

8942.3.2020.P

Urząd Miasta Mikołów	
Zal 1	Godz.
wpłynęło 04 -03- 2020	BGP
pocz. [signature]	W sprawie:

OPINIA GKUA NR 2/2020

GMINNEJ KOMISJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ W MIKOŁOWIE

z dnia 19 lutego 2020 r.

opiniowania inwestycji mieszkaniowej realizowanej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących polegającej na zwiększeniu liczby kondygnacji nadziemnych z trzech do czterech w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 2 w Mikołowie na działce nr 2286/110 przy ul.Podleskiej.

Działając na podstawie art. 8 ust. 3 art. 17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz.1945 z późn.zm.) oraz Zarządzenia Burmistrza Mikołowa Nr 1314/196/2017 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie powołania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, w związku z art.7 ust.12 pkt 1 i ust.13 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j.Dz.U.2020 poz. 219)

**Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna w Mikołowie
opiniuje negatywnie
planowane zamierzenie inwestycyjne.**

Inwestycja mieszkaniowa będąca przedmiotem opiniowania obejmuje zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych – z trzech do czterech – na jednym z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami użytkowymi pod nazwą „Apartamenty na Gniotku”, które uzyskały decyzję o pozwoleniu na budowę nr AB.6740.645.2019.AW. Istotne jest, że teren lokalizacji inwestycji: działka nr 2286/110 przy ul.Podleskiej, objęty jest ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów, określanego jako Gniotek” (Uchwała Rady Miasta Mikołowa Nr V/56/2019 z dnia 5 lutego 2019 r.), a ustalone w paragrafie 22 ww.uchwały dla terenu przeznaczenie podstawowe określa teren jako 2MWU zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem usług, gdzie maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 3 kondygnacje nadziemne, 12m. Projekt zespołu trzech budynków, który uzyskał pozwolenie na budowę, respektuje ustalone w planie miejscowym zasady.

Plan miejscowy został uchwalony w zeszłym roku i pozostaje aktualny, stąd winien być podstawowym narzędziem do kształtowania zagospodarowania, a parametry i wskaźniki tam przyjęte nie powinny być zmieniane. Podstawą do ich określenia było szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań, lokalnych standardów (skali, form zabudowy) i charakteru dzielnicy, a także konsensus społeczny jaki uzyskuje się w wyniku upublicznienia projektu planu, a w jego wyniku możliwość dyskusji nad projektem planu i wnoszenia uwag do przyjętych rozwiązań. Sporządzanie planu jest długotrwałym procesem projektowym, którego końcowym efektem są ustalenia: tekstowe – uchwała i graficzne – rysunek planu. Jakakolwiek zmiana powyższych ustaleń winna być przekonująca i uzasadniona. W opiniowanym przypadku Komisja nie znajduje wystarczającego uzasadnienia dla zmiany parametrów obowiązujących w planie, w koncentrujących się na ekonomicznym tle wyjaśnieniach inwestora .


Komisja wskazuje, że zwiększenie wysokości zabudowy będzie niekorzystne z uwagi na lokalizację budynków na stoku Taborowej Góry (320m n.p.m.) co dodatkowo wpłynie na odbiór budynków i będzie wzmocniać wrażenie przeskalowania zabudowy w stosunku do otoczenia.

Podkreślić należy, że zadaniem planowania przestrzennego jest takie projektowanie zagospodarowania i zabudowy, aby uzyskać w przestrzeni harmonię i ład, co prowadzić ma do komfortu zamieszkania.

Mając na uwadze powyższe względy Komisja zaopiniowała inwestycję negatywnie.

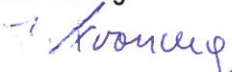
Wiceprzewodniczący GKUA

mgr inż. Zbigniew Konsek

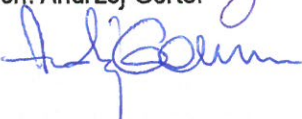


Członkowie GKUA

mgr Małgorzata Francug



mgr inż. arch. Andrzej Gortel



Przewodnicząca GKUA

mgr inż. arch. Magdalena Piłch

