskaźnikowych metod prognozowania ruchu samochodowego w oparciu o wielkości obiektów i odpowiadających im miejsc parkingowych.

Dla obiektu Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowego wraz z hotelem ilość miejsc parkingowych wynosi 1325, wskaźnik wynosi około 5 (4,94) i jest bardzo korzystny i w pełni zabezpieczający potrzeby inwestycji.

Dla obiektu handlowego na terenie Huty Gliwice S.A. ilość miejsc parkingowych wynosi 1600, wskaźnik wynosi około 4 (3,81) i również jest korzystny i w pełni zabezpieczający potrzeby inwestycji.

Z wyników przeprowadzonych dla obu obiektów ankiet wynika, że godziny szczytowego ruchu generowanego przez obiekty przypadają na godziny wieczorne. Jest to przesunięcie czasowe w stosunku do okresu ruchu szczytowego w sieci ogólnomiejskiej, co jest zjawiskiem korzystnym, a ruch generowany w dni wolne od pracy odbiega charakterem od ruchu w dni robocze.

Obiekty te będą generować ruch poza godzinami szczytu, tak więc mimo tego, że należałoby je zakwalifikować do dużych generatorów ruchu z uwagi na ich charakter i wielkość parkingów, to w tym specyficznym przypadku można je traktować jako średnie generatory ruchu.

Analiza zagospodarowania w otoczeniu planowanych obiektów wielkopowierzchniowych i wpływu ruchu na sąsiednie ulice wskazuje na obecnym etapie założeń programowych i możliwości dokonanych rozpoznań, na brak konfliktowości z otoczeniem przy założeniu sukcesywnej realizacji rozbudowy i przebudowy podstawowego układu komunikacyjnego.

Lokalizacja obu obiektów w ścisłym centrum miasta w rejonie „węzła” komunikacji miejskiej jakim jest Plac Piastów jest bardzo korzystna z uwagi na łatwą możliwość dostania się do obu obiektów.

### **3.2. Wpływ budowy obiektów na istniejącą sieć handlową**

Oba obiekty będą miały różny charakter. Zgodnie z posiadanymi informacjami dotyczącymi ofert handlowych planowanych obiektów część handlowa obiektów posiadać będzie charakter galerii, sklepy i punkty usługowe będą zróżnicowane pod względem charakteru, powierzchni i rodzaju usług.

O atrakcyjności tych obiektów będzie decydowała nie tylko możliwość zrobienia zakupów, lecz także możliwość spędzenia wolnego czasu przez nabywców.

W okolicy planowanych obiektów znajdują się głównie małe sklepy spożywcze i odzieżowe. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się „Minimal”. Dzielnicę, w której znajdować się będą obiekty zamieszkuje w większości ludzie starsi, którzy preferują robienie zakupów w małych sklepach „prydomowych”, tak więc nie należy spodziewać się przejścia tych klientów do nowych obiektów.

Oba obiekty będą stanowiły konkurencję dla obiektów wielko powierzchniowych posiadających galerie handlowe – a takich w Gliwicach praktycznie nie ma, stanowią więc będą konkurencję dla obiektów o podobnym charakterze znajdujących się najbliżej Gliwic tj. Multikino w Zabrze, M1 w Zabrze, Plejada w Bytomiu, czy Plaza w Rudzie Śląskiej.

### **3.3. Wpływ budowy obiektów na zaspokojenie potrzeb mieszkańców**

Z uwagi na zróżnicowane funkcje obu obiektów dla oceny zaspokojenia potrzeb mieszkańców przygotowano dwie odrębne ankiety i przeprowadzono ponad 2000 ankiet wśród mieszkańców Gliwic.

Z analizy przeprowadzonych ankiet wynika, że mieszkańcy Gliwic popierają budowę obu obiektów.

Większość respondentów lubi robić zakupy w centrach handlowych. Ponad 80 % respondentów wskazało odpowiedź pozytywną (negatywną odpowiedź wybrało niecałe 20%) .

Obiekt w rejonie ulic Traugutta, Witkiewicza i Lipowej posiadać będzie kino. znaczna część respondentów wskazywała na zbyt małą liczbę wydarzeń kulturalnych w mieście, zbyt mało kin.

Z budową obu obiektów na terenie miasta mieszkańcy Gliwic wiążą nadzieję na znalezienie pracy. W przypadku dużej liczby osób bezrobotnych mieszkających na terenie Gliwic i nie posiadających żadnych lub prawie żadnych kwalifikacji, możliwość zatrudnienia w centrach handlowych może radykalnie zmienić sytuację tych osób.

W „Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowym wraz z hotelem w Gliwicach.” stałą pracę znajdzie około 900 mieszkańców Gliwic. Ponadto w czasie budowy tego obiektu około 800 kolejnych osób zostanie zatrudnionych.

W obiekcie handlowym na terenie Huty pracę znajdzie również zbliżona ilość osób. Obiekty te będą miejscem również okresowego zatrudniania osób w czasie akcji promocyjnych różnych towarów.

Dodatkowe miejsca pracy to istotny argument przemawiający za budową obu obiektów na terenie miasta Gliwice.

