

## SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

### I. OPIS KONCEPCJI

1. Podstawa opracowania
  2. Przedmiot i zakres opracowania
  3. Opis stanu istniejącego wraz z analizą rozbieżności inwestycji z ustaleniami MPZP
  4. Opis do projektu wraz z informacjami objętymi ustawą
- Załączniki:
    - Nr 1 – uprawnienia i zaświadczenia z IARP (wypis z izby architektów)
    - Nr 2 – uzgodnienia i zapewnienia w media
      - TAURON Dystrybucja- oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej z dn. 21.12.2018r.
      - DĄBROWSKIE WODOCIĄGI Sp. z o.o. - zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków bytowych z dn. 30.01.2019r.
      - DĄBROWSKIE WODOCIĄGI Sp. z o.o. -warunki techniczne na odwodnienie nieruchomości z dn. 17.01.2019r.
      - POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA Sp. z o.o. - oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej z dn. 24.01.2019r.
      - UM Dąbrowa Górnicza – potwierdzenie dostępu do drogi publicznej z dn. 04.01.2019r.
      - OUG w Katowicach z dn. 04.02.2019r.
    - Nr 3 – mapa – standard lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej – odległości wymagane ustawą
    - Nr 4 – mapa – lokalne standardy urbanistyczne – liczba kondygnacji budynków istniejących w promieniu do 500m od planowanej inwestycji

### II. CZĘŚĆ GRAFICZNA

NR	NAZWA RYSUNKU	SKALA
1	Koncepcja zagospodarowania terenu	1 : 1000 – 3 egz.
2	Koncepcja zagospodarowania terenu	1 : 500 – 1 egz.
3	Wizualizacja obiektu – widok z lotu ptaka Inwentaryzacja zdjęciowa stanu istniejącego	---
4	Wizualizacje obiektu	---
5.1	Elewacje obiektu – budynek A	1 : 250
5.2	Elewacje obiektu – budynek B	1 : 250

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA LOKALIZACJI  
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ – ZESPÓŁ DOMÓW WIELORODZINNYCH WRAZ  
Z GARAŻEM PODZIEMNYM, USŁUGAMI, DROGAMI, PARKINGAMI I  
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ  
DĄBROWA GÓRNICZA, UL. PRZEMYSŁOWA  
działki nr 125/1 , 125/8 , 125/9 , k.m. 92 , obręb 0003 Dąbrowa Górnicza  
NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018R. O UŁATWIENIACH W  
PRZYGOTOWANIU REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH I  
TOWARZYSZĄCYCH**

**I. OPIS TECHNICZNY**

**1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Umowa z Inwestorem
- Wizja lokalna
- Dokumentacja fotograficzna
- Mapa zasadnicza z zasobów geodezyjnych
- Zapewnienie dostaw mediów
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- Obowiązujące przepisy prawa budowlanego

**2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest koncepcja w zakresie architektoniczno-urbanistycznym zespołu domów wielorodzinnych wraz z usługami wbudowanymi oraz garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą techniczną.

**2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

Teren inwestycji zlokalizowany jest w zabudowie miejskiej na terenie miasta Dąbrowa Górnicza, woj. śląskie. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Przemysłowej. Przedmiotowy teren graniczy:

- od strony północnej – budynki użyteczności publicznej i oświaty oraz budynki mieszkalne

wielorodzinne

- od strony wschodniej i południowej – budynki produkcyjno-magazynowe
- od strony zachodniej – zespół budynków garażowych

Wysokość istniejącej zabudowy na terenach przylegających do planowanej inwestycji jest zróżnicowana – od obiektów jednokondygnacyjnych garażowych (wys. ok. 3m) i produkcyjno-magazynowych (wys. ok. 10m) poprzez budynki 2-5 kondygnacyjne obiekty oświatowe i budynki mieszkalne wielorodzinne (wys. ok. 9-12m) po 10-kondygnacyjny budynek użyteczności publicznej -Urząd Skarbowy (wys. ok. 35m).

