

135/2020/EU

Szanowni Radni Miasta Mikołowa

za pośrednictwem

Szanownego Burmistrza Mikołowa

8748.3.2020

Urząd Miasta Mikołowa	
Zar.	Godz.
wpłynęło	2-03-2020 ^{SEK} BMP →
zta	osobiście AS ^{BGP}

Poddając analizie Opinię GKUA Nr 2/2020 z dnia 19 luty 2020r. stwierdzić należy, że treść ustawy powołanej we wniosku inwestora ściśle odnosi się do spełnienia warunku, jakim jest zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Mikołowa. Przedmiotowy teren inwestycji ma kierunek przeznaczenia jako oznaczenie rastra 4.2.9 M2– Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nieruchomości i obiekty mieszkaniowe wielorodzinne. Natomiast zgodnie z prawem budowlanym i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w § 8 dotyczącym grup wysokości budynków w ust. 1 jest określona **grupa wysokości niskiej (N) jako budynki mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie.**

W związku z powyższym inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium i w żadnym miejscu ustawa nie odnosi się do zapisów w istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja mieszkaniowa będąca przedmiotem opiniowania obejmuje jedynie zwiększenie o jedną liczbę kondygnacji nadziemnych, t.j. z trzech na cztery (z dwóch na trzy piętra) i wysokości zabudowy o 47 centymetry, w jednym z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami użytkowymi. Budynek ma parking podziemny 38-mio stanowiskowy, usługi: Podstawowa Opieka Zdrowotna i Ambulatorium, która stanowi wydzieloną strefę z kondygnacji parteru dostępną z poziomu terenu poprzez czterostopniowe schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych, całość jest pod nazwa „Apartamenty na Gniotku”, które uzyskały decyzję o pozwoleniu na budowę.

Istotne jest dostosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych poprzez wbudowaną windę, która zabezpiecza prawa do pełnej aktywności życiowej poprzez likwidację barier jakimi są schody dla osób starszych i niepełnosprawnych, jak również ułatwia życie innym, chociażby poprzez mechaniczny transport zakupów lub wózków dziecięcych, co w perspektywie wieloletniej znacząco wpłynie na pozytywny stan zdrowia mieszkańców przedmiotowej nieruchomości.

Obowiązujące przepisy prawa umożliwiają **nadanie prawa decyzyjności Radzie Miasta** po przez ustawę, która już w swojej nazwie ma zawartą intencję, czyli **ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących** i już w pierwszym artykule przepis określa zasady oraz procedury

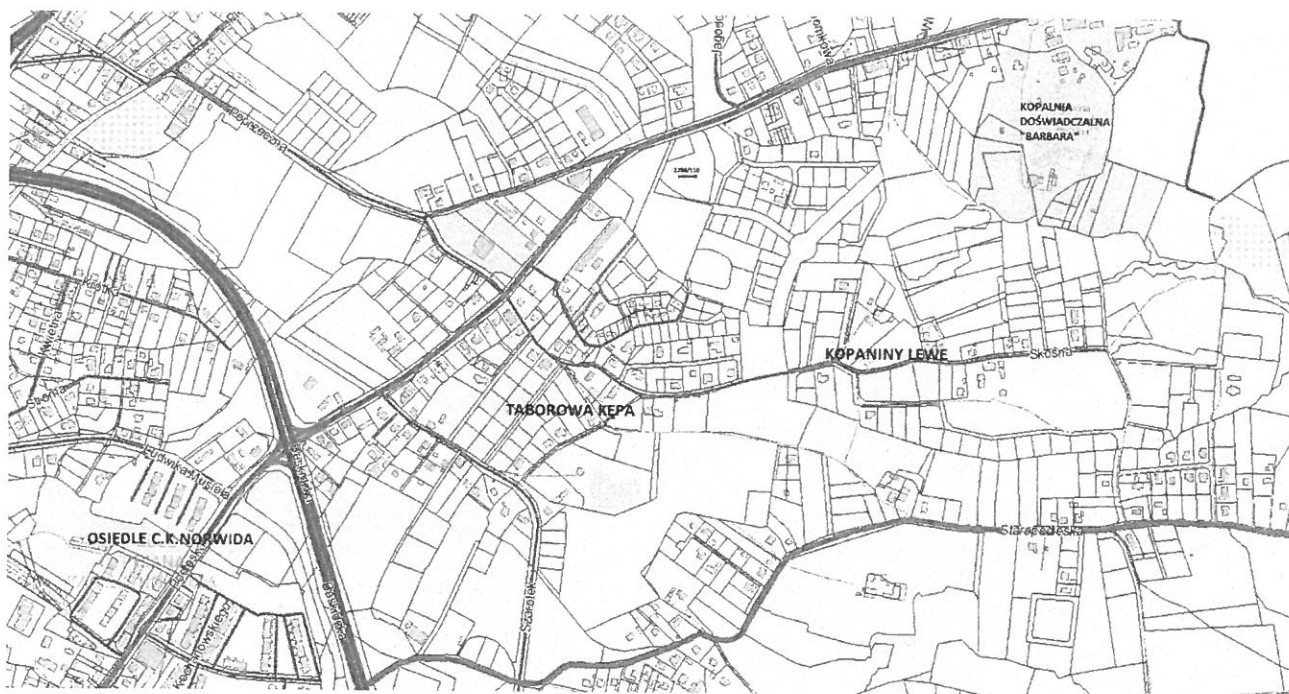
przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