### **3.4. Wpływ budowy obiektów na siebie nawzajem**

Planowane obiekty będą spełniały tylko w części podobną funkcję handlową. W części są bardzo zróżnicowane. W obiekcie przy ul. Lipowej znajdować się będzie kino z dużą ilością sal, kręgielnia, zespół odnowy biologicznej. Takich funkcji nie będzie posiadać drugi obiekt zlokalizowany na terenie Huty.

Oba obiekty stanowią mogą konkurencję dla obiektów wielkopowierzchniowych o podobnym charakterze np. Multikino w Zabrze, M1 w Zabrze, Plejada w Bytomiu, czy Plaza w Rudzie Śląskiej.

Obiekty będą posiadały swoich stałych klientów korzystających z ich oferty handlowej.

Na przykładzie Gliwickiego Centrum Handlowego (GCH) zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie placu targowego w Gliwicach można stwierdzić, że

zarówno GCH, jak i plac targowy znalazły swoich stałych klientów i od wielu lat funkcjonują obok siebie.

Jak widać każdy obiekt handlowy znajduje swoich klientów, a w przypadku analizowanych obiektów z uwagi na różniącą się ofertę obiekty będą na siebie oddziaływać w sposób korzystny (Inwestorzy będą dbać o konkurencyjność oferty)

Ze względu na koncentrację funkcji usługowo-handlowych budowa obu obiektów jest zgodna z preferencjami konsumentów – mieszkańców Gliwic, co wykazały przeprowadzone badania ankietowe na ponad 2000 grupie losowej.

#### 4. Podsumowanie

Lokalizacja projektowanego Centrum Handlowego jest zgodna z zapisem przeznaczenia terenu w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice uchwalonym przez Radę Miejską w Gliwicach uchwałą nr V/71/94 z dnia 1 grudnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Katowickiego Nr 15, poz. 161 z dnia 16 grudnia 1994r.)

Zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (tekst jednolity Dz.U. Nr 15/99 poz. 139 z późniejszymi zmianami) procedura uzgadniająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów handlowych wielko – powierzchniowych obejmuje opracowanie „Prognozy skutków budowy wielko-powierzchniowego obiektu handlowego dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów”.

Prognoza taka została opracowana w oparciu o ankietę przeprowadzoną na reprezentatywnej (1095 osobowej) próbie mieszkańców Gliwic (podzielnych na ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym). Badania zostały zrealizowane w kwietniu 2003 roku.

W czasie przeprowadzonych badań ankietowych dotyczących budowy wiekopowierzchniowego obiektu handlowego na terenie Gliwic uzyskane informacje pozwalają stwierdzić, że powstanie Centrum pozytywnie wpłynie zarówno na istniejącą sieć handlowo – usługową, rynek pracy w mieście, jak również spełni oczekiwania mieszkańców i nie pogorszy istniejącej sieci komunikacyjnej.

Należy również zauważyć, że powstanie Centrum Handlowego przy ul. Jagiellońskiej i Piwnej w Gliwicach przyczyni się nie tylko do zrewitalizowania terenu, ale również podniesie prestiż dzielnicy. Dzięki inwestycji teren zaniedbany i nie zagospodarowany zmieni się w Centrum dostępne dla wszystkich mieszkańców Gliwic i okolic.

Należy również zauważyć, że Centrum będzie dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych (w toku przeprowadzonego badania wśród uciążliwych czynników mieszkańcy Gliwic wskazywali, że w Gliwicach istnieje zbyt mało miejsc dostępnych dla osób niepełnosprawnych).

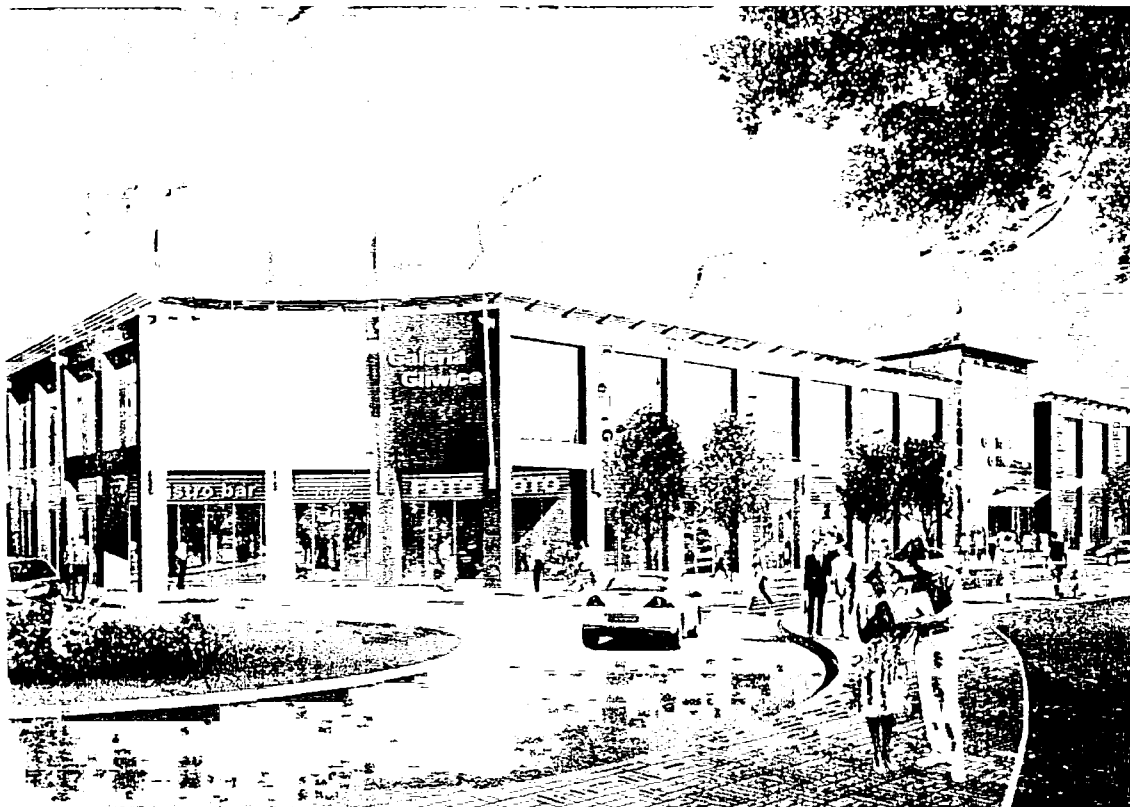
Planowana inwestycja nie tylko zmieni zaniedbany teren w nowoczesne Centrum (patrz Załączniki nr 1 – Zdjęcia), ale pozytywnie wpłynie na istniejącą sieć handlową – w wyniku konkurencyjności rynku mieszkańcy Gliwic zyskają dostęp do bogatszego asortymentu zarówno w sektorze handlu jak i usług.