Obecnie działki objęte zakresem opracowania 125/1 i 125/9 nie są zabudowane, na terenie wstępuje zieleń niska oraz pojedyncze drzewa i krzewy. Na terenie działki 125/8 zlokalizowany jest jednokondygnacyjny budynek gospodarczy wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej o pow. zabudowy ok. 195m<sup>2</sup>, przeznaczony do wyburzenia.

Na terenie przedmiotowych działek zlokalizowane są ( w południowej części) podziemne sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, ciepłociąg (opisane w zasobach geodezyjnych jako sieci nieczynne) oraz fragmenty sieci kanalizacji ogólnospławnej i sieci elektroenergetyczne NN stanowiące prawdopodobnie przyłącza do obiektów, które uległy rozbiórce.

Przedmiotowy teren objęty jest MPZP miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Królowej Jadwigi – Alei Róż – Katowickiej – Majakowskiego zatwierdzony Uchwałą nr LII/914/10 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 26 maja 2010r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 145 poz. 2382 z dn. 5 sierpnia 2010r. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa . Rozbieżności dotyczące planowanej inwestycji z zapisami planu opisano we wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz wykazano w poniższej tabeli.

Przedmiotowe działki znajdują się w zasięgu oddziaływania akustycznego zakładów przemysłowych i usługowych zlokalizowanych w ich pobliżu, jak również hałasu drogowego pochodzącego z pojazdów dojeżdżających do firm, garaży, centr handlowych oraz z drogi DK94. Obliczenia rozprzestrzeniania się hałasu drogowego wykonane podczas sporządzania mapy akustycznej (2017r.- stan akustyczny na 2016r.) wykazały dla przedmiotowego terenu  $L_{dwn}=57,2\text{dB}$ , a dla ul.

Przemysłowej  $L_{dwn}=59\text{dB}$ . Jednak w 2018r. przy drodze DK94 powstała galeria handlowa stanowiąca dodatkową barierę pomiędzy istniejącą drogą krajową a terenem planowanej inwestycji. Zgodnie z mapą akustyczną Dąbrowy Górniczej, na przedmiotowych działkach hałas drogowy z ul. Przemysłowej wykazany w w/w piśmie dotyczy pory dziennej, w nocy hałas dotyczy jedynie strefy bezpośrednio przylegającej do drogi, w miejscu lokalizacji budynków hałas nie przekracza

dopuszczalnych norm. W związku z powyższym w planowanych budynkach na etapie projektu budowlanego zostaną zastosowane rozwiązania zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dn. 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane.

### Wskazanie rozbieżności inwestycji z ustaleniami MPZP:

Dla przedmiotowego terenu obecnie obowiązuje Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Królowej Jadwigi – Alei Róż – Katowickiej – Majakowskiego zatwierdzony Uchwałą nr LII/914/10 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 26 maja 2010r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 145 poz. 2382 z dn. 5 sierpnia 2010r.

Plan przewiduje na terenie planowanej inwestycji przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa (oznaczenie symbolem 1UP).

### Analiza rozbieżności:

Parametr	Wg obowiązującego MPZP	Projektowany w inwestycji mieszkaniowej	Rozbieżność w stosunku do MPZP
Przeznaczenie 1UP §25 ust.1 i 2	<b>Podstawowe:</b> zabudowa produkcyjno-usługowa; <b>Dopuszczalne:</b> zaplecza socjalno-administracyjne i techniczne, gastronomia, magazyny i składy w budynkach, lokale mieszkalne wbudowane, towarzyszące funkcji podstawowej, drogi wewnętrzne i parkingi, garaże wielopoziomowe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona	Zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami wbudowanymi	TAK
Kształt dachu 1UP §25 ust. 3	Dachy płaskie lub o indywidualnej geometrii	Płaski lub o indywidualnej geometrii	NIE
Wysokość budynków 1UP §25 ust. 3	Nie więcej niż 12m, dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości budynku z przyczyn wynikających z technologii produkcji, lecz nie więcej niż 15m	15-22m (5 kondygnacji nadziemnych + garaż podziemny)	TAK
Powierzchnia zabudowy	Nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej	Nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej	NIE