Wszystkie wytyczne z w/w ustawy zostały spełnione przez wnioskodawcę, który ściśle współpracował z pracownikami Urzędu miasta Mikołowa podczas prac. Tym bardziej niezrozumiałe jest stanowisko GKUA.

Spełnienie Wszystkich warunków wymaganych przepisami prawa oraz przedłożenie przez wnioskodawcę Wszystkich opracowań, jakie były wymagane na etapie procedowania wniosku nie może skutkować negatywnie na ocenę przedsięwzięcia.

Położenie wnioskowanej inwestycji przy ulicy Podleskiej, czyli w lokalizacji sprzyjającej osiedleniu się osób pracujących w dużych miastach takich jak Katowice i Tychy, a tym samym zarabiających więcej niż w mniejszych miastach, **znacząco wpłynie na wpływ dochodu Gminy Mikołów z tytułu podatków** w długoletniej prognozie finansowej.

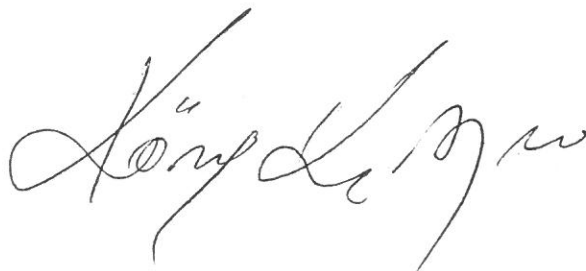
Nie można się zgodzić z postawioną tezą przez GKUA, że zwiększenie wysokości zabudowy będzie niekorzystne z uwagi na lokalizację budynków na stoku Taborowej Góry i dodatkowo wpłynie na odbiór budynków i będzie wzmacniać wrażenie przeskalowania zabudowy w stosunku do otoczenia, gdyż zwiększenie wysokości zabudowy o 47 centymetrów w żaden sposób nie wpłynie na odbiór budynków przez otoczenie, natomiast Taborowa Kępa, a nie „Taborowa Góra” znajduje się w innej lokalizacji niż wnioskowana inwestycja.



Podkreślić należy, że **Miasto Mikołów jest wspólną przestrzenią dla wszystkich inwestorów** i nie powinno być sytuacji w której jeden deweloper może budować osiedle mieszkalne na preferencyjnych warunkach, a drugi deweloper jest deprecjonowany. Dla porównania przedkładam analizę dwóch inwestycji deweloperskich w tej samej przestrzeni publicznej jaką jest Miasto Mikołów z uwidocznieniem różnic w stosunku do wnioskowanej inwestycji, a polegających na budowie innego osiedla mieszkalnego z czterema kondygnacjami nadziemnymi, bez obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych w parkingach podziemnych, z sumą 195 mieszkań, zlokalizowane na bardzo dużym wzniesieniu gruntu, bez tarasów na ostatniej kondygnacji.