Planowana inwestycja stworzy kilkaset miejsc pracy co w sytuacji wzrastającego bezrobocia w mieście Gliwice jest bardzo ważnym czynnikiem przyczyniającym się do poprawienia statusu mieszkańców – znalezienia pracy w rodzinnym mieście.

## 5. Załącznik Nr 1 – Zdjęcia



Zdjęcie 1 - Projektowane Centrum Handlowe w Gliwicach



Zdjęcie 2 - Elewacja zewnętrzna projektowanego Centrum Handlowego w Gliwicach -  
widok od strony ul. Jagiellońskiej



Nr projektu: Z4/1446/Analiza/2003

Zleceniodawca:  
GMINA GLIWICE

**Analiza terenu położonego w rejonie ulic:  
Traugutta, Lipowej i Witkiewicza w Gliwicach  
przeznaczonego w miejscowym planie  
zagospodarowania przestrzennego pod usługi  
i handel, w zakresie możliwości jego  
wykorzystania pod budowę wielko-  
powierzchniowego obiektu handlowego**

**Opracował Zespół:**

mgr Dorota DYRDA

mgr inż. Daria MAJKA

mgr inż. Teresa SZYMBORSKA

*D. Dynda*  
*D. Majka*  
*T. Szymborska*

---

**Gliwice, maj 2003**

Niniejszy raport może być powielany tylko w całości za zgodą PWPT WASKO.  
Fragmentaryczne kopiowanie jest zabronione.

## STRESZCZENIE

Niniejsza analiza została opracowana w oparciu o wyniki zawarte w „Prognozie skutków budowy wielko-powierzchniowego obiektu handlowego w rejonie ulic: Traugutta, Lipowej i Witkiewicza w Gliwicach dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów” wykonanej przez PWPT Wasko Sp. z o.o. w Gliwicach.

Projektowane „Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowego wraz z hotelem w Gliwicach.” będzie miało charakter galerii handlowej, w której będą znajdowały się punkty handlowe różnych branż oraz obiekty usługowo rozrywkowe wraz z holem i pomieszczeniami biurowymi. Po realizacji inwestycji inwestor będzie wynajmował wybudowaną powierzchnię pod zróżnicowaną działalność handlowo – usługową.

Planowane centrum będzie obiektem o przeważającej funkcji rozrywkowo - usługowej. Na terenie centrum znajdować się będzie zespół kin, kręgielnia, salon gier, centrum odnowy biologicznej i rekreacji oraz różnorodne nieuciążliwe punkty usługowe (m.in. salony kosmetyczne, fryzjerskie, punkty gastronomiczne, biuro podróży itp.). Planowane są również obiekty handlowe z uwzględnieniem sprzedaży pełnego asortymentu towarów (m.in. hipermarket, salon meblowy, D.I.Y. - sklep typu „zrób to sam”, butiki, wypiek i sprzedaż pieczywa itp.).

Ponadto przewiduje się pomieszczenia biurowe znajdujące się w przyległym do obiektu budynku czterokondygnacyjnym. Na terenie działki znajdować się również będzie hotel (budynek dziewięciokondygnacyjny).

Analiza zagospodarowania w otoczeniu planowanego Centrum i wpływu ruchu samochodowego na sąsiednie ulice wskazuje, na obecnym etapie założeń programowych i możliwości dokonanych rozpoznań, na brak konfliktowości z otoczeniem przy założeniu sukcesywnej realizacji rozbudowy i przebudowy podstawowego układu komunikacyjnego.

