

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH
do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 2286/110, przy ul. Podleskiej w Mikołowie,
w dniach od 31 stycznia 2020 r. do 21 lutego 2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
1.	04.02.2020 r.	M.W.	<p>Uwagodawca wnosi o oddalenie wniosku, gdyż jest bezpodstawny, a ustawa w którą powołuje się Inwestor służy innym celom, a nie podstępemu wymuszeniu 4 kondygnacji http://bip.mikolow.eu/?a=14463. Zgodnie z mpzp dla tego obszaru zatwierdzono i obowiązuje:</p> <p>„...3) <i>maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków innych niż wymienione w lit. b, c: 3 kondygnacje nadziemne, 12m,...</i>”</p> <p>Dodatkowo w związku z niezgodnościami w przedstawionych dokumentach jak i sprzecznościami tego projektu na bazie przedstawionych dokumentów z obowiązującymi przepisami wnosi o przedstawienie do wglądu uzupełnionych dokumentów i wyjaśnienie poniższych kwestii:</p> <p>1. Z przedstawionych dokumentów wnioskuje, że inwestor zdecydował się świadomie uzyskać pozwolenie na 3 kondygnacje, a dopiero teraz wniósł, że czwarte piętro jest konieczne !</p> <p>„...a z <i>uzasadnienia ekonomicznego i prawnego jest wskazana i konieczna czwarta kondygnacja...</i>”</p> <p>Czy jak inwestor składał wniosek o pozwolenie na budowę do 4 kondygnacji nie była jeszcze konieczna ?</p> <p>2. W przedstawionym wniosku w pkt. 2.3 jest napisane:</p> <p>„...2.3. <i>Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań: minimalna: 42 lokali mieszkalnych, maksymalna: 51 lokali mieszkalnych.</i></p> <p><i>Na kondygnacji objętej wnioskiem przewiduje się 9 lokali mieszkalnych...</i>”</p> <p>A w podpunkcie „i” określono miejsca postojowe:</p> <p>„...i) <i>liczba miejsc postojowych:</i></p> <p>- <i>na lokal mieszkalny: 1,5 stanowiska postojowego</i></p> <p>- <i>na lokal usługowy: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 50m² powierzchni użytkowej</i></p> <p>- <i>sumarycznie dla całej inwestycji: 39 stanowisk postojowych (dla 51 lokali mieszkalnych = 34 miejsca postojowe i dla lokalu usługowego o pow. 213 m² = 5 miejsc postojowych)...</i>”</p> <p>Dla 42 lokali należą się 63 stanowiska parkingowe, dla 51 lokali 76,5 stanowiska (czyli 77)</p> <p>+ 5 dla lokalu usługowego. Nawet gdyby zsumować 39 + 34 = 73 stanowiska, A GDZIE RESZTA stanowisk postojowych wymaganych</p>	działka nr 2286/110 przy ul. Podleskiej	<p>W nawiązaniu do złożonych przez Pana M.W. uwag dotyczących wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na zwiększeniu ilości kondygnacji nadziemnych z trzech na cztery w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Podleskiej w Mikołowie należy zwrócić uwagę, że Rada Miejska Mikołowa może podjąć uchwałę na podstawie, której inwestor będzie mógł 4 kondygnacje zrealizować, ale może również odmówić inwestorowi. Złożony przez inwestora wniosek jest kompletny – tzn. zawiera wszystkie dokumenty i materiały, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 219). Podkreślić należy, że wniosek dotyczy wyłącznie czwartej kondygnacji nadziemnej i lokalizacji 9 mieszkań w budynku oznaczonym we wniosku jako nr 2. Stąd kwestie podnoszone przez Pana M.W. dotyczące całości inwestycji nie dotyczą przedmiotu wniosku.</p> <p>Odnosząc się również do treści uwag Pana M.W. należy podkreślić, że Miasto Mikołów nie określiło w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych o których mowa w ww. ustawie. Również kwestionowana przez Pana M.W. niezgodność z planem miejscowym w przypadku realizacji inwestycji na podstawie ww. ustawy nie ma zastosowania, gdyż zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy „<i>Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego</i>”. Dotyczy to</p>	06.02.2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<p>przepisami ?