

PROJEKT

DRUK NR

104

Nr korespondencji SOD/UM.396912.2019
Sekretariat Biura Rady Miasta
data wpływu 22-05-2019
UM.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GLIWICE**

z dnia 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Toruńskiej w Gliwicach

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ulatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 506)

**Rada Miasta Gliwice
uchwała, co następuje:**

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenie obejmującym północne części działek o numerach ewidencyjnych: 1078, 1080, obręb Trynek w rejonie ulicy Toruńskiej (zapisanych w księdze wieczystej pod numerem GL1G/00137002/0).

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego dzielnicę Sikornik i Trynek, przyjętego uchwałą nr XXXV/1063/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 10 czerwca 2010 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 143 z dnia 04 sierpnia 2010 r., poz. 2373.

§ 3. W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że:

- 1) teren objęty wnioskiem jest aktualnie niezabudowany i niezagospodarowany;
- 2) przez teren objęty wnioskiem przebiega wyłącznie kanalizacja deszczowa.

§ 4. 1. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu nastąpi poprzez:

- 1) budowę sieci wodociągowej wraz z rozbudową sieci położonej u zbiegu ul. Toruńskiej i ul. Bojkowskiej;
- 2) budowę sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków bytowo gospodarczych do kanału sanitarnego ø250 w ul. Lotników;
- 3) budowę sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do istniejącego kanału deszczowego ø600 przebiegającego w poprzek działek nr: 1078 i 1080, obręb Trynek z włączeniem do rowu odwadniającego, w dalszym biegu do istniejącego zbiornika retencyjnego;
- 4) budowę sieci elektroenergetycznej do zasilania budynków mieszkalnych oraz przepompowni ścieków – zgodnie z otrzymanym zapewnieniem dostawy energii;
- 5) budowę sieci ciepłowniczej- zgodnie z zapewnieniem dostawy.

2. Teren inwestycji mieszkaniowej sąsiaduje z terenem objętym pozwoleniem na budowę nr 430/2018 położonym w południowej części działek nr: 1078 i 1080, obręb Trynek i będzie funkcjonalnie powiązany z przedmiotową inwestycją poprzez budowę drogi wewnętrznej i infrastruktury technicznej.

§ 5. Ustala się drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 6 m, stanowiącą pośredni dostęp inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej.

§ 6. 1. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) cztery budynki o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej z garażami wielostanowiskowymi;
- 3) usytuowanie budynków równoległe do ulicy Toruńskiej;
- 4) wzdłuż zachodniej granicy droga wewnętrzna, przy której znajdować się będą miejsca postojowe;
- 5) we wnętrzu układu zabudowy przestrzeń wspólna wyłączona z ruchu samochodowego, przeznaczona pod zieleń;
- 6) zapewnienie dostępności do miejsc wypoczynku dla osób niepełnosprawnych.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 7. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań - 28,00 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań - 125,00m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 100;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 116.

§ 8. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej następujące parametry techniczne:

- 1) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - około 7 195 m² (+/- 10%);
- 2) powierzchnia terenu inwestycji - 9474 m²;
- 3) powierzchnia zabudowy - około 2 743m² (+/- 10%);
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 39% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- 5) powierzchnia parkingów na terenie - około 2 020 m² (+/- 10%);
- 6) łączna powierzchnia parkingów w garażach wielostanowiskowych w budynkach - około 2 008m² (+/- 10%);
- 7) łączna liczba miejsc postojowych - od 50 do 60 oraz dodatkowo od 15 do 20 w ramach podziemnego parkingu w każdym z projektowanych budynków.

§ 9. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na moc cieplną:
 - a) CO - 440 [kW],
 - b) CWU - 192 [kW];
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną - 476 [kW];
- 3) zapotrzebowanie na zimną wodę (średnie dobowe zapotrzebowanie) - 36,9 [m³/d];
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych (średnia dobowo ilość) - 34,2 [m³/d];
- 5) zagospodarowanie odpadów - na terenie inwestycji zostaną zlokalizowane utwardzone miejsca gromadzenia odpadów.

§ 10. 1. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 71) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 2081) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

§ 11. W uchwale nie określa się:

- 1) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż inwestycja mieszkaniowa nie przewiduje wprowadzania tego typu przeznaczenia;
- 2) wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ww. ustawy, gdyż sytuacja ta nie występuje;
- 3) wskazania nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ww. ustawy, gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres;
- 4) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska i zabytków;
- 5) etapowania inwestycji, gdyż inwestycja realizowana będzie jednoetapowo.

§ 12. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.