Należy podkreślić, że w Gliwicach wzrasta sieć obiektów o skupionej funkcji handlowej (np. IKEA czy Centrum Handlowo – Usługowe AGATA), co sprawia, że zasięg

oddziaływania tych obiektów, w skali całego układu komunikacyjnego miasta maleje, rozkładając się równomiernie w różnych kierunkach, zgodnie z potrzebami mieszkańców.

Planowane centrum będzie obiektem o przeważającej funkcji rozrywkowo - usługowej. Koncepcje zarówno handlowe jak i rozrywkowe zrewitalizuje zaniedbaną część miasta (ściśle centrum) wraz z terenem postindustrialnym.

Usytuowanie w obrębie strefy śródmiejskiej, z możliwością dojść pieszych do obiektu rozrykowo-usługowego o atrakcyjnych centrówotwórczych, przyciągających klientów funkcjach takich jak: kina, kregielnie, restauracje, kawiarnie, atrakcyjne powierzchnie handlowe, oraz ich koegzystencja z istniejącą siecią handlową miasta jest szansą na ożywienie ruchu konsumenckiego w śródmieściu Gliwic.

Dodatkowo w świetle bieżącej sytuacji gospodarczej wzrostu bezrobocia na terenie Gliwic (spowodowanego między innymi postępującą restrukturyzacją przemysłu ciężkiego) oraz postępującą migracją pracowników z sektora przemysłowego do sektora usług lokalizacja centrum w rejonie ulic Traugutta, Lipowej i Witkiewicza w Gliwicach jest jak najbardziej wskazana.

## 1. Wstęp

### 1.1. Podstawa i cel opracowania

Podstawę formalną opracowania stanowi Umowa (nr AU-3424/3/II-222/03) zawarta w dniu 07.04.2003 pomiędzy Gmina Gliwice a PWPT Wasko Sp. z o.o.

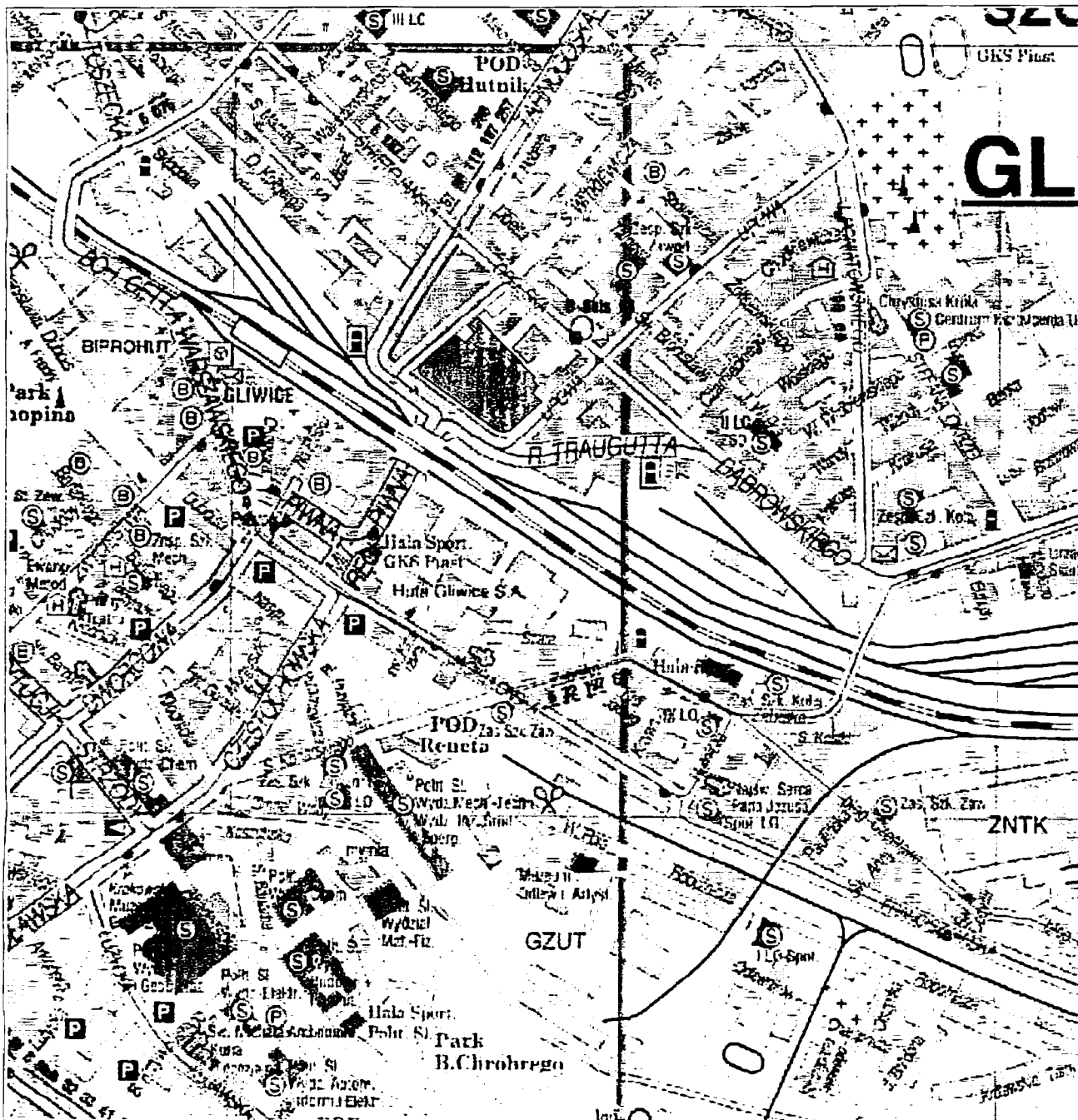
### 1.2. Lokalizacja przedsięwzięcia

Planowane Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowe będzie zlokalizowane w centralnej części miasta Gliwice, na terenie przemysłowym w rejonie ulic Traugutta, Lipowa, Witkiewicza. W stanie istniejącym na terenie tym znajdują się Gliwickie Zakłady Materiałów Ogniotrwałych.

