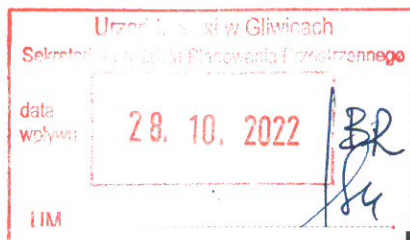


Trust Investment Projekt 10 S.A.
ul. Robotnicza 1
25-662 Kielce



Kielce, 28.10.2022 r.

URZĄD MIEJSKI - GLIWICE
Biuro Podawcze

Kontakt osobisty

Data wpływu 28-10-2022



Liczba zał. 0

UM.1105885.2022

Prezydenta Miasta Gliwice
Urząd Miejski w Gliwicach
ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice

Dotyczy: wniosku z dnia 26.10.2022 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, realizowanej przy ul. Nasyp 2c w Gliwicach na działce nr ewid. 1134/2 obręb 0054 Stare Miasto.
Sprawa nr: PP.6734.1.2022.

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na pismo z dnia 27.10.2022 r. znak: PP.6734.1.2022 wzywające do uzupełnienia braków formalnych we wniosku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, która będzie realizowana przy ul. Nasyp 2c w Gliwicach na działce nr ewid. 1134/2 obręb 0054 Stare Miasto, niniejszym wyjaśniam:

- 1) „wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy powierzchnią zabudowy podaną w formularzu wniosku (597,06 m²) a powierzchnią zabudowy przedstawioną w części opisowej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej (597,67 m²)”

Wyjaśniam, iż rozbieżność jest spowodowana omyłką pisarską we wniosku. Prawidłowa powierzchnia zabudowy wynosi 597,67m² zgodnie z koncepcją urbanistyczno - architektoniczną.

- 2) „wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy powierzchnią użytkową przeznaczoną na działalność handlową i usługową podaną w formularzu wniosku oraz w części opisowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej (519,14 m²) a łączną powierzchnią użytkową lokali usługowych przedstawionych w części graficznej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej (339,13 m²)”

Zarówno uchwała jak i wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dopuszcza określenie minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań, jak i minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Wyjaśniam, iż rozbieżność ta wynika z założenia inwestora, że część lokali mieszkalnych na kondygnacjach powyżej parteru może zostać przeznaczona na tak zwane lokale inwestycyjne, które mogą powstać w odpowiedzi na ciągle zmieniający się rynek nieruchomości.

W związku z tym, iż stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie może przekroczyć 20 %, we wniosku oraz w opisie do koncepcji urbanistyczno - architektonicznej jako powierzchnię przeznaczoną na działalność handlową lub usługową podano maksymalną powierzchnię usługową jaką będzie można zrealizować łącznie w postaci lokali usługowych na parterze oraz lokali inwestycyjnych na kondygnacjach powyżej parteru zgodnie z tą ustawą.

Inwestor nie precyzuje dokładnie, które i ile mieszkań zostanie przeznaczona na lokale inwestycyjne na etapie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, gdyż może się to zmienić na etapie wystąpienia o pozwolenie na budowę, lecz zakłada, że będzie to powierzchnia zgodna z ustawą tj; nie więcej niż 20 % powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do powierzchni użytkowej mieszkań.

- 3) „wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy wyszczególnieniem w części opisowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej powierzchni i liczby lokali inwestycyjnych na kondygnacjach powyżej parteru (informację o liczbie lokali inwestycyjnych powyżej parteru zamieszczono również w formularzu wniosku) a brakiem tego typu lokali na rysunkach A-04, A-05, A-06, A-07 stanowiącej załączniki do części graficznej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej”

Wyjaśniam, iż rozbieżność ta wynika z założenia przez inwestora możliwości zlokalizowania lokali inwestycyjnych na kondygnacjach powyżej parteru. Jak wyjaśniono w pkt. 2 zarówno uchwała jak wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dopuszcza określenie minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań jak i minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Inwestor nie wskazuje na załącznikach graficznych, które z lokali mieszkalnych będą w razie konieczności wynikających z potrzeb rynku nieruchomości zamienione na lokale inwestycyjne. Aby to zobrazować na załączniku graficznym należałoby sporządzić koncepcję urbanistyczno - architektoniczną wielowariantową, lecz wtedy żaden z wariantów nie byłby zgodny z wnioskiem. W związku z tym, jak wyjaśniono powyżej inwestor nie sprecyzował, które lokale mieszkalne mogą być lokalami inwestycyjnymi lecz wskazał w opisie do koncepcji urbanistyczno - architektonicznej, że może powstać ich określona w przedziale liczba i wskazał we wniosku maksymalną powierzchnię usługową jaką będzie można zrealizować łącznie w postaci lokali

usługowych na parterze oraz lokali inwestycyjnych na kondygnacjach powyżej parteru.

