

Gliwice 04.07.2024 r.

PPM . 152 . 14.2024

Szanowni Państwo

Przewodniczący Komisji Stałych

*Rady Miasta Gliwice
wg rozdzielnika*

Dotyczy: sprzeciwu w sprawie prowadzonego postępowania administracyjnego zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego oraz wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji pod nazwą: „zespół dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi” na działkach nr 91/6 i nr 91/13 (obr. Wójtowe Pola) przy ul. Biegusa w Gliwicach

Szanowni Państwo,

zwracamy się z prośbą dotyczącą rozpatrzenia petycji oraz uznania sprzeciwu w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego oraz wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji pod nazwą: „zespół dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi” na działkach nr 91/6 i nr 91/13 (obr. Wójtowe Pola) przy ul. Biegusa w Gliwicach.

Jesteśmy właścicielami posesji położonych w południowo - zachodniej części Dzielnicy Sikornik, gdzie w latach, w których inwestowaliśmy w nasze domy – mieszkało się spokojnie i bezpiecznie. Od kilku lat deweloper - spółka Jantar budująca tzw. Nowy Sikornik usilnie stara się wbudować bloki wielopiętrowe w zabudowę jednorodziną. O ile wielopiętrowy wizerunek Nowego Sikornika miałby sens nawiązując do części średniej zabudowy po północnej stronie ulicy Biegusa, to budowa nowego wielorodzinnego budynku pomiędzy zabudową szeregową jednorodziną (obiekt aktualnie realizowany na działce 89/2) jest już dużym nieporozumieniem. W dniu 01.07.2024r. kilkoro z mieszkańców ulicy Orłów, które mogłyby być zainteresowane sprawą otrzymało Zawiadomienie znak AB.6740.IBB.2a24 (pismo z dnia 25.06.2004r.) dotyczące prowadzonego w Urzędzie Miejskim w Gliwicach postępowania administracyjnego w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego oraz wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji pod nazwą: „zespół dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi” na działkach nr 91/6 inr 91/13 (obr. Wójtowe Pola) przy ul. Biegusa w Gliwicach. Zgodnie z informacją zawartą w Zawiadomieniu inwestycja dotyczy

budowy dwóch budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Projekt obejmuje inwestycję opisaną jako budowa dwóch budynków o czterech kondygnacjach nadziemnych oraz jednej podziemnej (garażu dla samochodów osobowych.) Ostatnią, czwartą kondygnację budynków stanowić będą mieszkania dwupoziomowe.

Planowane działki do zabudowy wielokondygnacyjnej znaczone na mapie poniżej kolorem czerwonym (działki nr 91/6 i nr 91/13), obecnie realizowana budowa wielokondygnacyjnego budynku pomiędzy zabudową jednorodziną zaznaczona została na mapie kolorem niebieskim (działka nr 89/2).



Jak łatwo zauważyć obecną i planowaną budowę otacza z obu stron zabudowa jednorodzinna. Planowana budowa zakłóca więc harmonię przestrzenną oraz jest niezgodna z zapisami MPZP.

Planowana budowa bezpośrednio narusza Art. 5. 1. 9). Ustawy Prawo Budowlane o brzmieniu: „*Obiekt budowlany należy projektować i budować zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich*”.

Na etapie planowania budowy obiektu wielokondygnacyjnego na działce 89/2 Urząd Miejski w Gliwicach nie powiadomił okolicznych mieszkańców o planowanej inwestycji, chociaż w sposób znaczny oddziałuje ona na nasze nieruchomości - zmniejszając nasłonecznienie i dostęp do światła dziennego w pomieszczeniach, dysharmonizując otoczenie, przesłaniając dostęp światła słonecznego na posesję.

Realizowana budowa nie uwzględnia aspektów zawartych w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „*strefy funkcjonalne należy kształtować w sposób, który stworzy harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie istniejące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne*”. Rozpoczęta bez naszej wiedzy budowa w znaczący sposób wpłynęła na ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, będących naszą własnością.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – paragraf § 309: „*Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany*

z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób, aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku: (...)

9) ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego.” W toku procedury administracyjnej powinny być sprawdzane warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym kwestie nasłonecznienia. Strony, na których może oddziaływać budowa powinny zostać poinformowane, stać się stronami tej procedury i powinny mieć możliwość aktywnie uczestniczyć w procesie administracyjnym, również poprzez wnoszenie odwołań i skarg. W przypadku budowy przez firmę Jantar na działce nr 89/2 Strony nie zostały poinformowane o zamiarze budowy budynku wielopiętrowego usytuowanego pomiędzy zabudową szeregową jednorodziną.

Powszechnie znana jest wiedza, że jeżeli nawet budynek zostanie ostatecznie wzniesiony, a nadmierne zaciemnienie nieruchomości sąsiedniej może wpłynąć na ograniczenie dotychczasowego sposobu korzystania z posadowionego tam budynku lub zwiększyć koszty jego eksploatacji (oświetlenia lub ogrzewania), to z tego tytułu poszkodowany właściciel uprawniony jest do żądania stosownego odszkodowania, o co właściciele nieruchomości mogą wystąpić do UM w związku z uchybieniami dotyczącymi wydania pozwolenia na budowę bez „zapewnienia poszanowania, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich”.

W chwili obecnej, jak wspomniano powyżej planowana jest kolejna budowa budynków wielorodzinnych położonych jeszcze bliżej – w bezpośrednim sąsiedztwie naszych posesji na działkach nr 91/13 i 91/6 (obr. Wójtowe Pola). O procedurze zostały poinformowane tylko nieliczne osoby. Dodatkowo MPZP posiada niezrozumiałe dla nas zapisy dopuszczające dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiadującą działką budowlaną.

Z uwagi na fakt, że nowo planowana inwestycja ma również bezpośrednie oddziaływanie na nasze nieruchomości w zakresie spełnienia warunków:

- nasłonecznienia i dostępu do światła dziennego: paragraf § 57 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- ochrony akustycznej: paragraf § 323 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- inne - takie jak naruszenie istniejących warunków gruntowo-wodnych, co mogłoby mieć wpływ na warunki podstawowe użytkowania nieruchomości – do analizy, bez dostępu do dokumentacji, w szczególności pozwolenia wodnoprawnego określającego zasięg oddziaływania inwestycji,

chcielibyśmy mieć pełną wiedzę i świadomość oddziaływania obiektów oraz partycypacji w podejmowanych przez Urząd decyzjach.

Ponadto - z obserwacji budowy podobnie realizowanych budynków wielorodzinnych przy ulicy Biegusa wynika, że inwestor nie realizuje garaży podziemnych w szczelnej obudowie, więc zasięg oddziaływania znacznie wykracza poza jego nieruchomość. Cała zabudowa istniejąca obecnie na działkach będących w bezpośredniej strefie oddziaływania planowanej inwestycji, to jest na działkach 96/1, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 96/15, 96/16, 96/17, 96/18, 96/19, 96/20, 96/21, 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 91/4, 96/28, 96/29,

96/30, 96/31, 96/32, jest to zabudowa jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa wraz z zielenią urządzoną i ogrodami przydomowymi. Wszystkie zabudowania oraz organizacja zieleni powstały około 10 lat temu – budowy realizowane w latach 2008 do 2014 i obiekty posiadają prawomocne pozwolenia na użytkowanie.

Planowana inwestycja budowy 5-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych (jedna kondygnacja podziemna + 4 kondygnacje nadziemne) jest wprost sprzeczna z obowiązującym Miejskim Planem Zagospodarowania Przestrzennego to jest z Uchwałą nr IX/113/2011 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 czerwca 2011 r.

Dodatkowo w naszej ocenie architekt zastosował bardzo „kreatywne” podejście dla ominięcia wymagań MPZP dotyczących maksymalnej ilości kondygnacji. W projekcie narysował budynki o pięciu kondygnacjach nadziemnych, nazywając ostatnią kondygnację antresolą. Antresola według przepisów stanowi jedną kondygnację z wnętrzem poniżej, dlatego architekt wlicza ją w kondygnację nr 4. Według definicji w prawie budowlanym: „§ 3.19) antresola - górna część kondygnacji lub pomieszczenia znajdującą się nad przedzielającym je stropem pośrednim o powierzchni mniejszej od powierzchni tej kondygnacji lub pomieszczenia, niezamknięta przegrodami budowlanymi od strony wnętrza, z którego jest wydzielona”. W rzeczywistości planowane jest więc 6 kondygnacji.