Najbliższą zabudowę mieszkaniową stanowią kamienice trzy i czterokondygnacyjne. Zabudowa ta znajduje się w odległości ok. 15 m od granicy przedsięwzięcia przy ul. Witkiewicza i ok. 19 m przy ul. Lipowej.

Przy północno-wschodniej granicy działki zlokalizowana jest Wielospecjalistyczna Przychodnia Lekarska (przy ul. Opolskiej).

Lokalizację projektowanego kompleksu rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowego przedstawiono na *Rysunku Nr 1*.



Lokalizacja planowanego  
Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowego



Analiza terenu położonego w rejonie ulic: Traugutta, Lipowej i Witkiewicza w Gliwicach przeznaczanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi i handel, w zakresie możliwości jego wykorzystania pod budowę wielkopowierzchniowego obiektu handlowego

Lokalizacja Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowego na planie miasta Gliwice

Projekt Nr  
Z4/1446/Analiza/2003

Rysunek Nr 1

Rysunek jest własnością firmy WASKO - Gliwice Sp. z o.o.  
Koplowanie i udostępnianie stronie trzeciej bez pisemnej zgody zabronione.

## 2. Plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Gliwice

Zgodnie miejscowym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice uchwalonym przez Radę Miejską w Gliwicach uchwałą nr V/71/94 z dnia 1 grudnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Katowickiego Nr 15, poz. 161 z dnia 16 grudnia 1994r.) działka przeznaczona pod budowę Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowego jest oznaczona symbolem *VII/F (473 – 4F)*, dla którego zapis brzmi:

### ***STREFA PRZEMYSŁOWO - USŁUGOWA,***

#### ***Tereny przemysłowo - składowe.***

#### *Funkcja wiodąca:*

przemysł, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi technicznej miasta z możliwością zmiany funkcji działki: z przemysłowo-składowej na usługi handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła.

#### *Nakazy:*

- zapewnienie do 2000r. czystości ekologicznej procesów technologicznych istniejących zakładów,
- zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach działki,
- dopuszczalna zabudowa działki w 100 %.

#### *Zakazy:*

- intensywność zabudowy max. 2,0,
- realizacja obiektów emitujących zanieczyszczenia.

Lokalizacja projektowanego przedsięwzięcia jest zgodna z zapisem przeznaczenia terenu w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice.

Fragment wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla analizowanego przedsięwzięcia przedstawiono na *Rysunku Nr 2*.