- 4) „wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy założoną w części opisowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych na kondygnacjach powyżej parteru (odpowiednio 44 i 2022,90 m²) a liczbą i powierzchnią lokali mieszkalnych przedstawionych na rysunkach A-04, A-5, A-06, A-07 (odpowiednio 51 i 2203,16 m²), stanowiących załączniki do części graficznej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej”

Wyjaśniam, iż w części opisowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej liczbę i powierzchnię lokali mieszkalnych określono w przedziale od 42 - 52, jednocześnie określono że może powstać od 6 do 10 lokali inwestycyjnych. W konkretnym przypadku będzie to 44 lokale mieszkalne o powierzchni 2022,90 m + 7 lokali inwestycyjnych co da w sumie 51 lokali i powierzchnię 2203,16 m². Na załącznikach graficznych nie sprecyzowano, które z tych lokali będą lokalami inwestycyjnymi ponieważ jak wyjaśniono w pkt.2 i pkt. 3 inwestor chce o tym zdecydować na kolejnym etapie inwestycji. Oczywiście zakładając, że zsumowana maksymalna powierzchnia lokali inwestycyjnych oraz lokali usługowych na parterze nie przekroczy określonego w ustawie 20 % powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do powierzchni użytkowej mieszkań.

Podsumowując powyższe wyjaśnienie należy do rozpatrzenia przyjąć wartości podane we wniosku tj; planowana powierzchnia użytkowa mieszkań od 1 900 m² do 2 600 m², planowana liczba mieszkań 42 - 52. Procentowy udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do powierzchni użytkowej mieszkań został już określony w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i wynosi maksymalnie 20 %.

- 5) „wyjaśnienie w jaki sposób obliczony został stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do powierzchni użytkowej mieszkań (przyjmując założenia zawarte w części opisowej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej stosunek ten wynosi 25,66 %, a w przypadku danych zawartych w części graficznej przedmiotowej koncepcji stosunek ten wynosi 15,39 %)”

Wyjaśniam, iż stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do powierzchni użytkowej mieszkań został podany w oparciu o maksymalną możliwość wykorzystania tej powierzchni tj; 20 % (powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do powierzchni

użytkowej mieszkań). Jak słusznie zauważono wartości podane w części opisowej są tylko „załoženiami” a nie realnymi wartościami. Wynika to z tego, iż zarówno uchwała jak i wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dopuszcza określenie minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań, jak i minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań. Wnioskując o przedział w liczbie lokali mieszkalnych i przedział w powierzchni użytkowej mieszkań, zakładając że część mieszkań zostanie wykorzystana jako lokale inwestycyjne nie można precyzyjnie określić stosunku powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do powierzchni użytkowej mieszkań. Stąd wyliczenie maksymalnej powierzchni usługowej jaką inwestor będzie w stanie zrealizować dla przedziału powierzchni użytkowej mieszkań i podanie jej we wniosku.

Konkretne wyliczenie powierzchni podane we wniosku wynika z następujących założeń:

- maksymalna wnioskowana powierzchnia mieszkań 2 600 m²,
- powierzchnia przeznaczona na działalność handlową lub usługową podana we wniosku 519,14 m² (łącznie lokale usługowe w parterze i możliwe do zrealizowania lokale inwestycyjne na kondygnacjach powyżej parteru),
- $519,14 \text{ m}^2 / 2 600 \text{ m}^2 = 19,9 \% \approx 20 \%$.

Procentowy udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową do powierzchni użytkowej mieszkań został już określony w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i wynosi maksymalnie 20 %. Do tego stosunku inwestor będzie się musiał dopasować przy realizacji inwestycji niezależnie od tego czy będzie realizował minimalną czy maksymalną powierzchnię mieszkań. I takie było założenie wnioskodawcy.

- 6) „oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”

Wyżej wymienione oświadczenie inwestora zostało załączone do niniejszego pisma.

 **TRUST
INVESTMENT**
Project Manager

.....Mateusz Blachnik.....

Mateusz Blachnik

Pełnomocnik Trust Investment Projekt 10 S.A.

 **TRUST
INVESTMENT**
Trust Investment Projekt 10 S.A.
ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce,
NIP: 6631878301, REGON: 382921250,
KRS: 0000777933

Kielce, 28.10.2022 r.

Trust Investment Projekt 10 S.A.
ul. Robotnicza 1
25-662 Kielce

Rada Miasta Gliwice
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Gliwice
Urząd Miejski w Gliwicach
ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice

Oświadczanie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Działając w imieniu Spółki **Trust Investment Projekt 10 S.A.** z siedzibą w Kielcach (25-662), przy ul. Robotniczej 1 (NIP 6631878301, REGON 382921250, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000777933) oświadczam, że pomiędzy planowaną przez Spółkę inwestycją mieszkaniową w rozumieniu art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, która będzie realizowana przy ul. Nasyp 2c w Gliwicach na działce nr ewid. 1134/2 obręb 0054 **Stare Miasto**, a inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy **nie zachodzi kolizja**.

 TRUST
INVESTMENT
Project Manager

.....Mateusz Blachnik.....

Mateusz Blachnik

Pełnomocnik Trust Investment Projekt 10 S.A.

 TRUST
INVESTMENT
Trust Investment Projekt 10 S.A.
ul. Robotnicza 1, 25-662 Kielce,
NIP: 6631878301, REGON: 382921250,
KRS: 0000777933