



**DRUK NR**

918

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA GLIWICE**

**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nasyp w Gliwicach**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

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

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na działce o numerze ewidencyjnym 1134/2, obręb Stare Miasto, położonej przy ul. Nasyp w Gliwicach, zapisanej w księdze wieczystej nr [REDAKOWANE]

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową, o której mowa w ust. 1, określa załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Teren objęty inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, położony jest w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta, przyjętego uchwałą nr XXXVIII/965/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 14 z dnia 15 lutego 2006 r. poz. 481.

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

- 1) teren objęty inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, stanowią:
  - a) w przeważającej części pozostałości po budynku gospodarczo-garażowym w postaci płyty betonowej, a także utwardzonego dojazdu i dojazdu do tego budynku,
  - b) w pozostałej części zieleń z drzewami, występująca na obrzeżach tego terenu;
- 2) przez teren objęty inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, przebiegają istniejące:
  - a) napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia,
  - b) przyłącze kanalizacji deszczowej;
- 3) w powiatowej bazie danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu na terenie objętym inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, istnieje niezrealizowany przebieg przyłącza wodociągowego i przyłącza kanalizacji sanitarnej.

§ 4. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1 ust. 1, z uzbrojeniem terenu nastąpi poprzez budowę:

- 1) przyłącza wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej PE Ø110 w ul. Nasyp;
- 2) przyłącza kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 w ul. Dworcowej;
- 3) przyłącza elektroenergetycznego do istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 4) przyłącza ciepłowniczego do istniejącej sieci ciepłowniczej w ul. Nasyp;
- 5) przyłącza kanalizacji deszczowej do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø250 w ul. Nasyp;
- 6) przyłącza telekomunikacyjnego do istniejącej sieci telekomunikacyjnej;

– zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządców tych sieci.

§ 5. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w § 1 ust. 1:

1) planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do uchwały;

2) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) przeznaczenie projektowanego budynku – mieszkaniowo-usługowe, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. g,

b) usytuowanie elewacji frontowej projektowanego budynku w odległości nie mniejszej niż 3,8 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej nr 130316 S, w ciągu której leży ul. Nasyp, zgodnie z decyzją nr ZDM/2876/2022/DS Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r., równoległe do tej drogi,

3) charakterystyczne parametry techniczne:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – 7,

b) liczba kondygnacji podziemnych – 2,

c) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1900 m<sup>2</sup>,

d) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2600 m<sup>2</sup>,

e) minimalna liczba mieszkań – 42,

f) maksymalna liczba mieszkań – 52,

g) maksymalna powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową – nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań;

h) niezbędna liczba miejsc postojowych – 71;

4) zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych – 2,44 m<sup>3</sup>/h;

5) zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych wewnętrznych – 3,0 dm<sup>3</sup>/s;

6) zapotrzebowanie na energię elektryczną – 215 kW;

7) zapotrzebowanie na moc cieplną – 0,38 MW;

8) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych, odprowadzanie ścieków bytowych, zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną, odprowadzanie wód opadowych i zapewnienie dostępu do sieci telekomunikacyjnej w sposób określony w § 4;

9) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 6. Inwestycja mieszkaniowa, o której mowa w § 1 ust. 1, nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), stąd nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

§ 7. W uchwale nie określa się:

1) nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej określonej w § 1 ust. 1 ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż wnioskodawca nie wykazał konieczności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości objętej uchwałą przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z tej inwestycji, w związku z brakiem na to zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości;

2) nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, gdyż w granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, nie zachodzi potrzeba przejścia sieci uzbrojenia terenu

związanych z tą inwestycją przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe;

- 3) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż na terenie objętym inwestycją mieszkaniową, o której mowa w § 1 ust. 1, nie ustanowiono żadnych form ochrony przyrody i zabytków.

