

PROJEKT

Nr korespondencji SOD: UM.957654.2021

UCHWAŁA NR RADY MIASTA GLIWICE

z dnia 2021 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulicy Nowy Świat w Gliwicach

Na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1372),

Rada Miasta Gliwice uchwala co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi na działkach nr 1530/4, 1992, 1993/5, 1993/7, obręb Nowe Miasto w Gliwicach, wraz z budową infrastruktury towarzyszącej. Wymienione powyżej działki położone są w rejonie ul. Nowy Świat. Działki te zapisane zostały w następujących księgach wieczystych:

- działka nr 1530/4, obręb Nowe Miasto – KW nr GL1G/00004639/3,
- działka nr 1992, obręb Nowe Miasto – KW nr GL1G/00035872/4,
- działka nr 1993/5, obręb Nowe Miasto – KW nr GL1G/00010589/2,
- działka nr 1993/7, obręb Nowe Miasto – KW nr GL1G/00010589/2.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
do uchwały nr
Rady Miasta Gliwice
z dnia

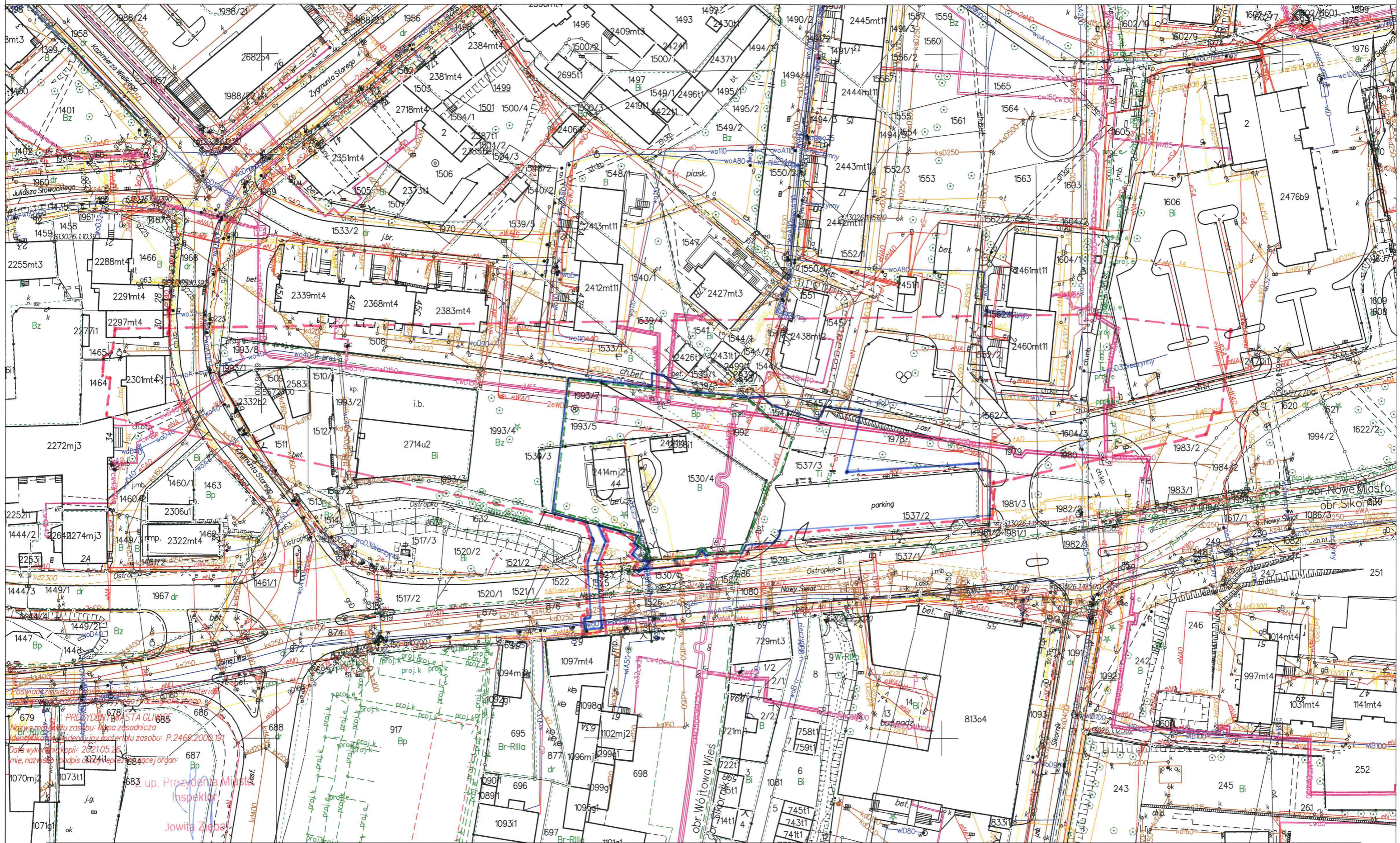


Województwo: śląskie
Powiat: m. Gliwice
Jednostka ewidencyjna: 246601_L, Gliwice
Obręb: 0057, Wójtowa Wieś, 0038, Nowe Miasto, 0048, Sikornik