W zakresie wymagań szczegółowych dla zasad zabudowy jednostki funkcjonalnej „22 Mn” planowana inwestycja jest sprzeczna z Uchwałą Rady Miejskiej z dnia 2 czerwca 2011r. w zakresie:

- wysokości planowanej zabudowy wielorodzinnej – według Uchwały to nie więcej niż 4 kondygnacje i jest to o jedną kondygnację więcej niż dopuszczalna wysokość planowanej zabudowy jednorodzinnej czyli 3 kondygnacje. Aktualna wysokość istniejącej i powstałej po 2011 roku zabudowy jednorodzinnej wynosi 2 kondygnacje, więc konsekwentnie ewentualna zabudowa wielorodzinna nie może mieć więc więcej niż 3 kondygnacje. Planowane bloki wielorodzinne mają 6 kondygnacji.
- zakazu zabudowy obiektami kubaturowymi powyżej 60% powierzchni poszczególnych nieruchomości,
- maksymalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, minimum 30%.

Planowana inwestycja jest sprzeczna z narzuconymi przez Uchwałę zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ramach poszczególnych stref funkcjonalnych, czyli nie uwzględnia warunków zastanych przez inwestora w strefie funkcjonalnej zdefiniowanej w Uchwale jako „22 Mn”. W szczególności nie uwzględnia zasad (§9 Uchwały):

- utrzymania historycznego charakteru zabudowy Wójtowej Wsi jak układ ulic i placów, linii zabudowy i usytuowania na działce, gabarytów budynków, **kształtu dachów, linii podziałów oraz kompozycji zieleni i podstawowych elementów kompozycji przestrzennej,**
- w ramach zamkniętych wewnątrz urbanistycznych, nakazuje się **ujednolicenie charakteru wysokości zabudowy,**
- konieczność **harmonijnego kształtowania zabudowy** tak, aby nie konkurowała z dominantami wysokościowymi.

Należy podkreślić że zgodnie art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy funkcjonalne należy kształtować w sposób, który stworzy harmonijną całość oraz uwzględnić w uporządkowanych relacjach wszelkie istniejące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Na terenie jednostki funkcjonalnej oznaczonej jako „22 Mn – tereny mieszkaniowe o średniej intensywności zabudowy - nowe”, Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dopuszczał w 2011 lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Jednakże nie oznacza to, że można chaotycznie lokalizować budynki wielorodzinne 6-kondygnacyjne pomiędzy istniejącymi budynkami 1- i 2-kondygnacyjnymi. Od czasu uchwalenia MPZP w 2011r. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego wydał szereg pozwoleń na budowę budynków jednorodzinnych niskich wraz z terenami zieleni urządzonej służącej obsłudze mieszkańców i przydomowych ogrodów, co przeddefiniowało ład przestrzenny zabudowy jednostki funkcjonalnej „22 Mn”.

Dla działki 91/13 (oznaczenie „10 MNU” w MPZP) zamierzenie budowlane jest również niezgodne z przeznaczeniem zdefiniowanym w MPZP. Zgodnie z zapisami MPZP na działce 91/13, na której zaprojektowano budynek wielorodzinny 5-kondygnacyjny + kondygnacja antresoli, nie można w ogóle lokalizować tego typu zabudowy. Działka znajduje się w jednostce funkcjonalnej 10 MNU, na której dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o intensywności maksimum 0,8, wysokości maksymalnej 12m i powierzchni biologicznie czynnej 30/40%. W związku z powyższym Projekt Budowlany jako niezgodny z MPZP powinien być odrzucony w całości.

Pięciokondygnacyjne budynki wielorodzinne wraz z kreatywną antresolą omijającą przepisy, nie mogą być wtłoczone pomiędzy istniejącą zabudowę jednorodzinną i istniejące ogrody, bo jest to sprzeczne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzasadnione są więc obawy, czy planowana inwestycja nie burzy ładu przestrzennego właśnie taką chaotyczną zabudową realizowaną przez dewelopera przy sąsiedniej ulicy Pelikana.