§ 8. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Prezydent Miasta

Adam Neumann

3. 01. 2023

Zastępca Prezydenta Miasta

Aleksandra Wysocka

02. 01. 2023

28. GRU. 2022

Planowca Przystępnego

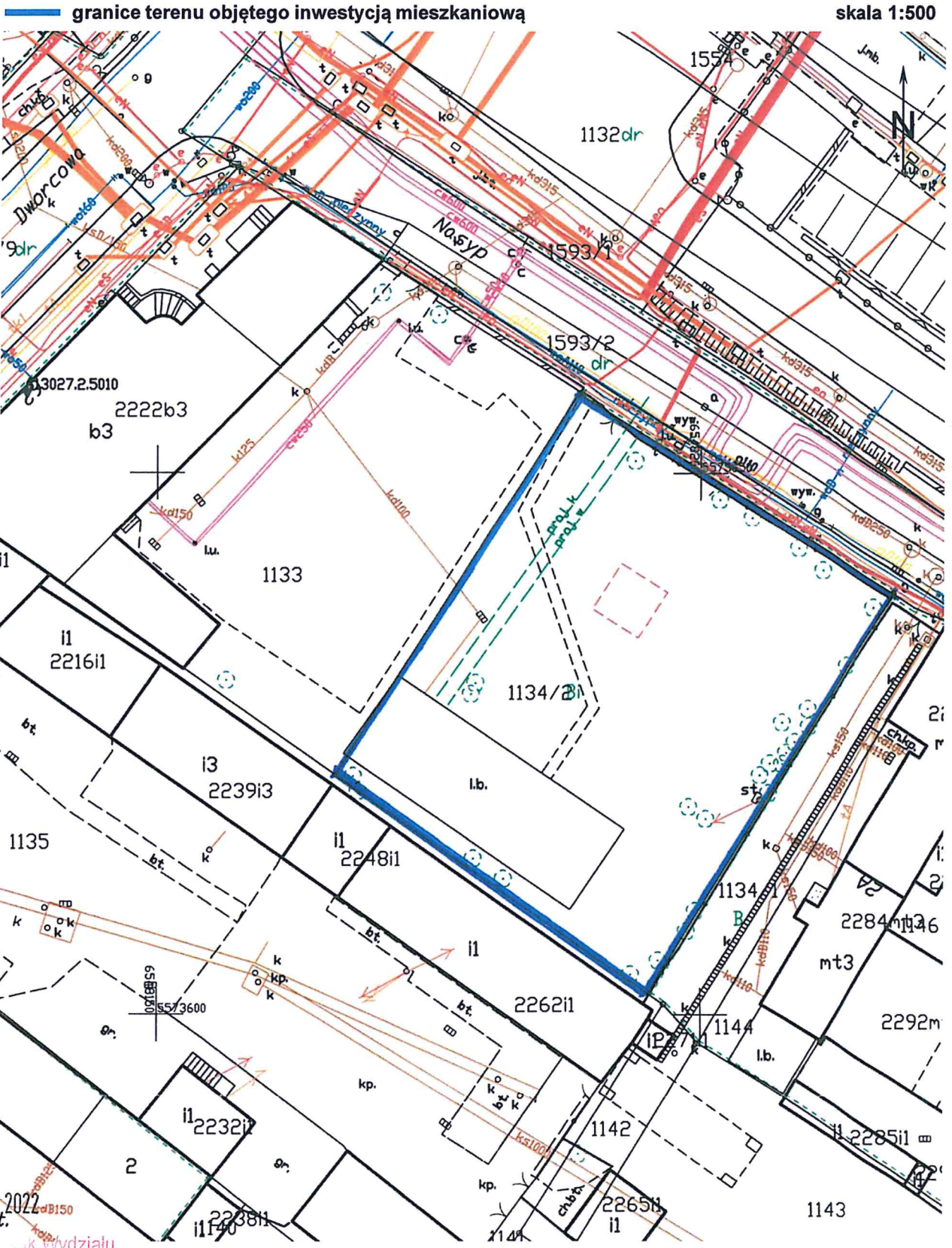
Irena Polypenko-Wilk

27. GRU. 2022

RADCA PRAWNY

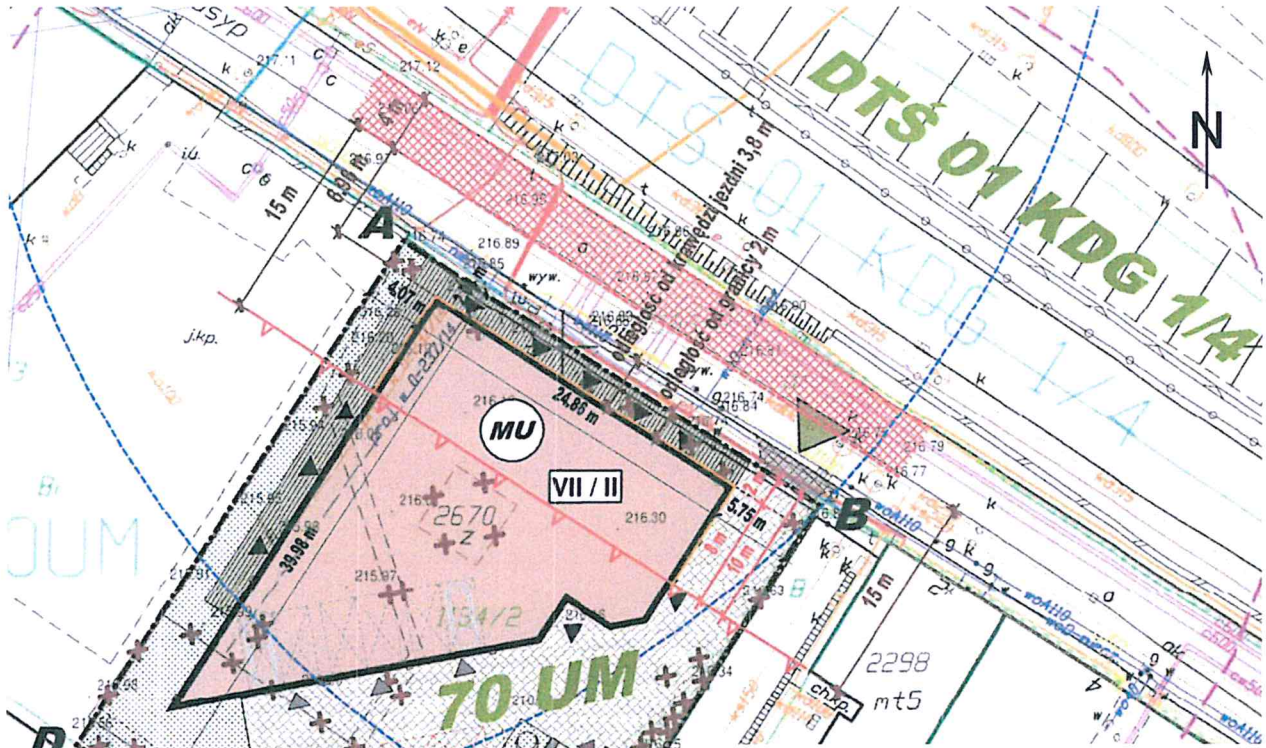
Aleksandra Foremny

Kt 3673



28. GRU. 2022  
t.  
Wydział  
Planowania Przestrzennego

skala 1:500



LEGENDA: PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	
<b>A,B,C,D</b>	Granice terenu inwestycji (pow. - 1486 m <sup>2</sup> ) działka nr ewid. 1134/2, obręb 0054 Stare Miasto
	Planowany budynek mieszkalno-usługowy
	Planowane dojścia i dojazdy do budynku
	Planowane dojścia do budynku
	Powierzchnia biologicznie czynna: nad stropodachem garażu podziemnego / na terenie
	Planowany zjazd z drogi publicznej kategorii gminnej ul. Nasyp, dz. nr dr 1593/2
	Planowane wejścia główne do budynku
	Planowany zjazd do parkingu podziemnego
	Planowane wjazdy do miejsc postojowych w bryle budynku
	Projektowane miejsca postojowe w garażach wbudowanych w bryle budynku (ok. 6 szt. - parter / ok. 63 szt. - garaż - podziemny)
	Projektowane miejsca postojowe na terenie inwestycji (ok. 2 szt. - teren inwestycji)
	Obrys kondygnacji podziemnej
<b>VII / II</b>	Projektowana liczba kondygnacji naziemnych / podziemnych
	Nasadzenia
	Budynki / elementy zagospodarowania do planowanej rozbiórki lub usunięcia
<b>70 UM</b>	Opisy terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
	Linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej
	Przebieg drogi pożarowej wzdłuż budynku
	Elewacja chroniona z drogi pożarowej - długość elewacji chronionej 41 m z 105 m = 39%
	Istniejące hydranty
	Zasięgi hydrantów

28. GRU. 2022

## Uzasadnienie

Uchwała została przygotowana na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538).

W dniu 26 października 2022 r. do Urzędu Miejskiego w Gliwicach wpłynął wniosek inwestora Trust Investment Projekt 10 S.A. z siedzibą w Kielcach o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na działce nr 1134/2, obręb Stare Miasto, położonej przy ul. Nasyp w Gliwicach. Do wniosku dołączona została koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne planowanej inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana, a także przedstawiająca wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzone w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna została sporządzona przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń.