Mając na uwadze powyższe względy zwracam się z uprzejmą prośbą o pozytywne zaopiniowanie wnioskowanej inwestycji.

Z WYRAZAMI SZACUNKU

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kondygnacja'.

Osiedle Storczyków w Mikołowie – 195 mieszkań, 3 piętra (bez parkingu podziemnego i bez windy)



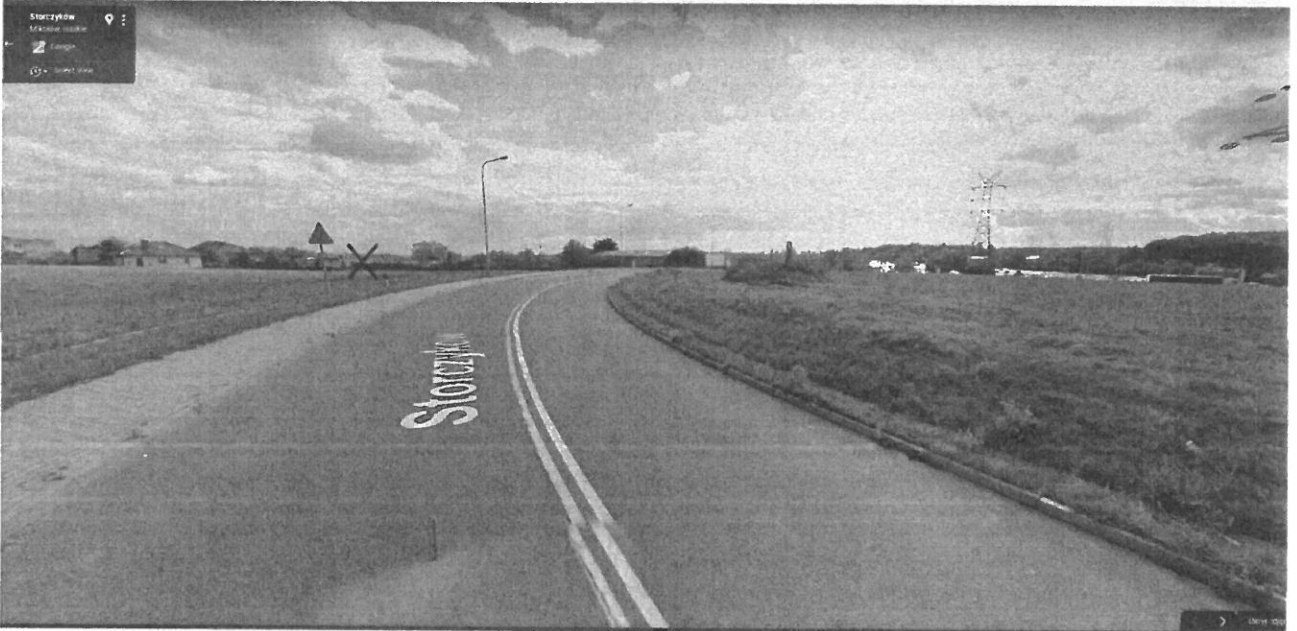


Zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa

Dla jednostki oznaczonej jako 11-MN,MW,U:

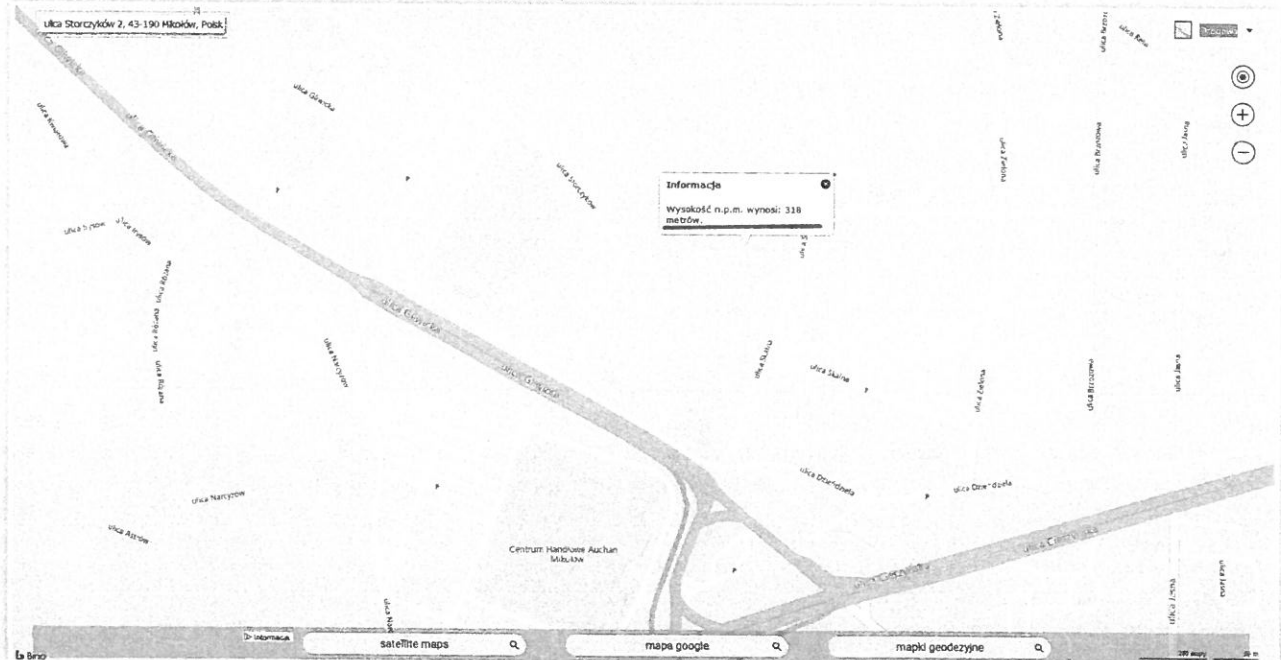
1. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługi i rzemiosło:
 - a. dopuszcza się lokalizowanie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b. zakaz wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż 600 m² dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami,
 - c. zakaz wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż 2 x 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - d. zakaz wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - e. dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości gruntowej,
 - f. dla zabudowy wielorodzinnej intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być wyższa niż 1,00,
 - g. dla zabudowy usługowej powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni nieruchomości gruntowej,
 - h. dla zabudowy mieszkaniowej minimum 40% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
 - i. dla zabudowy mieszkaniowej z usługami minimum 30% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
 - j. dla zabudowy usługowej minimum 20% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
 - k. wysokość zabudowy jednorodzinnej nie może przekraczać 10 m,
 - l. wysokość zabudowy wielorodzinnej nie może przekraczać 15 m,

- m. wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze) nie może przekraczać 5,5 m,
 - n. wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
 - dla usług handlu - 3 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - dla usług pozostałych usług według potrzeb,
 - o. zakaz lokalizowania obiektów zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania przyległych dróg bez zastosowania rozwiązań ograniczających ich uciążliwość akustyczną,
 - p. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w strefie technicznej wodociągu Ø 1400 w odległości mniejszej niż 10 m od osi wodociągu, dopuszcza się odstępstwo wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - q. zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków: blachy płaskiej, trapezowej i falistej,
 - r. dla dachów o kącie nachylenia połąci powyżej 5^o nakaz stosowania na pokrycie dachu wyłącznie materiałów w formie dachówki: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej i blachodachówki lub gontu,
 - s. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §6,
 - t. ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,
 - u. dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu odpowiednich przepisów,
2. przeznaczenie uzupełniające - składy i magazyny, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu i są uzasadnione w projektach technicznych:
- a. zakaz gromadzenia i składowania odpadów wytworzonych poza jednostką planu oraz substancji toksycznych i niebezpiecznych,
 - b. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §10,
 - c. pozostałe zasady zagospodarowania jak dla przeznaczenia podstawowego.