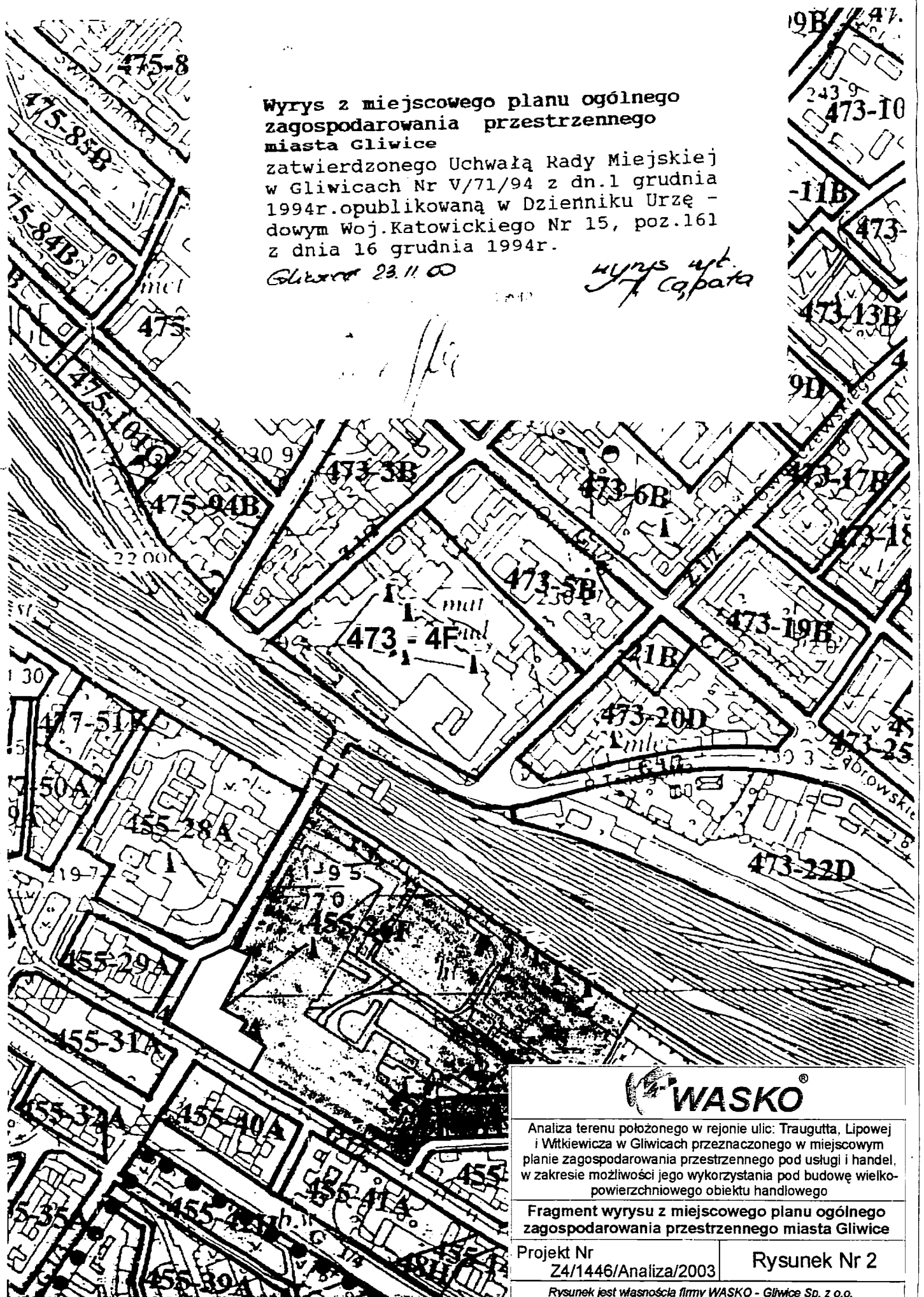


**Wyrys z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice**

zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach Nr V/71/94 z dn.1 grudnia 1994r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Katowickiego Nr 15, poz.161 z dnia 16 grudnia 1994r.

*Gliwice 23.11.00*

*wyrys wst.  
J. Capata*



**WASKO®**

Analiza terenu położonego w rejonie ulic: Traugutta, Lipowej i Witkiewicza w Gliwicach przeznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod usługi i handel, w zakresie możliwości jego wykorzystania pod budowę wielkopowierzchniowego obiektu handlowego

Fragment wyrysu z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice

Projekt Nr  
Z4/1446/Analiza/2003

Rysunek Nr 2

Rysunek jest własnością firmy WASKO - Gliwice Sp. z o.o.  
Kopiowanie i udostępnianie stronie trzeciej bez pisemnej zgody zabronione.

### **3. Wpływ Centrum w rejonie ulic Traugutta i Lipowej oraz Obiektu handlowego przy ul. Jagiellońskiej i ul. Piwnej na komunikację, istniejącą sieć handlową, zaspokojenie potrzeb mieszkańców i na siebie na wzajem**

#### **3.1. Wpływ budowy obiektów na komunikację**

Wpływ obu obiektów na układ komunikacyjny w mieście oceniono na podstawie wskaźnikowych metod prognozowania ruchu samochodowego w oparciu o wielkości obiektów i odpowiadających im miejsc parkingowych.

Dla obiektu Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowego wraz z hotelem ilość miejsc parkingowych wynosi 1325, wskaźnik wynosi około 5 (4,94) i jest bardzo korzystny i w pełni zabezpieczający potrzeby inwestycji.

Dla obiektu handlowego na terenie Huty Gliwice S.A. ilość miejsc parkingowych wynosi 1600, wskaźnik wynosi około 4 (3,81) i również jest korzystny i w pełni zabezpieczający potrzeby inwestycji.

Z wyników przeprowadzonych dla obu obiektów ankiet wynika, że godziny szczytowego ruchu generowanego przez obiekty przypadają na godziny wieczorne. Jest to przesunięcie czasowe w stosunku do okresu ruchu szczytowego w sieci ogólnomiejskiej, co jest zjawiskiem korzystnym, a ruch generowany w dni wolne od pracy odbiega charakterem od ruchu w dni robocze.

Obiekty te będą generować ruch poza godzinami szczytu, tak więc mimo tego, że należałoby je zakwalifikować do dużych generatorów ruchu z uwagi na ich charakter i wielkość parkingów, to w tym specyficznym przypadku można je traktować jako średnie generatory ruchu.

Analiza zagospodarowania w otoczeniu planowanych obiektów wielkopowierzchniowych i wpływu ruchu na sąsiednie ulice wskazuje na obecnym etapie założeń programowych i możliwości dokonanych rozpoznań, na brak konfliktowości z otoczeniem przy założeniu sukcesywnej realizacji rozbudowy i przebudowy podstawowego układu komunikacyjnego.

Lokalizacja obu obiektów w ścisłym centrum miasta w rejonie „węzła” komunikacji miejskiej jakim jest Plac Piastów jest bardzo korzystna z uwagi na łatwą możliwość dostania się do obu obiektów.

### **3.2. Wpływ budowy obiektów na istniejącą sieć handlową**

Oba obiekty będą miały różny charakter. Zgodnie z posiadanymi informacjami dotyczącymi ofert handlowych planowanych obiektów część handlowa obiektów posiadać będzie charakter galerii, sklepy i punkty usługowe będą zróżnicowane pod względem charakteru, powierzchni i rodzaju usług.