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-PL-2000 strefa 6, układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Sekcje mapy: 6.130.26.15.1

--- GRANICA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
--- GRANICA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
--- GRANICA OBSZARU ODZIAŁYWANIA INWESTYCJI



Uzasadnienie

Przedmiotem uchwały jest odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi na działkach nr 1530/4, 1992, 1993/5, 1993/7, obręb Nowe Miasto w Gliwicach, położonych w rejonie ul. Nowy Świat, wraz z budową infrastruktury towarzyszącej.

19 maja 2021 r. został złożony w przedmiotowej sprawie wniosek inwestora: Wawel Service Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, adres: 31-101 Kraków, plac Na Groblach 21, działającego poprzez pełnomocnika.

W ww. wniosku wskazane zostało, że zamiarem inwestora jest lokalizacja na przedmiotowych działkach budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 7 kondygnacjach nadziemnych i o 1 kondygnacji podziemnej, z garażami rozmieszczonymi na 2 kondygnacjach, wraz z budową murów oporowych, skarp, naziemnych miejsc postojowych, wjazdu, a także z przebudową układu drogowego oraz budową (przełożeniem) sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

Inwestor zaplanował budynek o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych, podczas gdy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta (uchwała nr XXXVIII/965/2005 z dnia 22 grudnia 2005 r. Rady Miejskiej w Gliwicach, Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 14 z dnia 15 lutego 2006 r., poz. 481), który od 18 marca 2006 r. obowiązuje dla wnioskowanych działek, na terenach oznaczonych symbolami 40UM, 7MW dopuszczone zostały obiekty nieprzekraczające 5 kondygnacji nadziemnych. Kwestia ta wskazana została jako niezgodność inwestycji z ustaleniami planu i stanowiła podstawę do wystąpienia z wnioskiem w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1538).

Po uzupełnieniu braków formalnych, ww. wniosek został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) 31 maja 2021 r. pod adresem <https://bip.gliwice.eu/wykaz-wnioskow-o-ustalenie-lokalizacji-inwestycji-mieszkaniowej> wraz z informacją o możliwości składania uwag w terminie 21 dni, licząc od dnia jego zamieszczenia – zgodnie z art. 7 ust. 10 ww. ustawy. Informacje o zamieszczeniu wniosku zostały opublikowane w BIP, na elektronicznej tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach oraz w prasie lokalnej, tj. w „Miejskim Serwisie Informacyjnym Gliwice”.

Po dokonaniu publikacji Prezydent Miasta Gliwice działając na podstawie art. 7 ust. 12 powiadomił o możliwości przedstawienia opinii w ww. sprawie następujące organy:

- Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Gliwicach – opinia negatywna,
- Geodetę Miasta (organ prowadzący kataster nieruchomości) – opinia pozytywna,
- Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej – opinia negatywna,
- Wydział Środowiska UM w Gliwicach (w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi) – opinia pozytywna,
- Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego – opinia pozytywna,
- Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego – opinia pozytywna,
- Zarząd Województwa Śląskiego – opinia pozytywna,
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach – bez odpowiedzi (na podstawie art. 7 ust. 13 ww. ustawy – brak zastrzeżeń),
- Dyrektora Zarządu Zlewni w Gliwicach – bez odpowiedzi (na podstawie art. 7 ust. 13 ww. ustawy – brak zastrzeżeń),
- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie – bez odpowiedzi (na podstawie art. 7 ust. 13 ww. ustawy – brak zastrzeżeń),
- Dyrektora Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Katowicach – bez odpowiedzi (na podstawie art. 7 ust. 13 ww. ustawy – brak zastrzeżeń).

Natomiast działając na podstawie art. 7 ust. 14 ww. ustawy, Prezydent Miasta Gliwice wystąpił o uzgodnienie wniosku z:

- Zarządem Dróg Miejskich w Gliwicach – stanowisko negatywne,
- Wydziałem Środowiska UM (organ administracji geologicznej) – stanowisko pozytywne,
- Głównym Geologiem Kraju w Warszawie – bez odpowiedzi (na podstawie art. 7 ust. 15 ww. ustawy – uzgodnienie wniosku),
- Geologiem Wojewódzkim w Katowicach – bez odpowiedzi (na podstawie art. 7 ust. 15 ww. ustawy – uzgodnienie wniosku).