Wezwaniem z dnia 28 października 2022 r. nałożono na inwestora obowiązek uzupełnienia braków formalnych wniosku. Tego samego dnia inwestor uzupełnił wniosek, który następnie został zamieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gliwicach wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania uwag do wniosku. Informacja o zamieszczeniu wniosku została podana do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście Gliwice.

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna z ustaleniami obowiązującego na terenie objętym tą inwestycją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta, przyjętego uchwałą nr XXXVIII/965/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 14 z dnia 15 lutego 2006 r. poz. 481) w zakresie wysokości zabudowy i odległości nowej zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy. Ustalenia planu miejscowego umożliwiają realizację zabudowy na działce nr 1134/2, obręb Stare Miasto, o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych, natomiast wniosek dotyczy zabudowy o wysokości 7 kondygnacji nadziemnych. Ustalona w planie miejscowym odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy nie może być mniejsza niż 10,0 m, a wniosek przewiduje lokalizację planowanego budynku w odległości 3,8 m od zewnętrznej krawędzi ul. Nasyp, tj. 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 i 13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Prezydent Miasta Gliwice zawiadomił odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii do wniosku oraz zgodnie z art. 7 ust. 14 i 15 tej ustawy wystąpił do organów uzgadniających o przedstawienie stanowiska dotyczącego wniosku. Wniosek uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia, w tym swojego stanowiska nie przedstawił, co jest równoznaczne z uzgodnieniem wniosku, Główny Geolog Kraju, Geolog Wojewódzki i Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków. Wniosek uzyskał 9 opinii pozytywnych oraz dwie negatywne. Opinie negatywne zostały wyrażone przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Gliwicach oraz Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej.

Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gliwicach odnosi się do kwestii, które wynikają z obowiązującego planu miejscowego i jako takie mogą być realizowane niezależnie od ustaleń uchwały. Przedmiotowa opinia nie odnosi się natomiast do przedmiotu wniosku – odstępstwa planowanej inwestycji mieszkaniowej od ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie wysokości i linii zabudowy.

Na skutek negatywnej opinii Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej inwestor w dniu 16 listopada 2022 r. zmodyfikował wniosek w zakresie wskazanym przez organ opiniujący. Zmodyfikowany wniosek został zamieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gliwicach wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania uwag do wniosku po modyfikacji. Informacja o zamieszczeniu wniosku po modyfikacji została podana do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście Gliwice.

Prezydent Miasta Gliwice zawiadomił Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej o możliwości przedstawienia opinii do wniosku po modyfikacji. Organ opiniujący ponownie przedstawił opinię negatywną, wskazując na brak zgodności sposobu wyznaczenia drogi pożarowej do planowanego budynku z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. nr 124, poz. 1300). W wyjaśnieniu do negatywnej opinii inwestor wskazał, że organ opiniujący nie wziął pod uwagę dopuszczonych tym rozporządzeniem odstępstw od podstawowego wyznaczania dróg pożarowych wzdłuż dłuższego boku budynku, których spełnienie zostało wykazane przez inwestora w dokumentacji stanowiącej przedmiot modyfikacji wniosku.

Wniosek nie spotkał się ze sprzeciwem społecznym. W wyznaczonych terminach wpłynęła jedna negatywna uwaga zawierająca zastrzeżenia, które ostatecznie zostały wycofane przez składającego uwagę.

Inwestycja mieszkaniowa spełnia warunek niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, przyjętym uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r. Teren objęty inwestycją mieszkaniową zawiera się w całości w obszarze oznaczonym w studium symbolem A-UM, co oznacza tereny usługowo-mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy w ramach obszaru „A” – Centrum i Śródmieście. Inwestycja mieszkaniowa spełnia również warunki określone w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w zakresie braku kolizji z inwestycjami mającymi pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi, a także odpowiadania standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Rada Miasta Gliwice, 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 określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice: (...) Łączna powierzchnia nowych terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (...) wynosi ok. 980 ha (w tym ok. 300 ha może być przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną). Powierzchnia ta zabezpiecza potrzeby rozwoju budownictwa mieszkaniowego na użytek obecnych i nowych mieszkańców Gliwic. Pozwoli na rozwój miasta do rzędu 230 tys. mieszkańców. (...).

Podjęcie uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Nasyp w Gliwicach jest zasadne.

Zastępca Prezydenta Miasta

  
Aleksandra Wysocka

02.01.23

28. GRU. 2022

Kierownik Wydziału  
Planowania Przestrzennego

  
Iwona Pylypenko-Wilk