</p> <p>3. Komuś się zapomniało albo nie doczytał w Planie Zagospodarowania Przestrzennego jak i w Rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak projektuje się miejsca postojowe</p> <p>- w jakiej odległości od okien i w jakiej odległości od granicy działki.</p> <p>„...2. Odległość wydzielonych miejsc postojowych lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż:</p> <p>1) 3m – w przypadku do 4 stanowisk włącznie;</p> <p>2) 6m – w przypadku 5-60 stanowisk włącznie;</p> <p>3) 16m – w przypadku większej liczby stanowisk...”</p> <p>Na czerwono na planie zagospodarowania uwagodawca zaznaczył miejsca postojowe na granicy działki i pyta gdzie na projekcie pokazana jest wymagana odległość od granicy działki ?</p> <p>„...§19. 1. Odległość wydzielonych miejsc postojowych, w tym również zadaszonych, lub otwartego garażu wielopoziomowego dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego z wyjątkiem hotelu, budynku opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania, a także od placu zabaw dziecięcych i boisk dla dzieci i młodzieży nie może być mniejsza niż:</p> <p>7 m – w przypadku do 4 stanowisk włącznie,</p> <p>10 m – w przypadku 5 do 60 stanowisk włącznie,</p> <p>20 m – w przypadku większej liczby stanowisk, z uwzględnieniem § 276 ust. 1...”</p> <p>Brak jest na rysunku podziałki liniowej skali co utrudnia dokładną weryfikację odległości, ale ewidentnie widać że miejsca postojowe są przy samym płocie.</p> <p>„... Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych powinny mieć co najmniej szerokość 2,3 m i długość 5 m, przy czym dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne szerokość stanowiska powinna wynosić co najmniej 3,6 m i długość 5 m, a w przypadku usytuowania wzdłuż jezdni – długość co najmniej 6 m i szerokość co najmniej 3,6 m, z możliwością jej ograniczenia do 2,3 m w przypadku zapewnienia możliwości korzystania z przylegającego dojazdu lub ciągu pieszo-jezdnego...”</p> <p>Jakie wymiary mają stanowiska postojowe w projekcie ?</p> <p>4. Zgodnie z PZP Gniołka dla tego terenu wymaga się co najmniej 30% miejsc w garażu podziemnym. Uwagodawca prosi o przedstawienie do wglądu celem sprawdzenia rzutu z poziomu</p>		wszystkich aspektów wniosku. W tym wypadku podnoszonych zarówno wysokości zabudowy jak i miejsc postojowych. Natomiast kwestie usytuowania miejsc postojowych i ich wielkości wynikają z przepisów odrębnych. Istotne jest, że kompletny wniosek zamieszczony jest w Biuletynie Informacji Publicznej i innymi materiałami dotyczącymi przedmiotowej inwestycji Urząd Miasta nie dysponuje. Materiały dotyczące wydanego pozwolenia na budowę są w posiadaniu Starosty Powiatowego – organu kompetentnego do wydania pozwolenia na budowę.	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<p>garażu, gdyż słupy/pręty, które wystają na placu budowy wzbudzają poważną niepewność ile samochodów się tam zmieścić.</p> <p>„...2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości stanowisk postojowych:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej innej niż wymieniona w lit. b): 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie,</p> <p>b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach: 1MWU, 2MWU, 1MU, 2MU: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie, przy czym nakazuje się realizację minimum 30% stanowisk postojowych jako podziemnych,...