§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Zastępca Prezydenta Miasta

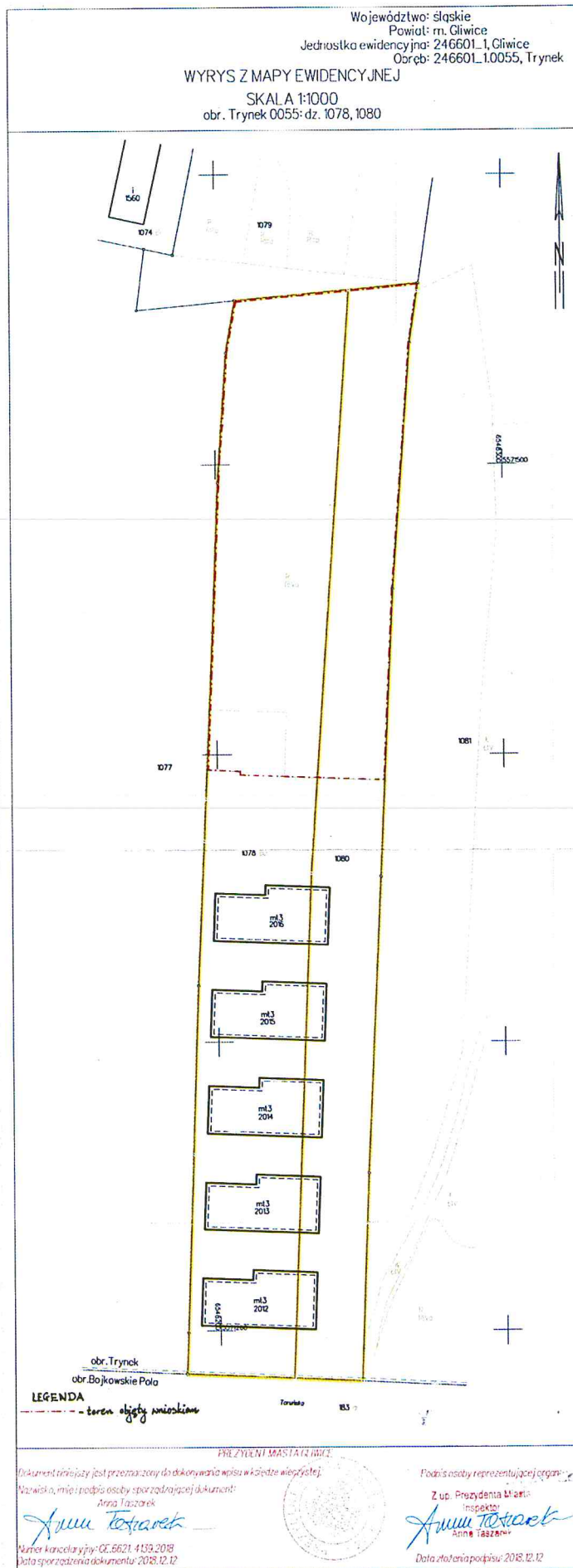

Adam Neumann

RADCA PRAWNY


Tomasz Wilczyński
17.05.19

Naczelnik Wydziału
Planowania Przestrzennego


Iwona Pylypenko-Wilk
17.05.19



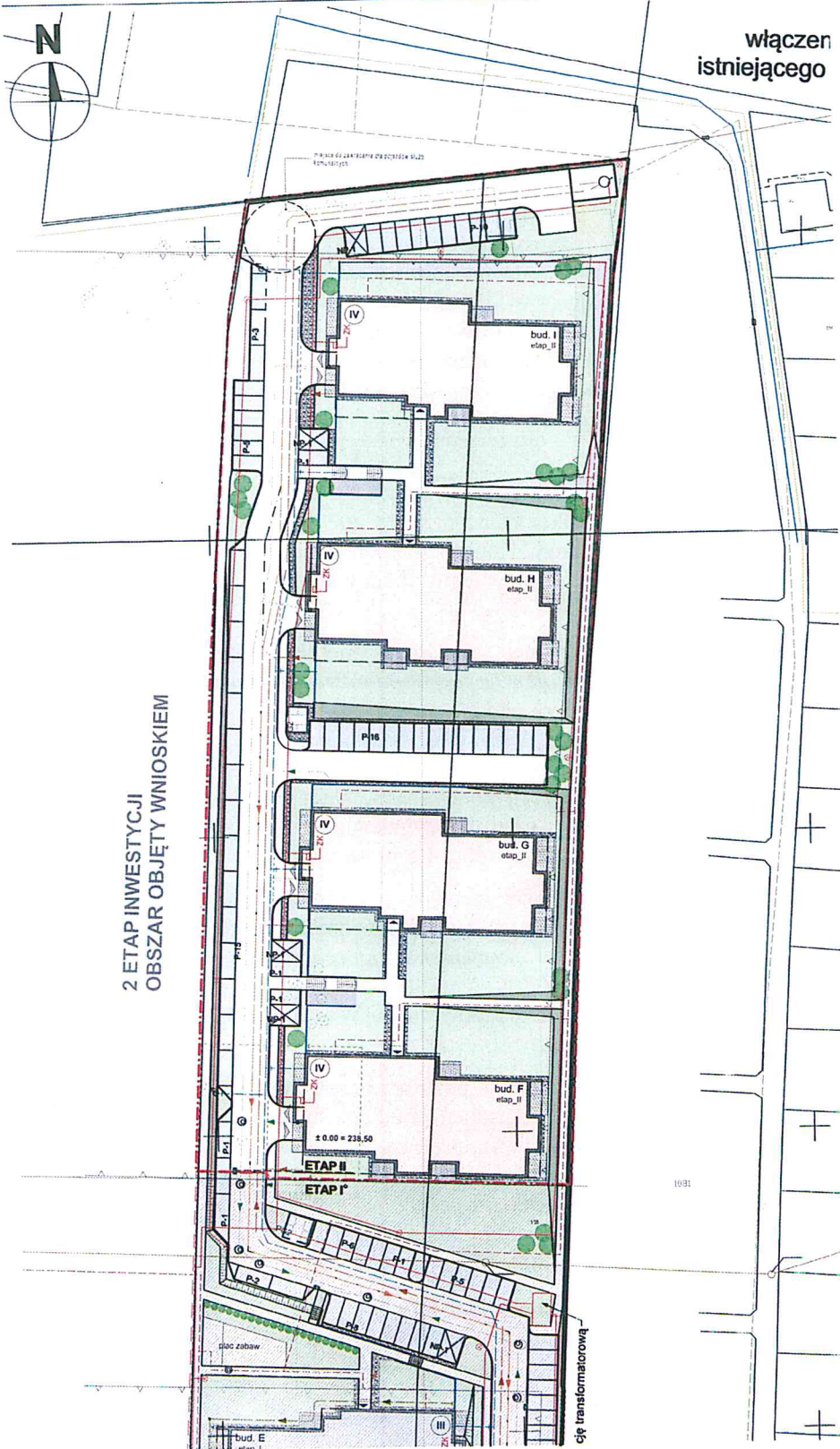
Naczelnik Wydziału
Planowania Przestrzennego

11.05.19
Iwona Pylypenko-Wilk

ANALIZA MOŻLIWOŚCI ZABUDOWY

Gliwice, ul. Toruńska

Koncepcja zagospodarowania terenu - obszar objęty wnioskiem



LEGENDA:

- granica terenu objętego wnioskiem, własność inwestora przewidzianego pod 2 etap
- - - granica terenu przewidzianego pod 1 etap inwestycji (w realizacji - poza terenem objętym wnioskiem - objęty w tym obszarze realizowane w ramach 1 etapu)
- nieprzekraczalna linia zabudowy określona w planie zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające jednostki planu zagospodarowania przestrzennego
- jednostka planu zagospodarowania

11 NISZ:

- projektowany budynek mieszkalny wielokondyżny
- realizowany budynek mieszkalny wielokondyżny w 1 etapie (poza terenem objętym wnioskiem)