O atrakcyjności tych obiektów będzie decydowała nie tylko możliwość zrobienia zakupów, lecz także możliwość spędzenia wolnego czasu przez nabywców.

W okolicy planowanych obiektów znajdują się głównie małe sklepy spożywcze i odzieżowe. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się „Minimal”. Dzielnicę, w której znajdować się będą obiekty zamieszkuje w większości ludzie starsi, którzy preferują robienie zakupów w małych sklepach „przydomowych”, tak więc nie należy spodziewać się przejścia tych klientów do nowych obiektów.

Oba obiekty będą stanowiły konkurencję dla obiektów wielko powierzchniowych posiadających galerie handlowe – a takich w Gliwicach praktycznie nie ma, stanowią więc będą konkurencję dla obiektów o podobnym charakterze znajdujących się najbliżej Gliwic tj. Multikino w Zabrze, M1 w Zabrze, Plejada w Bytomiu, czy Plaza w Rudzie Śląskiej.

### **3.3. Wpływ budowy obiektów na zaspokojenie potrzeb mieszkańców**

Z uwagi na zróżnicowane funkcje obu obiektów dla oceny zaspokojenia potrzeb mieszkańców przygotowano dwie odrębne ankiety i przeprowadzono ponad 2000 ankiet wśród mieszkańców Gliwic.

Z analizy przeprowadzonych ankiet wynika, że mieszkańcy Gliwic popierają budowę obu obiektów.

Większość respondentów lubi robić zakupy w centrach handlowych. Ponad 80 % respondentów wskazało odpowiedź pozytywną (negatywną odpowiedź wybrało niecałe 20%) .

Obiekt w rejonie ulic Traugutta, Witkiewicza i Lipowej posiadać będzie kino, znaczna część respondentów wskazywała na zbyt małą liczbę wydarzeń kulturalnych w mieście, zbyt mało kin.

Z budową obu obiektów na terenie miasta mieszkańcy Gliwic wiążą nadzieję na znalezienie pracy. W przypadku dużej liczby osób bezrobotnych mieszkających na terenie Gliwic i nie posiadających żadnych lub prawie żadnych kwalifikacji, możliwość zatrudnienia w centrach handlowych może radykalnie zmienić sytuację tych osób.

W „Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowym wraz z hotelem w Gliwicach.” stałą pracę znajdzie około 900 mieszkańców Gliwic. Ponadto w czasie budowy tego obiektu około 800 kolejnych osób zostanie zatrudnionych.

W obiekcie handlowym na terenie Huty pracę znajdzie również zbliżona ilość osób. Obiekty te będą miejscem również okresowego zatrudniania osób w czasie akcji promocyjnych różnych towarów.

Dodatkowe miejsca pracy to istotny argument przemawiający za budową obu obiektów na terenie miasta Gliwice.

### **3.4. Wpływ budowy obiektów na siebie nawzajem**

Planowane obiekty będą spełniały tylko w części podobną funkcję handlową. W części są bardzo zróżnicowane. W obiekcie przy ul. Lipowej znajdować się będzie kino z dużą ilością sal, kregielnia, zespół odnowy biologicznej. Takich funkcji nie będzie posiadać drugi obiekt zlokalizowany na terenie Huty.

Oba obiekty stanowić mogą konkurencję dla obiektów wielkopowierzchniowych o podobnym charakterze np. Multikino w Zabrze, M1 w Zabrze, Plejada w Bytomiu, czy Plaza w Rudzie Śląskiej.

Obiekty będą posiadały swoich stałych klientów korzystających z ich oferty handlowej.

Na przykładzie Gliwickiego Centrum Handlowego (GCH) zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie placu targowego w Gliwicach można stwierdzić, że

zarówno GCH, jak i plac targowy znalazły swoich stałych klientów i od wielu lat funkcjonują obok siebie.

Jak widać każdy obiekt handlowy znajduje swoich klientów, a w przypadku analizowanych obiektów z uwagi na różniącą się ofertę obiekty będą na siebie oddziaływać w sposób korzystny (Inwestorzy będą dbać o konkurencyjność oferty)

Ze względu na koncentrację funkcji usługowo-handlowych budowa obu obiektów jest zgodna z preferencjami konsumentów – mieszkańców Gliwic, co wykazały przeprowadzone badania ankietowe na ponad 2000 grupie losowej.

#### 4. Podsumowanie

Lokalizacja projektowanego Centrum jest zgodna z zapisem przeznaczenia terenu w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice uchwalonym przez Radę Miejską w Gliwicach uchwałą nr V/71/94 z dnia 1 grudnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Katowickiego Nr 15, poz. 161 z dnia 16 grudnia 1994r.)

Zgodnie z Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r (tekst jednolity Dz.U. Nr 15/99 poz. 139 z późniejszymi zmianami) procedura uzgadniająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów handlowych wielko – powierzchniowych obejmuje opracowanie „Prognozy skutków budowy wielko-powierzchniowego obiektu handlowego dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów”.