</p> <p>Podsumowując powyższe jak tylko uwagodawca otrzyma niezbędnie brakujące dokumenty to będzie w stanie potwierdzić, że nawet dla 3 kondygnacji Pani Inwestor nie spełnia wymagań co do zapewnienia koniecznych miejsc postojowych.</p> <p>5. Wyprzedzając uwagodawca spodziewając się odpowiedzi, że miejsca parkingowe zakreślone na czerwono są przy planowanej drodze, to jeżeli tak, to dlaczego budynki nie są odwrócone z tą myślą zgodnie z postanowieniami w PZP ? (patrz zapis poniżej)</p> <p>„...9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych...”</p> <p>6. Uwagodawca prosi o uzupełnienie dokumentacji o przekrój z wymiarami wysokości poszczególnych kondygnacji obrazujących jaką wysokość ma budynek z 3 kondygnacjami i jaką z 4 kondygnacjami.</p>			
2.	04.02.2020 r.		<p>Uwagodawca podnosi, że na podstawie poniższego artykułu:</p> <p>„...Art. 7. 1. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy,...</p> <p>Uwagodawca informuje, że poniższe oświadczenie jest nieprawdziwe i nie pokrywa się z obowiązującymi zapisami Ustawy na którą powołuje się Pani Inwestor</p> <p>„...Na podstawie art. 7 ust. 8 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 w/w/ ustawy...” - kolizja lokalizacji</p>			06.02.2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<p>jest i to znacząca.</p> <p>„...Art. 19. 1. Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2...”</p> <p>Zgodnie z Art. 19, ponieważ Gmina Mikołów określiła w drodze uchwały lokalne standardy urbanistyczne, to żadne 4-te piętra i kondygnacje powyżej 12 m nad gruntem (najniżej położonym wejściem do budynku) nie mogą mieć miejsca/zastosowania (przy Podleskiej 52)</p> <p>„...2. Lokalne standardy urbanistyczne:</p> <p>1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6...”</p> <p>Gmina Mikołów ma określone swoje standardy i NIE MOŻE ICH ZMIENIĆ (Rada Miasta Mikołowa) NA PODSTAWIE ZŁOŻONEGO WNIOSKU przez Panią Inwestor ODWOŁUJĄCĄ SIĘ DO USTAWY O UŁATWIENIACH INWESTYCYJNYCH.</p>			
3.	04.02.2020 r.		<p>Uwagodawca zwraca uwagę na przyłącze kanalizacyjne będące na etapie uzgodnień traktowanie jako spełniony warunek (patrz poniżej) Pkt.2.13 b</p> <p>„...zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej: wykonane przyłącze wodociągowe zgodnie z uzgodnieniami branżowymi – na zał. 1 w kolorze niebieskim, a przyłącze kanalizacyjne jest na etapie uzgodnień projektu – warunek spełniony...”</p> <p>To jest bardzo interesujące !</p> <p>Uprzejmie prosi o potwierdzenie przez UM że wystarczy etap uzgodnień bez finalnego uzgodnienia i już można traktować jako warunek spełniony (to się uwagodawcy bardzo podoba tzn. taki sposób działania) A jak się nie uzgodni to co wtedy będzie z tym spełnionym warunkiem? (który nie będzie uzgodniony)</p> <p>Natomiast w pkt. 2.6 „...b) odprowadzenia ścieków: projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej w ul. Jagodowej (wg warunków technicznych ZIM Sp. z o.o. Mikołów, znak sprawy: DS4240.144.2008 z dnia 29 lipca 2019 r. - zał. nr 11)...”</p> <p>Czyli 29 lipca 2019 wiadomo było, że odprowadzanie ścieków będzie do kanalizacji miejskiej w ulicy Jagodowej, - to jest rewelacja ! Może nie wszyscy wiedzą, ale ulica Jagodowa jest poprowadzona przez działkę prywatną, która to zgodnie ze stanem informowania</p>			06.02.2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<p>społeczeństwa na BIP do dnia dzisiejszego nie została wykupiona przez Gminę Mikołów ! http://bip.mikolow.eu/?c=882. Czyli Inwestor raz ma projektowane przyłącze wg warunków ZIM odprowadzania ścieków przez ulicę Jagodową/ działkę prywatną (w pkt.2.6.b), natomiast w pkt. 2.13.b jest na etapie uzgodnień projektu i już ma warunek spełniony.