- projektowany budynek - klatki kondygnacji podziemnej (garaż)
- projektowany budynek - klatki kondygnacji wyższych niż parter
- III liczba kondygnacji nadziemnych
- ▲ wejście do budynku
- ▲ wyjazd/wyjazdy do garażu podziemnego

OBŚLUGA KOMUNIKACYJNA:

- istniejąca droga publiczna
- wjazd z drogi publicznej, wyłączone do odrębnego opracowania i postępowania
- ▲ wjazd na działkę
- projektowana droga wewnętrzna szerokość 6m - kostka brukowa
- projektowana droga wewnętrzna realizowana w ramach 1 etapu o szerokości 6m - kostka brukowa
- Z.M.P. projektowane stolonki postojowe - kostka brukowa
- komunikacja piesza - kostka brukowa, różnorodna kolorystyka
- schody terenowe - kostka brukowa

UKSZTAŁTOWANIE TERENU:

- mury oporowe
- projektowana skarpa

TERENY ZIELONE:

- teren biologicznie czynny - zieleń niska, trawniki
- projektowana zieleń wysoka

POZOSTAŁE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- teras
- PG1 miejsce gromadzenia odpadów stałych
- plac zabaw - nawierzchnia PU (biologicznie czynna (30%))
- opaska żelazna
- ⊗ oświetlenie zewnętrzne - lampa słońcogłębka solarna