W odpowiedzi na publikację wniosku w BIP, do Urzędu Miejskiego w Gliwicach wpłynęło 21 uwag zgłoszonych drogą elektroniczną przez mieszkańców miasta Gliwice.

Opinie, uzgodnienia i uwagi zostały przekazane inwestorowi.

W wyniku przekazania uzgodnień i opinii, 25 czerwca 2021 r. inwestor dokonał zmiany ww. wniosku, polegającej na korekcie sposobu obsługi komunikacyjnej inwestycji oraz zmniejszeniu liczby mieszkań i równoczesnym zwiększeniu liczby miejsc postojowych (w celu doprowadzenia do zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice). Zmiana wniosku została opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) pod adresem <https://bip.gliwice.eu/wykaz-wnioskow-o-ustalenie-lokalizacji-inwestycji-mieszkaniowej> wraz z informacją o możliwości składania uwag w terminie 21 dni, licząc od dnia jej zamieszczenia – zgodnie z art. 7 ust. 10 w związku z art. 7 ust. 16 ww. ustawy. Informacja o zamieszczeniu zmiany (korekty) wniosku została zamieszczona w BIP, na elektronicznej tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach oraz w prasie lokalnej, tj. w „Miejskim Serwisie Informacyjnym Gliwice”.

Po korekcie wniosek przesłany został 2 lipca 2021 r. do ponownego uzgodnienia i zaopiniowania odpowiednio przez Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach oraz Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej. Tym razem wniosek został uzgodniony/zaopiniowany pozytywnie (przy czym opinia ŚKWPSP została nadana w placówce pocztowej po upływie 21-dniowego terminu przewidzianego na udzielenie odpowiedzi).

W odpowiedzi na publikację zmiany (korekty) wniosku w BIP do Urzędu Miejskiego w Gliwicach wpłynęły 2 uwagi zgłoszone drogą elektroniczną. Uwagi te wraz z ww. opinią i uzgodnieniem przekazano inwestorowi.

Opinie, uzgodnienia i uwagi mieszkańców wskazują na następujące kwestie przemawiające za odmową ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji w drodze uchwały Rady Miasta Gliwice:

1. W rejonie przedmiotowej inwestycji przebiega ciek wodny Ostropka, miejscami otwarty, a na terenie inwestycji – podziemny, skanalizowany, w dalszym odcinku przebiegający pod jezdnią i łączący się z potokiem Wójtowianka. Teren ten jest szczególnie narażony na zalewanie oraz lokalne podtopienia. Planowana inwestycja zakłada zrzut części wód opadowych do cieku Ostropka oraz dodatkowo wykonanie zbiornika retencyjnego, co wynika z faktu, że przepustowość kolektora zarurowanego odcinka cieku Ostropka jest ograniczona. Dołączone przez inwestora do wniosku pisma PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni Gliwice oraz Wydziału Gospodarowania Wodami UM w Gliwicach potwierdzają ten problem;

2. Na terenie, na którym ma być zlokalizowana przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa, projektowane są 3 miejsca postojowe na powierzchni terenu; pozostałe miejsca znajdują się w dwóch kondygnacjach garażowych budynku. Projektowana droga wewnętrzna służąca skomunikowaniu tej inwestycji z drogą publiczną przebiega przez teren, który obecnie wykorzystywany jest jako miejsca postojowe dla samochodów m.in. osób odwiedzających Teatr Miejski w Gliwicach oraz jako przystanek końcowy autobusów ze stacją ich ładowania. Taki stan powoduje, że planowana inwestycja niejako zawłaszcza ten teren, gdyż ogólnodostępny obecnie parking po przebudowie wykorzystywany ma być m.in. jako dojazd do planowanej inwestycji, a miejsca parkingowe usytuowane wzdłuż tego dojazdu – pozornie ogólnodostępne – z dużym prawdopodobieństwem służyć będą tej inwestycji;

3. W wyniku zmiany (korekty) wniosku z 25 czerwca 2021 r. zmniejszona została liczba mieszkań (z maksymalnej liczby 107 do 96) i jednocześnie zwiększona została liczba miejsc postojowych (z 95 miejsc do 96), co miało na celu doprowadzenie do zgodności inwestycji z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej

w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r.), zgodnie z którym wskaźnik miejsc postojowych przypadających na 1 lokal mieszkalny powinien wynosić od 1 do 2 miejsc postojowych na mieszkanie. Pomimo uzyskanej zgodności przyjęty wskaźnik nadal odbiega od realnych potrzeb nabywców mieszkań;