</p> <p>Kanalizacja w ulicy Jagodowej kończy się przy posesji nr. (sprawdźcie sobie Państwo sami np. na portalu GIS), a do ulicy Podleskiej ulica Jagodowa obniża się, czyli Mamy kolejną rewelację. Ścieki popłyną do góry !</p> <p>Bardzo prosi o szczegółowe wyjaśnienie sposobu odprowadzania ścieków z Podleskiej 52 w ulicę Jagodową przez Panią Inwestor albo ZIM (uzgodniony projekt albo w trakcie uzgodnień) Uwagodawca jest ciekawy jak te ścieki będą odprowadzane. Czy właściciel działki o tym wie ?</p> <p>A może jest ktoś w UM Mikołowa, kto bardzo lubi inwestora i cuda się zdarzają ?</p> <p>A kto wykona kanalizację i na czyj koszt w ulicy Jagodowej, która jest w prywatnych rękach (i w dodatku nie w rękach Inwestora) i kiedy to wykona ? Jak uwagodawca zobaczy koparkę w ul. Jagodowej i wykonywaną kanalizację to i nawet w sześć (6) kondygnacji uwierzy nie tylko w 4.</p>			
4.	04.02.2020 r.		<p>Uwagodawca wnosi o wstrzymanie budowy inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Podleskiej 52 w Mikołowie, która nie spełnia przepisów wymaganych przepisami Prawa Budowlanego, Rozp. Min. Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Miejscowego Planu zagospodarowania Dzielnicy Gniotek. Dokumenty na podstawie których uwagodawca wnioskuję, że inwestycja nie spełnia przepisów wymaganych prawem znajdują się tu: http://bip.mikolow.eu/?a=14463. Poniżej przedstawia część bardzo ważnych wątpliwości co do prawidłowości projektu inwestycji, o których weryfikację i potwierdzenie wnosi.</p> <p>Zgodnie z przedstawionymi dokumentami w budynku 2 Pani Inwestor wyspecyfikowała miejsca postojowe dla samochodów dla budynku nr 2 = 73 stanowiska (39 + 34) ,a zgodnie z przepisami wymaga się ich 1,5 dla każdego mieszkania czyli w przypadku 51 mieszkań = 77.</p> <p>Brak jest danych odnośnie ilości mieszkań w Budynku nr 1 a tym samym ilości miejsc postojowych. Brak jest także informacji o ilości mieszkań w Budynku nr 3, a tym miejsc ilości miejsc postojowych.</p> <p>Wg mojej analizy w inwestycji brakuje wymaganych przepisami</p>			07.02.2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<p>odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, a te miejsca parkingowe pokazane na obrazkach nie spełniają:</p> <ol style="list-style-type: none"> wymiarów wymaganych w Rozporządzeniu odległości od okien odległości od granicy działki <p>Zgodnie z PZP 30% wszystkich miejsc parkingowych ma znajdować się w parkingu podziemnym W załączeniu uwagodawca przesyła korespondencję w tym temacie z Urzędem Miasta Mikołowa (2 załączniki e-maile)</p>			
5.	05.02.2020 r.		<p>Uwagodawca prosi o przedstawienie planowanej sumarycznej liczby lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach tj. 1, 2 i 3. Zgodnie z przedstawionymi dokumentami w budynku 2 Inwestor wyspecyfikował miejsca postojowe dla samochodów dla budynku nr 2. = 73 stanowiska (39 + 34) Brak jest danych odnośnie ilości mieszkań w Budynku nr 1 a tym samym ilości miejsc postojowych. Brak jest także informacji o ilości mieszkań w Budynku nr 3, a tym ilości miejsc postojowych. Znajomość sumarycznej ilości miejsc postojowych dla całości inwestycji jest konieczna celem potwierdzenia/upewnienia się, że 3 kondygnacje mieszkaniowe w budynku nr 2 będą miały zapewnioną przepisami odpowiednią liczbę miejsc postojowych. Może okazać się, że np. nieopatrnie projektantowi zapomniało się zaprojektować odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla całości inwestycji i trzeba będzie zakończyć we wnioskowanym budynku na 1 kondygnacji i zapomnieć o kolejnych kondygnacjach nie mówiąc wcale o 4 kondygnacji.</p>			07.02.2020 r.