KONCEPCJA UZBROJENIA TERENU - ORIENTACYJNY PRZEBIEG
utrzymanie projektowane i realizowane, w ramach 1 etapu

- SIECI I PRZYŁĄCZA KANALIZACJA SANITARNEJ (przebiegiem do zagospodarowania)
- SIECI KANALIZACJA SANITARNEJ - odcinek bocznym (przebiegiem do sieci w ul. Łopata)
- SIECI I PRZYŁĄCZA KANALIZACJA DESZCZOWEJ
- ZBIORNIK RETENCYJNY KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- SIECI I PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE (rozbudowa sieci z ul. Boparskiej)
- HYDRANT PPOŻ.
- SIECI ELEKTROENERGETYCZNE (rozbudowa sieci z ul. Łopata)
- ZK ZŁĄCZE KABLOWE
- SIECI I PRZYŁĄCZA Ciepła (rozbudowa sieci z ul. Łopata)

2 ETAP INWESTYCJI
OBSZAR OBJĘTY WNIOSEM

SKALA 1:500

Naczelnik Wydziału
architekt Radosław Kuberski
Planowanie i Projektowanie
wielkoobszarowe składowo-obszarowe
przebieg subiektywny i promocyjny, Dziennik Urzędowy z 2000 r. Nr 80 poz. 904

Jednostka projektowa:
FORMA S.C. T. Bilewicz, R. Kuberski
ul. T. Szewczyńskiego 8b
40 - 855 Katowice
adres pracowni : ul. Żelazna 11, 40 - 851 Katowice

Uzasadnienie

Uchwałę przygotowano na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.).

W dniu 15 lutego 2019 roku do Urzędu Miejskiego w Gliwicach wpłynął wniosek inwestora NEXX Sp. z o.o. Spółka komandytowa o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na północnych częściach działek nr: 1078, 1080 obręb Trynek, położonych w rejonie ulicy Toruńskiej w Gliwicach.

Wezwaniem z dnia 18 lutego 2019 roku nałożono na wnioskodawcę obowiązek uzupełnienia braków formalnych we wniosku. W dniu 6 marca 2019 roku wnioskodawca uzupełnił wniosek, o którym mowa powyżej, następnie wniosek został umieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gliwicach wraz z informacją o możliwości składania uwag w terminie 21 dni, licząc od dnia zamieszczenia wniosku. Zgodnie z art. 7 ust. 12 i 13 ustawy Prezydent Miasta Gliwice zwrócił się z prośbą do odpowiednich organów o przedstawienie opinii oraz zgodnie z art. 7 ust. 14 i 15 ustawy wystąpił do organów uzgadniających o przedstawienie stanowiska w sprawie niniejszego wniosku. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej uzyskał pozytywne opinie i wymagane uzgodnienia. W sprawie zamierzonej inwestycji mieszkaniowej nie zgłoszono uwag.

Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, uzasadniającą przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, która spełnia warunki określone w art. 6 ust. 1-2 ww. ustawy. Koncepcję sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Przedstawiona w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zabudowa mieszkaniowa nie jest zgodna z obowiązującym na przedmiotowym terenie *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego dzielnicę Sikornik i Trynek* przyjętym uchwałą Nr XXXV/1063/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 10 czerwca 2010 roku (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 143 z dnia 4 sierpnia 2010 roku, poz. 2373). Zapisy obowiązującego planu miejscowego umożliwiają realizację zabudowy na działkach nr: 1078, 1080 obręb Trynek o wysokości do trzech kondygnacji, natomiast wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczy zabudowy czterokondygnacyjnej. Niezgodność inwestycji dotyczy również szerokości projektowanego chodnika (plan przewiduje 1,5 m we wniosku jest 1,2 m).

Inwestycja mieszkaniowa spełnia warunek art. 5 ust. 3 ww. ustawy, tj. warunek o niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty wnioskiem zawiera się w całości w obszarze określonym w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice* przyjętego uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 roku symbolem N-MWU – co oznacza: tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy w ramach obszaru „N” – Trynek.

Rada, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy zdefiniowaną w Studium ustalono: „(...) łączną powierzchnię nowych terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową na poziomie ok. 980 ha (z czego około 300 ha może być przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną). Powierzchnia ta zabezpiecza potrzeby rozwoju budownictwa mieszkaniowego na użytek obecnych i nowych mieszkańców Gliwic i pozwoli na rozwój miasta (...)”.

Podjęcie uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej w rejonie ulicy Toruńskiej w Gliwicach jest zasadne.

Naczelnik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Iwona Pylypenko-Wilk

11.05.19

Zastępca Prezydenta Miasta

Adam Neumann