Dodatkowo mając na uwadze agresywną działalność deweloperską oraz przyzwolenie organu wydającego wówczas decyzję na realizację tego typu przedsięwzięć chcielibyśmy zauważyć, że nie tylko na mieszkańców domów jednorodzinnych wpłynie realizacja planowanej inwestycji, ale również na mieszkańców pozostałych istniejących budynków wielorodzinnych, stanowiących kilkudziesięcioletni trzon zabudowy Sikornika sięgającej lat 60 i 70-tych XX wieku. Wydanie pozwolenia na budowę dla kolejnych wielokondygnacyjnych budynków w tym rejonie osiedla spowoduje m.in.:

- pogłębiający się brak miejsc parkingowych w tym rejonie Sikornika,
- niezgodne z MPZP zwiększenie gęstości i wysokości zabudowy,
- wzrost poziomu hałasu,
- ograniczenie doświetlenia pomieszczeń,
- zawężanie oraz brak dróg dojazdowych dla karet pogotowia i pojazdów straży pożarnej,
- zwiększony ruch samochodowy (w tym pojazdów powyżej 3,5 tony),

- możliwość budowy śmietników w granicy działek stanowiących tereny zielone (ogrody), co może mieć znaczący wpływ na zdrowie i życie mieszkańców Sikornika,
- zakłócenie spokoju i zwiększenie niebezpieczeństw w cichym dotychczas miejscu przebywania osób z niepełnosprawnością (Ośrodek Pomocy Społecznej w Gliwicach - mieszkanie wspomagane dla osób z niepełnosprawnościami przy ul. Wilgi 5),
- zwiększenie zanieczyszczeń emitowanych do atmosfery,
- wycinkę drzew wysokich i likwidację zieleni na działkach przeznaczonych do zabudowy,
- potencjalną możliwość wybudowania obiektów wielopiętrowych w granicy prywatnych posesji powodującą brak prywatności i utratę dotychczasowych standardów życia,
- „betonozę” osiedla,
- zaburzenie przepływu powietrza pomiędzy budynkami; kolejna budowa wielopiętrowa uniemożliwi przewietrzanie osiedla i zaburzy aerodynamikę,
- spadek wartości istniejących nieruchomości.

W związku z faktem, że celem postępowania administracyjnego prowadzonego przez UM w Gliwicach w przedmiocie w.w. pozwolenia na budowę jest **zbadanie zgodności planowanej inwestycji z prawem oraz z interesami podmiotów, których prawa inwestycja ta może naruszać** – osoby zainteresowane postępowaniem powinny mieć prawo do ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z realizacją inwestycji budowlanej. Strony, na których nieruchomości oddziałuje lub może oddziaływać inwestycja, posiadają uprawnienia określone w k.p.a., umożliwiające ochronę swoich interesów prawnych. W chwili obecnej pod sprzeciwem podpisane jest ok. 150 osób, a lista nadal jest otwarta.

Reasumując zwracamy się do ***Komisji Skarg, Wniosków i Petycji przy Urzędzie Miejskim w Gliwicach*** z prośbą w sprawie rozpatrzenia petycji oraz uznania sprzeciwu dotyczącego zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno – budowlanego oraz wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji pod nazwą: „**zespół dwóch budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi**” na działkach nr 91/6 i nr 91/13 (obr. Wójtowe Pola) przy ul. Biegusa w Gliwicach.

Prosimy o umożliwienie przekazania naszego stanowiska oraz informacji na temat przedmiotowej sprawy w trakcie spotkania z Komisją Skarg, Wniosków i Petycji przy Urzędzie Miejskim w Gliwicach w dniu 08.07.2024 r. o godz. 16.00.

Jednocześnie prosimy o zaproszenie na spotkanie:

- Pani Katarzyny Kuczyńskiej – Budki – Prezydenta Miasta,
- Pana Jarosław Ziębę - I Zastępcę Prezydenta Miasta,
- Pani Tatiany Marcinów - Kierującego Wydziałem Architektury,
- Pani Iwony Pylypenko - Wilk - Kierującego Wydziałem Planowania Przestrzennego

- Komisję Skarg, Wniosków i Petycji,
- Komisję Rozwoju Miasta i Inwestycji,
- Komisję Gospodarki Komunalnej,

Otrzymują:

1. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
2. Komisja Rozwoju Miasta i Inwestycji
3. Komisja Gospodarki Komunalnej