6. 6a.	10.02.2020 r.		<p>W odniesieniu do nadbudowywanego piętra = 9 mieszkań to: Oprócz wyliczenia 2 uczniów z tego piętra do szkoły podstawowej (i nie interesowania się ilu nowych uczniów będzie z całej inwestycji do 3 kondygnacji włącznie, a dobrze wiemy, że dzieci chodzą na 2 zmiany w SP5), to dla tych 9 mieszkań należy przewidzieć dodatkowo po 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny $9 \times 1,5 = 13,5$ – przyjęto 14 miejsc postojowych Dodatkowo 30% z 13,5 miejsc postojowych ma się znaleźć na parkingu podziemnym (albo nie ?) Podsumowując mamy: 4 stanowiska w garażu podziemnym dla 9 mieszkań w nadbudowanej kondygnacji i 10 miejsc parkingowych na parkingu zewnętrznym (nie pod samym płotem i nie za blisko okien budynków).</p>			13.02.2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<p>W związku z kolejnymi miejscami na samochody zmienia się/ powinny się zmienić charakterystyczne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji. Taka analiza nie została przedstawiona, nie została określona przez inwestora dodatkowa ilość miejsc dla 9 mieszkań zgłoszonych we wniosku. Inwestor nie określił też czy dla czwartej kondygnacji przewidział dodatkowe miejsca dla niepełnosprawnych (większych wymiarów) czy nie. Poniżej miejsca parkingowe, które powinny być zapewnione zgodnie z PZP Gniotka / zgodnie z pozwoleniem na budowę ze Starostwa Na stronach internetowych można znaleźć ogłoszenia sprzedaży niektórych mieszkań.</p> <p>Budynek I = 23 mieszkania (parter = 7 mieszkań, 1 piętro = 8 mieszkań, 2 piętro = 8 mieszkań) = 23 x 1,5 = 34,5 miejsca na samochód</p> <p>Budynek II = 42 mieszkania (parter = 12 mieszkań, 1 piętro = 15 mieszkań, 2 piętro = 15 mieszkań) = 42 x 1,5 = 63 miejsca na samochód</p> <p>Budynek III = ? (uwagodawca zaznacza, że nie znalazł ilości mieszkań – założył 3 mieszkania na kondygnacji: parter = 3, 1 piętro = 3, 2 piętro = 3) = 9 x 1,5 = 13,5 miejsca na samochód</p> <p>SUMA miejsc = 34,5 + 63 + 13,5 (Budynek I + II + III) = 111 miejsc dla samochodów</p> <p>Z czego w garażu podziemnym 30% czyli: 111 x 30% = 33,3 stanowiska w garażu podziemnym</p> <p>Przy założeniach jak wyżej mamy/powinniśmy mieć : 78 miejsc postojowe na parkingu zewnętrznym + 5 miejsc dla przychodni = 83 miejsc postojowe na parkingu zewnętrznym, 33 miejsca postojowe w garażu podziemnym</p> <p>Suma summarum po dobudowaniu 4 kondygnacji minimalne ilości wychodzą jak niżej: 33 + 4 = 37 miejsc w garażu podziemnym 83 + 10 = 88 na parkingu zewnętrznym = 93 miejsca na parkingu zewnętrznym 93 x 2,3m x 5m = 1 069,5 m² powierzchni parkowania samochodów na parkingu zewnętrznym 37 x 2,3m x 5m = 425,5 m² powierzchni parkowania samochodów w garażu podziemnym</p> <p>Pytanie: jaka jest powierzchnia parkingu podziemnego ? ile miejsc postojowych i jakich wymiarów ? Uwagodawca jest ciekaw i chciałby sprawdzić/upewnić się, jakie są i czy spełnione są minimalne wymagania co do miejsc parkingowych</p>			

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<p>jak i wymaganych odległości od plotu i okien Jak będzie potrzeba to do 21.02.2020 r. uwagodawca prześle korespondencję do UM Mikołów jako nowe kolejne uwagi drogą oficjalną.</p>			
7.	17.02.2020 r.		<p>Uwagodawca przesyła kolejne uwagi do wniosku i braki w przedstawionym przez Inwestora wniosku z prośbą o wyjaśnienie i jego uzupełnienie: I. W odniesieniu do nadbudowywanego piętra = 9 mieszkań to: Oprócz wyliczenia 2 uczniów z tego piętra do szkoły podstawowej (i nie interesowania się ilu nowych uczniów będzie z całej inwestycji do 3 kondygnacji łącznie, a dobrze wiemy, że dzieci chodzą na 2 zmiany w SP5) to dla tych 9 mieszkań należy przewidzieć dodatkowo po 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny $9 \times 1,5 = 13,5$ – przyjmuję 14 miejsc postojowych Dodatkowo 30% z 13,5 miejsc postojowych ma się znaleźć na parkingu podziemnym (albo nie ?) Podsumowując mamy: 4 stanowiska w garażu podziemnym dla 9 mieszkań w nadbudowanej kondygnacji i 10 miejsc parkingowych na parkingu zewnętrznym (nie pod samym płotem i nie za blisko okien budynków) W związku z kolejnymi miejscami na samochody zmieniają się/ powinny się zmienić charakterystyczne parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji. Taka analiza nie została przedstawiona, nie została określona przez inwestora dodatkowa ilość miejsc dla 9 mieszkań zgłoszonych we wniosku. Inwestor nie określił też czy dla czwartej kondygnacji przewidział dodatkowe miejsca dla niepełnosprawnych (większych wymiarów) czy nie. Poniżej miejsca parkingowe, które powinny być zapewnione zgodnie z PZP Gniotka / zgodnie z pozwoleniem na budowę ze Starostwa Na stronach internetowych można znaleźć ogłoszenia sprzedaży niektórych mieszkań Budynek I = 23 mieszkania (parter = 7mieszkań, 1 piętro = 15 mieszkań, 2 piętro = 8 mieszkań) = $23 \times 1,5 = 34,5$ miejsca na samochód Budynek II = 42 mieszkania (parter = 12 mieszkań, 1 piętro = 15 mieszkań, 2 piętro = 15 mieszkań) = $42 \times 1,5 = 63$ miejsca na samochód Budynek III = ? (uwagodawca zaznacza, że nie znalazł ilości mieszkań – założył 3 mieszkania na kondygnacji: parter 3, 1 piętro = 3, 2 piętro = 3)</p>			19.02.2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<p>= 9 x 1,5 = 13,5 miejsca na samochód SUMA miejsc = 34,5 + 63 + 13,5 (Budynek I + II + III) = 111 miejsc dla samochodów Z czego w garażu podziemnym 30% czyli: 111 x 30% = 33,3 stanowiska w garażu podziemnym Przy założeniach jak wyżej mamy/powinniśmy mieć : 78 miejsc postojowe na parkingu zewnętrznym + 5 miejsc dla przychodni = 83 miejsc postojowe na parkingu zewnętrznym 33 miejsca postojowe w garażu podziemnym Suma summarum po dobudowaniu 4 kondygnacji minimalne ilości wychodzą jak niżej: 33 + 4 = 37 miejsc w garażu podziemnym 83 + 10 = 88 na parkingu zewnętrznym = 93 miejsca na parkingu zewnętrznym 93 x 2,3m x 5m = 1069,5 m2 powierzchni parkowania samochodów na parkingu zewnętrznym 37 x 2,3m x 5m = 425,5 m2 powierzchni parkowania samochodów w garażu podziemnym Pytanie: (jaka jest powierzchnia parkingu podziemnego ? ile miejsc postojowych i jakich wymiarów ?) Uwagodawca jest ciekaw i chciałby sprawdzić/upewnić się, jakie są i czy spełnione są minimalne wymagania co do miejsc parkingowych jak i wymaganych odległości od płotu i okien budynków mieszkalnych. Według uwagodawcy wymagania nie są spełnione nawet dla podstawowego zakresu inwestycji nie wspominając o wnioskowanej nadbudowie. II. Zbiorniki na wody opadowe - uwagodawca pyta gdzie będą zlokalizowane i ile ich będzie i jaką będą miały pojemność każdy z osobna ? (pytanie pomocnicze ile miejsc postojowych zajmą te zbiorniki w garażu podziemnym ?) BUDYNEK NR 2 będzie realizowany w 2 etapie inwestycji, natomiast BUDYNEK NR 1 będzie realizowany w 1 etapie inwestycji wraz z przynależną infrastrukturą (zbiorniki na wody opadowe, przyłącza) i zagospodarowaniem terenu (dojazd, parkingi, zagospodarowanie zielenią). III. Uwagodawca prosi o wyjaśnienie i przesłanie informacji zwrotnej o jakie i ile będzie sklepów i jakie nieuciążliwe usługi znajdują się na osiedlu. http://apartamentynagniotku.pl/ , które Inwestor napisał, że będą, a we wniosku o nich nie wspomniała. Proszę o przedstawienie planu zagospodarowania uwzględniającego te sklepy i PARKINGI dla tych sklepów.<i>Budujemy z najwyższej klasy materiałów budowlanych, dbając jednocześnie o zminimalizowanie przyszłych</i></p>			

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<i>kosztów energetycznych. Lokale użytkowe przewiduje się pod usługi ochrony zdrowia, sklepy oraz pozostałe nieuciążliwe usługi, co wpłynie korzystnie na potrzeby mieszkańców. Idąc naprzeciw ochronie środowiska przewidzieliśmy nawadnianie terenów zielonych osiedla z własnych zbiorników wody deszczowej...."</i>			