4. W koncepcji założono wyniesienie poziomu parteru na wysokość 3,60 m od poziomu terenu, nie określono jednak sposobu zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych ruchowo oraz dla służb ratowniczych (pogotowie medyczne, straż pożarna) oraz właściwego powiązania dróg ewakuacyjnych z przestrzenią zewnętrzną. Budynek do wysokości parteru (3,60 m) zostanie obudowany piętrową „donicą” z zielenią (w koncepcji pojawia się nazwa skarpa). Donice sięgać będą do granicy działki, co narusza przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);

5. Przedstawiony wniosek nie zawiera dokładnego bilansu terenów z podaniem powierzchni terenu biologicznie czynnego, zawiera wyłącznie graficzne przedstawienie podziału terenu biologicznie czynnego na teren biologicznie czynny na gruncie rodzimym i teren biologicznie czynny inny (liczony jako 50%). W związku z powyższym nie można stwierdzić, czy spełniony będzie przepis rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (art. 39 ust. 1), ustalający, że „co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;

6. Krytyczne uwagi złożone w trakcie procedury, zwłaszcza uwagi osób zamieszkałych w sąsiedztwie planowanej inwestycji, dotyczą następujących kwestii: problemu zajęcia miejsc parkingowych przed budynkiem teatru, zacieniania obiektów sąsiednich, wycinki drzew na terenie objętym inwestycją, wylewania potoku Ostropka, a także wysokości obiektu i braku harmonii pomiędzy planowanym budynkiem a otaczającą zabudową;

7. Planowana inwestycja została negatywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Gliwicach. W opinii podniesione zostało m.in., że planowana zabudowa nie nawiązuje i nie uwzględnia charakteru otaczającej zabudowy w rejonie ul. Nowy Świat. Lokalizowanie zabudowy o gabarytach i intensywności odbiegającej znacznie od intensywności otaczającej zabudowy stanowi zdaniem Komisji dysonans przestrzenny i naruszać będzie ład przestrzenny, który powinien być podstawową wytyczną dla lokalizowania nowej zabudowy. W szczególności dotyczy to intensywności zabudowy i gabarytów nowo projektowanego budynku. Wprowadzona przez inwestora zmiana (korekta) wniosku nie dotyczyła ww. kwestii podniesionej przez Komisję.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że planowana inwestycja spełnia warunki lokalizacji wynikające z art. 17 w związku z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1538), tj.:

- posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 6 m,
- posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej,
- znajduje się w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego,
- znajduje się w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów,
- znajduje się w odległości nie większej niż 1500 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o odpowiedniej powierzchni.

Planowana inwestycja po korekcie wniosku spełnia także wymóg zgodności z obowiązującym od dnia 17 grudnia 2009 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r.), w którym znajduje się na terenie o ustalonym kierunku przeznaczenia A-UM – tereny usługowo - mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy.

Jak wskazano na wstępie niniejszego uzasadnienia, dla terenu obejmującego działki nr 1530/4, 1992, 1993/5, 1993/7, obręb Nowe Miasto, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu

położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta (uchwała nr XXXVIII/965/2005 z dnia 22 grudnia 2005 r. Rady Miejskiej w Gliwicach, Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego nr 14 z dnia 15 lutego 2006 r., poz. 481). W planie tym ww. teren oznaczony jest symbolami 40UM – tereny usługowo-mieszaniowe o wysokiej intensywności zabudowy; 7MW – tereny mieszkaniowo-usługowe o wysokiej intensywności zabudowy.

Przeznaczenie ww. nieruchomości w planie umożliwia lokalizację na nich budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 5 kondygnacji, pod warunkiem uwzględnienia innych parametrów i wskaźników wynikających z tego planu, co pozwala na dostosowanie skali budynku zarówno do terenu inwestycji, jak i do otaczającej zabudowy.

Inwestor planuje lokalizację budynku o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych – w ramach dokonanej korekty wniosku, wysokość ta nie została zmieniona. Niezgodność z ustaleniami ww. planu w zakresie wysokości budynku była przyczyną złożenia wniosku w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Należy podkreślić, że obowiązujący aktualnie dla ww. terenu plan miejscowy, w trakcie jego sporządzania poddany został społecznej konsultacji poprzez wyłożenie do publicznego wglądu i dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami.

Biorąc pod uwagę powyższe, budynek na działkach nr 1530/4, 1992, 1993/5, 1993/7, obręb Nowe Miasto, powinien zostać zlokalizowany w oparciu o plan miejscowy, a nie w trybie szczególnym. Zatem podjęcie uchwały odmawiającej ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej w trybie specustawy jest zasadne.