Prognoza taka została opracowana w oparciu o ankietę przeprowadzoną na 1001 osobową próbę mieszkańców Gliwic. Badania ankietowe obejmowały reprezentatywną (1001 osobową) próbę mieszkańców Gliwic (podzielnych na ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym). Badania zostały zrealizowane w kwietniu 2003 roku.

W czasie przeprowadzonych badań ankietowych dotyczących budowy wiekopowierzchniowego obiektu handlowego na terenie Gliwic uzyskane informacje pozwalają stwierdzić, że powstanie Centrum pozytywnie wpłynie zarówno na istniejącą sieć handlowo – usługową, rynek pracy w mieście, jak również spełni oczekiwania mieszkańców i nie pogorszy istniejącej sieci komunikacyjnej.

Należy również zauważyć, że powstanie „Centrum rozrywkowo-handlowo-usługowo-biurowego wraz z hotelem w Gliwicach” przyczyni się nie tylko do zrewitalizowania terenu, ale również podniesie prestiż dzielnicy. Dzięki inwestycji teren zaniedbany i nie zagospodarowany zmieni się w Centrum dostępne dla wszystkich mieszkańców Gliwic i okolic.

Należy również zauważyć, że Centrum będzie dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych (w toku przeprowadzonego badania wśród uciążliwych czynników mieszkańcy Gliwic wskazywali, że w Gliwicach istnieje zbyt mało miejsc dostępnych dla osób niepełnosprawnych).

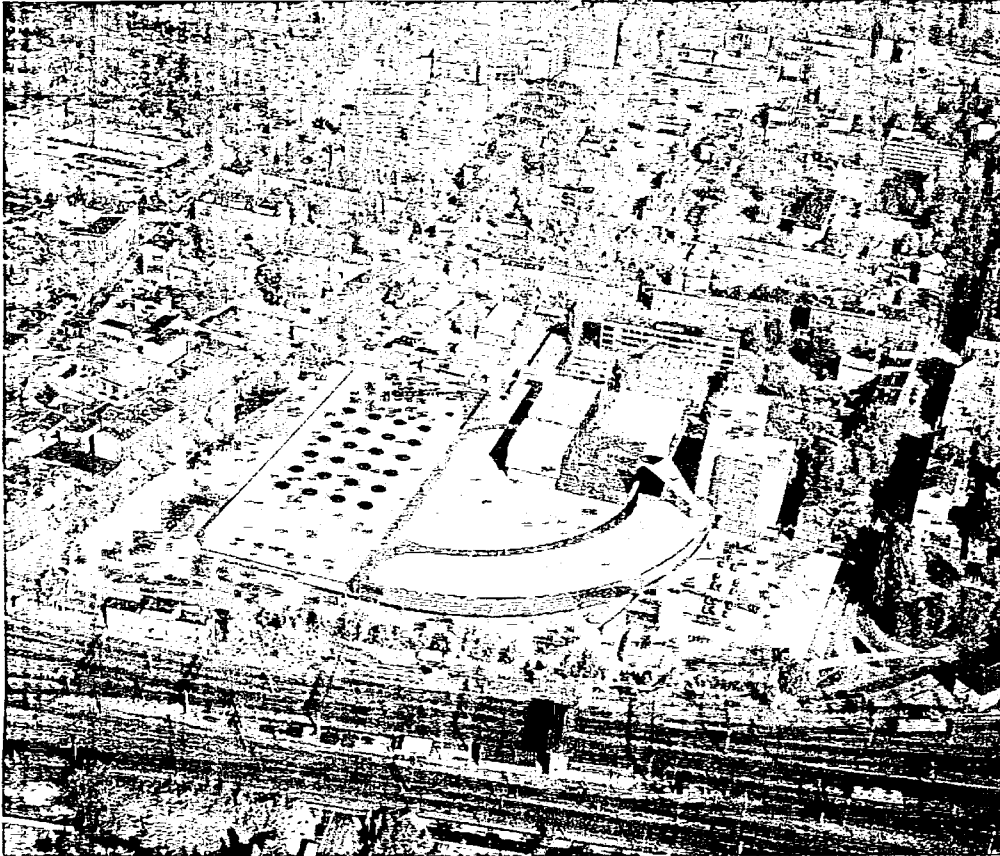
Planowana inwestycja nie tylko zmieni zaniedbany teren w nowoczesne Centrum ale połączy dwie – rozdzielone obecnie torami kolejowymi części miasta oraz uzasadni potrzebę wybudowania planowanego od dawna tunelu dla pieszych pod dworcem kolejowym (patrz Załączniki nr 1 – Zdjęcia).

Planowana inwestycja stworzy kilkaset miejsc pracy co w sytuacji wzrastającego bezrobocia w mieście Gliwice jest bardzo ważnym czynnikiem przyczyniającym się do poprawienia statusu mieszkańców – znalezienia pracy w rodzinnym mieście.

## 5. Załącznik Nr 1 – Zdjęcia



**Zdjęcie 1 - Projektowane "Centrum Rozrywkowo - Handlowo - Usługowo -  
Biurowe wraz z hotelem w Gliwicach"**



**Zdjęcie 2 - Elewacja zewnętrzna projektowanego "Centrum Rozrywkowo - Handlowo -  
Usługowo - Biurowego wraz z hotelem w Gliwicach**