8.	19.02.2020 r.	J.D.	<p>Składa uwagi do Wniosku o następującej treści:</p> <p>1) stawia tezę o niedopuszczalności zastosowania przepisów Ustawy do zamierzenia inwestycyjnego opisanego przez Inwestora we Wniosku (polegającego na nadbudowie jednego z budowanych przez Inwestora obiektów o jedną kondygnację, w celu powstania dodatkowych, 9 lokali mieszkalnych),</p> <p>2) stawia tezę o braku spełniania przez zamierzenie opisane we Wniosku warunków „inwestycji mieszkaniowej”, zdefiniowanej Ustawą.</p> <p>Uzasadnienie</p> <p>Inwestor posiada ostateczną decyzję właściwego organu z 5 września 2019 r., znak AB.6740.645.2019.AW, obejmującą pozwolenie na budowę kompleksu budynków o przeznaczeniu mieszkalnym i usługowym, trzykondygnacyjnych, na działce nr 2286/110 (dalej: „Inwestycja”; tak: treść Wniosku).</p> <p>Powyższe oznacza, że projekt budowlany, w oparciu o który Inwestor prowadzi Inwestycję, został oceniony przez właściwy organ, jako spełniający wymogi prawa budowlanego dotyczące wzniesienia Inwestycji – z uwzględnieniem ograniczeń, którym Inwestycja musiała być poddana, wynikających z właściwości i zagospodarowania przestrzennego miejsca posadowienia Inwestycji i terenów sąsiednich (w tym i tych, na które Inwestycja miałaby oddziaływać albo będzie oddziaływała).</p> <p>Powyższe oznacza, że w stanie faktycznym tej sprawy Inwestycja jest tzw. Inwestycją w toku. Pojawia się zatem pytanie, czy Ustawa inwestycje „w toku” obejmuje – i uprawiona wydaje się tu być odpowiedź negatywna. Przemawia za tym wykładnia funkcjonalna i celowościowa przepisów Ustawy. W normalnym bowiem trybie postępowania, Inwestor musiałby wystąpić do uprawnionego organu o zmianę pozwolenia na budowę i w oparciu o nową decyzję tego organu (tzw. decyzję zmieniającą), tą dodatkową kondygnację na jednym z budynków Inwestycji wybudować. W trybie tym jednak Inwestor pozytywnej decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę prawdopodobnie by nie otrzymał, z racji ograniczeń zabudowy (w szczególności wysokościowych) obowiązujących dla Inwestycji. Jeżeli jednak Rada Miasta Mikołowa Wniosek Inwestora poprze</p>	działka nr 2286/110 przy ul. Podleskiej	<p>Postawiona przez Składającą uwagę teza o niedopuszczalności zastosowania przepisów ustawy specjalnej dla inwestycji mieszkaniowej polegającej na „<i>nadbudowie jednego z budowanych przez Inwestora obiektów o jedną kondygnację, w celu powstania dodatkowych, 9 lokali mieszkalnych</i>” nie znajduje uzasadnienia w przepisach ustawy.</p> <p>W treści uwagi wniesiono, iż dla przedmiotu wniosku tj. dla samej czwartej kondygnacji nadziemnej, biorąc pod uwagę, że inwestycja jest toku i nie jest ukończona nie mogą być zastosowane przepisy w/w ustawy.</p> <p>W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, na art. 1 ust. 2 ww. ustawy, który wskazuje, że „<i>Ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.)</i>”. Interpretując ww. przepis ustawy można wnioskować, że ustawodawca pozwolił inwestorowi na wybór trybu procedowania, tzn. dopuszczalne jest częściowe realizowanie inwestycji zgodnie z z ww. ustawą, a częściowo na zasadach ogólnych. Jednocześnie nie wskazano, iż rozpoczęcie procedowania w trybie ogólnym zamyka możliwość procedowania innej części inwestycji w trybie ww. ustawy.</p> <p>Wnosząca uwagę podkreśliła, iż przedmiot wniosku nie stanowi inwestycji mieszkaniowej w świetle definicji zawartej w ww. ustawie specjalnej. Stwierdziła, że nadbudowa dodatkowej kondygnacji obejmuje powstanie 9 lokali mieszkalnych a nie 25. Zatem liczba nowopowstałych w czwartej kondygnacji lokali nie jest wystarczającą w rozumieniu ustawy do</p>	20.02.2020 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			<p>stosowną uchwałą, wówczas uchwała Rady Miasta zwięże organ wydający pozwolenie na budowę (a zatem, jak się wydaje, także co do konieczności wydania decyzji zmieniajacej), o czym stanowi art. 25 ust. 1 Ustawy.