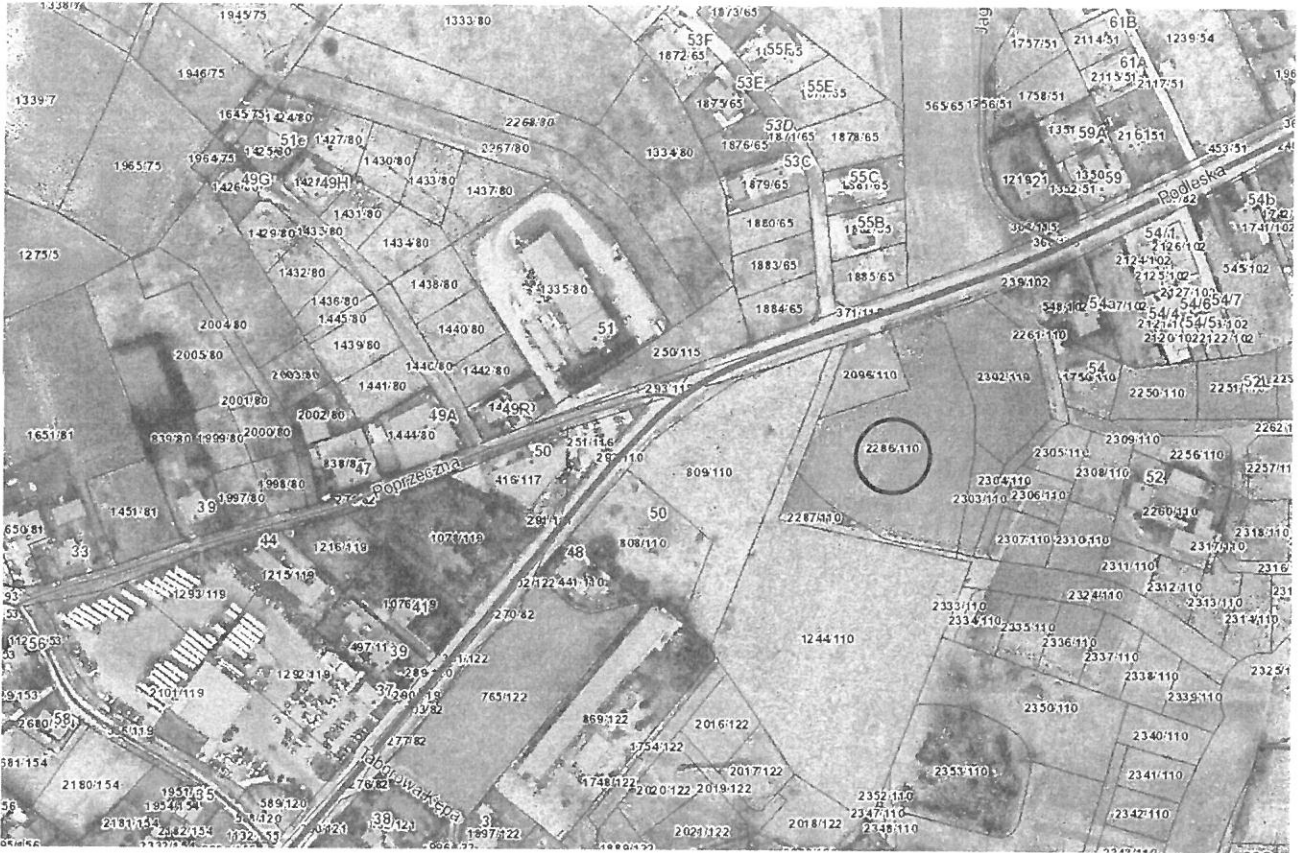


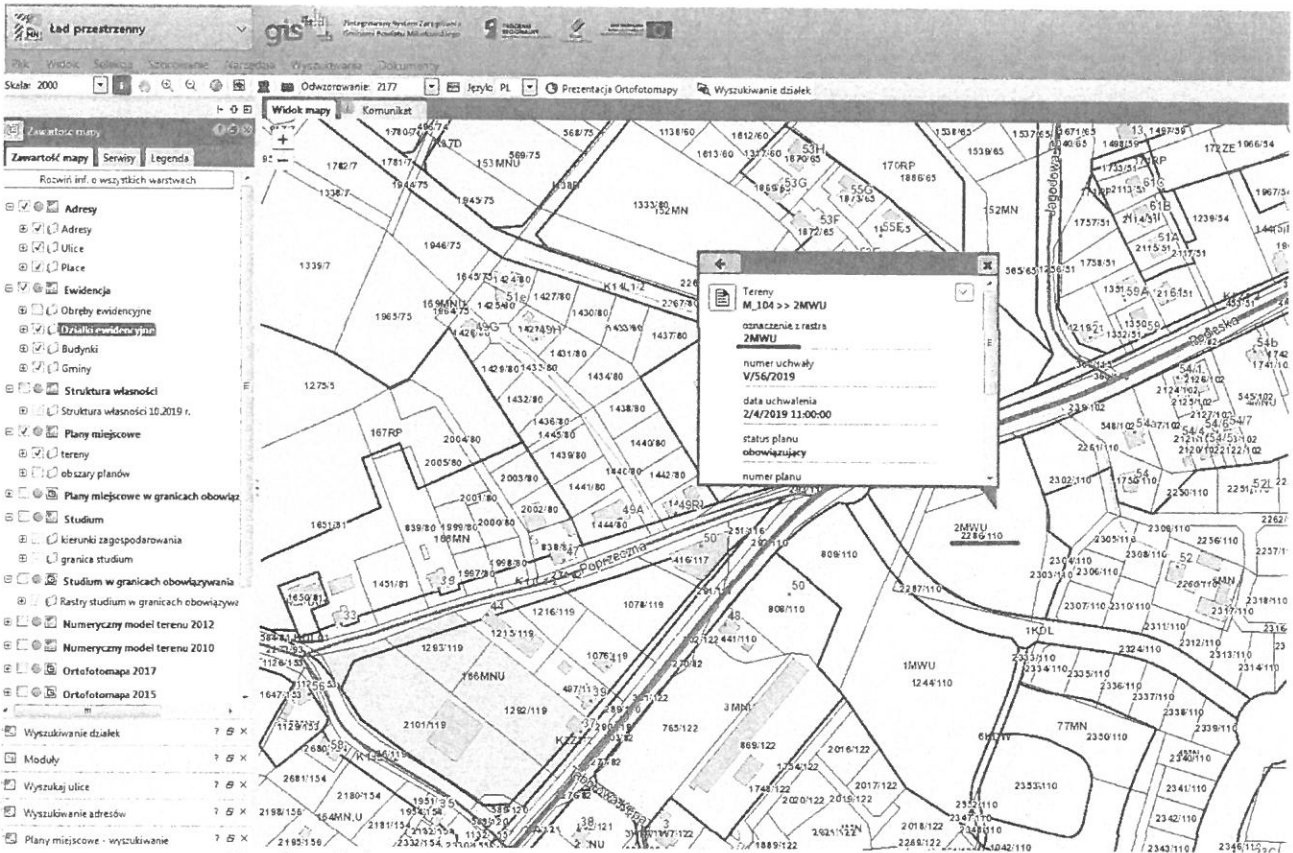
Mapa wysokości i głębokości Wysokość n.p.m. i p.p.m.

Witamy na mapie wysokości nad poziomem morza oraz głębokości pod poziomem morza dla dowolnych miejsc w Polsce, Europie i na świecie.



