

Gliwice 04.07.2024 r.

BPT. 152. 29. 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



*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 bezpośrednio 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,



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 uwzględnia 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”, Miejscowy 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),

- 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