</p> <p>Dodatkowego rozwazenia wymaga także analiza zakresu „inwestycji mieszkaniowej” wskazanego we Wniosku, skonfrontowanego z przepisami Ustawy.</p> <p>Ustawa definiuje „inwestycj mieszkaniową”, jako przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmian sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku ktorej powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej, niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urzadzeniami budowlanymi z nimi zwiazanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbedne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycj mieszkaniową stanow rowniz częci budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.</p> <p>W przedmiotowej sprawie „inwestycj mieszkaniową” nie jest jednak cała Inwestycja – lecz, wyłącznie, nadbudowa jednej kondygnacji w jednym budynku i utworzenie w niej 9 (a nie: 25) lokali mieszkalnych. To oznaczałoby nie spełnienia przez Wniosek Inwestora wymogów Ustawy, pod wzgldem przedmiotowym.</p> <p>Oba powyższe zagadnienia wydają się wymagać zasięgnięcia przez Burmistrza Mikołowa opinii prawnej radcy prawnego lub adwokata. Niezależnie od powyższego w dodatkowej uwadze uwagodawca wskazuje, że z pola widzenia w sprawie organy Miasta Mikołowa nie powinny tracić także tego, że dodatkowe lokale mieszkalne to dodatkowe obciężenie dla sieci kanalizacyjnej, do ktorej Inwestor zamierza wpić przedmiotową Inwestycj, ktorej przekrój to tylko 200 mm. Zakład Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. nie wydał natomiast swoich uzgodnień technicznych (zał. 11 do Wniosku – „kanalizacja”) dla „inwestycji mieszkaniowej” stricte opisanej we Wniosku, lecz dla całego przedsięwzięcia budowlanego (dla Inwestycji). Dla „inwestycji mieszkaniowej” przedstawionej we Wniosku, tego typu uzgodnienia wydają się zatem nie istnieć.</p> <p>Rozwój dzielnic Mikołowa jest oczywiście kierunkiem słusznym i wskazanym, a przejawem jego realizacji jest także, m.in., dążenie przez wldze Mikołowa, w jak najlepiej pojętym interesie Gminy, do tworzenia atrakcyjnych warunków rozwoju mieszkalnictwa oraz sprzyjanie temu rozwojowi. W procesie tym na rowni z interesami większości szanowane muszą być jednak interesy jednostek, których nośnikami w tej sprawie są wsciele i posiadacze gospodarstw</p>		<p>uznania inwestycji za inwestycj mieszkaniową w rozumieniu tej ustawy.</p> <p>W tym miejscu należy podkreślić, że iż zgodnie z wnioskiem inwestora w wyniku całości inwestycji powstaną <u>min. 41 lokale mieszkalne, a maksymalnie 51 lokali mieszkalnych</u>, z tym, że wniosek inwestora złożony w trybie ustawy obejmuje faktycznie jedynie budowę czwartej kondygnacji, w wyniku ktorej może powstać maksymalnie 9 lokali mieszkalnych.</p> <p>Interpretując ustawową definicj inwestycji mieszkaniowej, ycznie z omawianym powyżej zapisem art. 1 ust. 2 ww. ustawy, ktory dotyczy możliwości wyboru trybu procedowania inwestycji mieszkaniowych, inwestycja mieszkaniowa powinna być interpretowana jako całość i dopiero według całości należy dokonać oceny, czy konkretny projekt spełnia definicj inwestycji mieszkaniowej w kontekście liczby lokali mieszkalnych.</p> <p>Należy zwrócić uwagę, że inwestycj należy interpretować jako cały proces i jeśli na początku procedowania spełnione zostały wszystkie warunki wynikające z ustawy, nie można było przedmiotowego wniosku dyskwalifikować i taktować jako złożonego o odrebn inwestycj.</p>	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi	Data przekazania uwagi inwestorowi
1	2	3	4	5	6	7
			jednorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie „inwestycji mieszkaniowej” oraz w obszarze estetycznego jej oddziaływania. Organy Miasta Mikołowa winny być gwarantem zrównoważania powyższych interesów.			

Załączniki:

zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

.....

(podpis Burmistrza Mikołowa)