Apartamenty na Gniotku w Mikołowie – 51 mieszkań, 3 piętra (z parkingiem podziemnym i z windą)





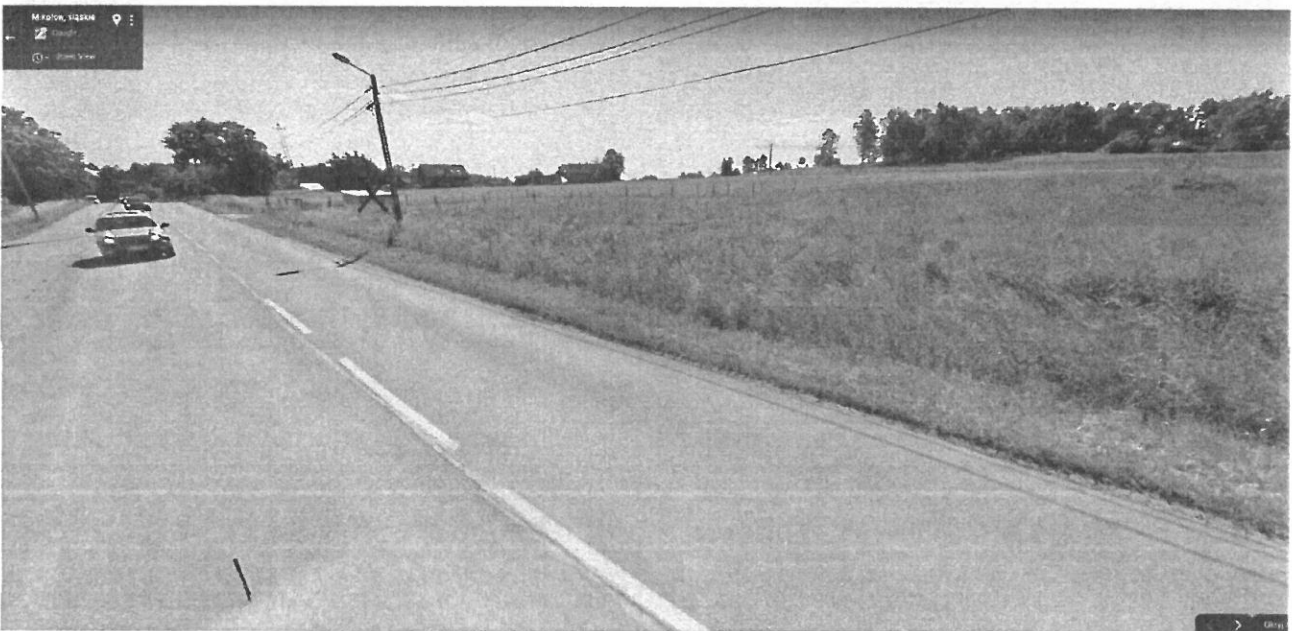
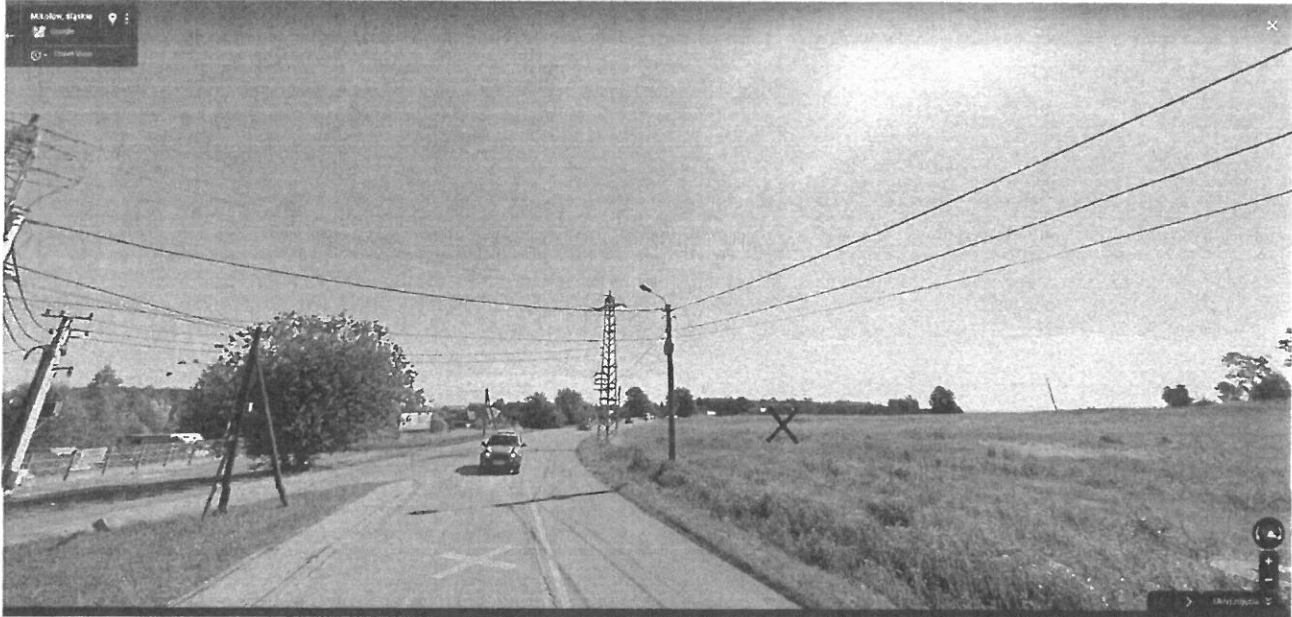
Zapis miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów, określanego jako Gniotek

