

OPINIA GKUA NR 5/2023
GMINNEJ KOMISJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ W MIKOŁOWIE
z dnia 16 października 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. 1538 z późn.zm.)

Przedmiot prac:

Złożony wniosek z dnia 4 września 2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: „Budowa 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej 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 2023 r. poz. 977 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 BGP.671.377.4.2023.EK z dnia 22.09.2023 r. (otrzymana w dniu 25.09.2023 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 działce nr 644/62, budowa 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych regularnie wzdłuż drogi dojazdowej z zagospodarowaniem terenu, drogą (na działce 643/62) 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 obecnie 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 wolnostojących, 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 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załączonej do wniosku zostało zauważone.
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 m² 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. Dla przedmiotowych działek nr 644/62, 643/62 była już w maju 2023 r. prowadzona procedura o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trakcie której wnioskowano o bardziej intensywny sposób zagospodarowania i zabudowy terenu (20 budynków w formie szeregowej) na który GKUA wydała opinię negatywną podkreślając brak zharmonizowania nowej zabudowy z otoczeniem oraz zignorowanie lokalnego standardu zabudowy wolnostojącej. Istotne jest, że poprzedni wniosek został aktualnie znacząco skorygowany zgodnie z wytycznymi Komisji zawartymi w opinii GKUA 2/2023 z dnia 9 maja 2023 r.

Opinia GKUA:

Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna w Mikołowie opiniuje pozytywnie wnioskowaną inwestycję mieszkaniową.

Inwestycja obejmująca budowę 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną przy ulicy ul. Przelotowej w Mikołowie na działkach nr 644/62, 643/62 uwzględnia charakter zabudowy okolicy w rejonie ul. Przelotowej. Zaprojektowana geometria dachów budynków (płaski) jest akceptowalna z uwagi na występujący w obszarze taki sposób kształtowania formy dachu. Zaprojektowana w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej grupa budynków będzie tworzyła w przestrzeni jednorodny pod względem architektury zespół.

Wiceprzewodniczący GKUA

mgr inż. Zbigniew Konsek

Przewodnicząca GKUA

mgr inż. arch. Magdalena Pilch

Członkowie GKUA

mgr Małgorzata Francug

mgr inż. arch. Andrzej Gortel