

## OPINIA GKUA NR 2/2023

### GMINNEJ KOMISJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ W MIKOŁOWIE z dnia 9 maja 2023 r.

w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538z póź.zm.)

#### Przedmiot prac:

Złożony wniosek z dnia 11 kwietnia 2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: „Budowa 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną” przy ulicy ul. Przelotowej w Mikołowie na działkach nr 644/62, 643/62.

#### Podstawa prawna sporządzenia opinii:

Podstawę prawną sporządzenia opinii stanowią:

- 1) Zarządzenia Burmistrza Mikołowa Nr 1314/196/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie powołania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;
- 2) Art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.);
- 3) Art. 7 ust.12 pkt 1, ust.13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1538 z późniejszymi zmianami);
- 4) Powiadomienie Burmistrza Mikołowa nr BGP.671.172.2.2023.LF z dnia 18 kwietnia 2023 r. o możliwości przedstawienia opinii dla planowanej inwestycji oraz materiały dotyczące wniosku o ustalenie jej lokalizacji.

#### Okoliczności wnioskowanej inwestycji:

1. Przedmiotem opinii jest projektowana, na działkach o numerach 644/62, 643/62, budowa 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w trzech grupach: 6,7,7 z zagospodarowaniem terenu, drogą oraz infrastrukturą techniczną. Ww. inwestycja planowana jest jako inwestycja mieszkaniowa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
2. Teren inwestycji jest niezagospodarowaną łąką, położoną pomiędzy dwiema nieruchomościami zabudowanymi wolnostojącymi jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi. W krajobrazie otoczenia przeważają tereny otwarte, w większości użytkowane rolniczo oraz zadrzewione jary cieków wodnych. W zabudowie dominuje mieszkaniowa jednorodzinna w formach wolno stojących, sporadycznie bliźniaczych, o wysokości nie wyższej niż dwie kondygnacje nadziemne. Budynki mają prostopadłościennie proste formy, zróżnicowaną geometrię dachów: od płaskich przez kopertowe do skośnych o nachyleniu połaci 45°.
3. Teren inwestycji zlokalizowany jest w otoczeniu obiektów mieszkaniowych co sugeruje kontynuację tej funkcji.
4. W sąsiedztwie inwestycji usytuowany jest istniejący szyb górniczy (Szyb V) JSW SA KWK Budryk, co budzi wątpliwości odnośnie jego potencjalnej uciążliwości dla komfortu życia mieszkańców. Zbliżenie do szybu zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem może być źródłem konfliktu i ograniczać funkcjonowanie szybu. Podkreślić należy, że szyb jest istniejący i wymagał, wg ustaleń planu miejscowego, ukształtowania 20-to metrowej strefy zieleni izolacyjnej, co w zagospodarowaniu terenu tylko częściowo zostało zrealizowane.
5. Obszar inwestycji jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Lokalizacja zamierzenia inwestycyjnego ma miejsce w terenie 15RP oraz 9(b)ZI, dla którego obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołowa”, przyjęty uchwałą Nr XXVI/368/2004 Rady Miejskiej w Mikołowie z dnia 28 września 2004 r. ustalił przeznaczenie podstawowe 15RP: tereny upraw rolniczych i sadów bez możliwości zabudowy oraz 9(b)ZI: tereny zieleni izolacyjnej. Realizacja inwestycji mieszkaniowej może mieć miejsce niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co w tym przypadku ma miejsce w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu 15RP.

6. Inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa” przyjętego Uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14.12.1999 r. wraz z późniejszymi zmianami, w którym dla terenu objętego inwestycją ustalono następujące kierunki zagospodarowania:  
**2.2.21.U1/M1** o przeznaczeniu dominującym U1, M1 i przeznaczeniu równorzędnym U1, M1 (cała działka nr 643/62 oraz część powierzchni około 6552 m<sup>2</sup> działki nr 644/62), gdzie:  
**M1** to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności/nieruchomości i obiekty: mieszkaniowe jednorodzinne, mieszkaniowe wielorodzinne typu mały dom,  
**U1** to tereny zabudowy usług komercyjnych/nieruchomości i obiekty: handlu, usług nieprodukcyjnych, gastronomii oraz hotele, motele, schroniska.
7. Układ komunikacyjny (droga wewnętrzna prowadząca do drogi publicznej DW 925, ul. Przelotowej) oraz infrastruktura techniczna, po modernizacji i rozbudowie, umożliwiają realizację zamierzenia inwestycyjnego.
8. Zaprojektowana szeregowa forma zabudowy mieszkaniowej, a co za tym idzie jej intensywność jest obca (nie występuje) w obszarze lokalizacji i otoczeniu, gdzie wszystkie budynki są usytuowane na działkach jako wolnostojące, z rzadka bliźniacze, w otoczeniu ogrodów.

#### Opinia GKUA:

**Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna w Mikołowie opiniuje negatywnie wnioskowaną inwestycję mieszkaniową obejmującą budowę 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną” przy ulicy ul. Przelotowej w Mikołowie na działkach nr 644/62, 643/62, w szczególności zaprojektowany sposób zagospodarowania i zabudowy.** Komisja podkreśla brak zharmonizowania nowej zabudowy z otoczeniem oraz zignorowanie lokalnego standardu zabudowy wolnostojącej. Nowa inwestycja mieszkaniowa, jakkolwiek funkcjonalnie dopuszczalna i uzasadniona, nie uwzględnia istniejącego kontekstu miejsca i krajobrazu. Tymczasem w planowaniu zagospodarowania istotne jest dążenie do osiągnięcia ładu w przestrzeni, co można osiągnąć wyłącznie gdy formy i skala zabudowy, geometria dachów, kolorystyka, a także wskaźniki zagospodarowania są ujednoczone i uporządkowane, tworząc spójny krajobraz.

#### Wiceprzewodniczący GKUA

mgr inż. Zbigniew Konsek

#### Przewodnicząca GKUA

mgr inż. arch. Magdalena Pilch

#### Członkowie GKUA

mgr Małgorzata Francug

mgr inż. arch. Andrzej Gortel

## PROTOKÓŁ

z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej Miasta Mikołowa  
w dniu 09.05.2023 r.

**I.** Przedmiot posiedzenia Komisji: zaopiniowanie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 644/62, 643/62 przy ul. Przelotowej w Mikołowie.

**II.** Przebieg posiedzenia: Komisja sporządziła opinie do ww. wniosku.

**III.** Podpisy Komisji:

mgr inż. arch. Magdalena Pilch Przewodnicząca Komisji	
mgr inż. Zbigniew Konsek Wiceprzewodniczący Komisji	
mgr inż. arch. Andrzej Gortel Członek	
mgr Małgorzata Francug Członek	