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach Rozdziału 3.
2. Ustala się dla obszaru objętego planem zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
3. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej;
 - 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości stanowisk postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej innej niż wymieniona w lit. b : 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - 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.
 - c) dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej, w tym:- dla sportu i rekreacji - 1 stanowisko dla 20 użytkowników, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,- dla oświaty - 1 stanowisko na każdego 4 zatrudnionych,- dla gastronomii – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,- dla handlu - 1 stanowisko dla każdego 40 m² powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,
 - d) dla zabudowy przemysłowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 stanowisko na każdego 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - e) dla rodzinnych ogrodów działkowych: nie mniej niż 20 stanowisk,
 - f) dla zabudowy nie wymienionej w lit. a-e 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tj:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - 4) w sąsiedztwie wejść do budynków usługowych należy sytuować miejsca postojowe dla rowerów, przy czym ich ilość powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności;
 - 5) dopuszcza się realizowanie stanowisk postojowych: w obiektach, jako terenowych i podziemnych;
 - 6) do stanowisk postojowych zalicza się także miejsca w garażach.
- § 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MWU, 2MWU ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa usług handlu,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - d) budynki gospodarcze i garaże,
 - e) ogrody przydomowe,
 - f) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
 - g) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - h) zieleni,
 - i) infrastruktura techniczna,
 - j) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - k) obiekty małej architektury,
 - l) elementy wyposażenia miejskiego;
 - 3) nakaz zachowania jednorodności obydwu części bliźniaka lub wszystkich segmentów w zabudowie szeregowej: ukształtowania brył dachów, artykulacji fasad oraz materiałów i kolorystyki;
 - 4) zakaz:
 - a) sytuowania poziomej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu,
 - b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych;
 - 5) dopuszcza się realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b i c : 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
 - b) budynków mieszkaniowych jednorodzinnych: 2 kondygnacje nadziemne, 9 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
 - d) obiektów małej architektury: 5 m,
 - e) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1 ,
 - b) maksymalna: 1,6 ;
 - 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące: zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30o do 45o,
 - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30o do 45o,
 - d) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
 - 7) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości,
 - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy,
 - c) dopuszcza się:- wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, w naturalnych kolorach tych materiałów,- stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech kolorów, faktur, materiałów;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000 m², - dla pozostałej zabudowy: 450 m²;
 - 9) sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg oraz terenów publicznych: zewnętrzne ściany budynku usytuowane równoległe do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000 m², - dla pozostałej zabudowy: 450 m² ;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 20 m,- dla pozostałej zabudowy: 15 m;
 - 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 900 +/- 150



Mapa wysokości i głębokości Wysokość n.p.m. i p.p.m.
Witamy na mapie wysokości nad poziomem morza oraz głębokości pod poziomem morza dla dowolnych miejsc w Polsce, Europie i na świecie.