<b>1UP §25 ust. 3</b>			
Powierzchnia terenu biologicznie czynna <b>1UP §25 ust. 3</b>	Min. 25% powierzchni działki budowlanej	Min. 25% powierzchni działki budowlanej	NIE
Nieprzekraczalna linia zabudowy <b>1UP §25 ust. 3</b>	Oznaczona na części rysunkowej MPZP od strony północno-wschodniej	Zgodnie z oznaczeniem na części rysunkowej MPZP od strony północno-wschodniej	NIE
Ilość miejsc postojowych <b>§14 ust. 3</b>	Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,3 miejsca na 1 mieszkanie	Min. 1,25 miejsca na 1 mieszkanie	TAK
Zakazy <b>§25 ust. 3</b>	Składowania i magazynowania poza budynkami na otwartych przestrzeniach działek budowlanych. Realizowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, arkuszy blach i muru pełnego.	Brak magazynów na otwartych przestrzeniach.  Brak ogrodzeń betonowych, arkuszy blach i muru pełnego.	NIE

#### **Zgodność ze studium:**

Nie dotyczy:

Teren przeznaczony pod inwestycję jest terenem po byłym zakładzie produkcyjnymi zgodnie z Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Rozdział 1 art. 5 pkt 4 – warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

#### **4. OPIS DO PROJEKTU WRAZ Z INFORMACJAMI OBJĘTYMI USTAWĄ**

##### **a) Informacje w zakresie struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**

Na terenie planowanej inwestycji przewiduje się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki A i B) o 5 kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (garaż podziemny wspólny dla obydwu budynków). Przewiduje się w poziomie parterów budynków działalność handlowo-usługową – nie więcej niż 20%.

W budynku przewiduje się od 110 do 165 lokali mieszkalnych. W garażu podziemnym znajdzie się

ok. 90-130 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Wjazd do garażu podziemnego z ul. Przemysłowej zlokalizowany w północnej części terenu inwestycji. Miejsca parkingowe na powierzchni terenu zlokalizowano w części zachodniej i północno-zachodniej terenu inwestycji. Dodatkowo od strony ul. Przemysłowej, z dostępem bezpośrednio z drogi publicznej, zaplanowano lokalizację miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Łącznie ilość zewnętrznych wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi max. 60. Na terenie inwestycji planowane są drogę komunikacji kołowej, pełniącą funkcję drogi pożarowej, chodniki oraz plac zabaw. Na pozostałym terenie przewiduje się zagospodarowanie zielenią urządzoną.

Parametry techniczne inwestycji w zakresie opracowania (budynki mieszkalne i teren inwestycji):\

- |  |  |
|--|--|
| • Powierzchnia terenu inwestycji   | ok. 9 000 m <sup>2</sup> (w zależności od przyłączy)       |
| • Powierzchnia terenu we władaniu Inwestora  | 8 630 m <sup>2</sup>                                       |
| • Powierzchnia zabudowy  | do 3 400 m <sup>2</sup>                                    |
| • Wskaźnik powierzchni zabudowy  | do 40%   |
| • Powierzchnia użytkowa mieszkań(bez garażu)   | 6 400 m <sup>2</sup> do 9 600 m <sup>2</sup>               |
| • Powierzchnia użytkowa usług  | do 20% powierzchni mieszkań                                |
| • Powierzchnia garażu podziemnego  | 3 000 +/-20%   |
| • Wysokość budynku   | 19 m npt +/-20%  |
| • Ilość kondygnacji nadziemnych  | 5 kondygnacji  |
| • Kubatura   | do 60 000 m <sup>3</sup>                                   |
| • Powierzchnia terenów zielonych   | 3 000 +/-20% (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej 25%) |
| • Przewidywana ilość mieszkań  | 110-165  |
| • Przewidywana ilość mieszkańców   | do 420 osób  |
| • Przewidywana ilość miejsc postojowych  | 137 – 207 (1,25 miejsca postojowego/1 mieszkanie)          |
| • Powierzchnia użytkowa parkingu podziemnego wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą – droga dojazdowa, wjazd i wyjazd               | 3 160 m <sup>2</sup>                                       |
| • Powierzchnia użytkowa parkingu na powierzchni terenu wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą: drogami dojazdowymi – wjazd i wyjazd | 1 789 m <sup>2</sup>                                       |
| • Razem powierzchnia parkingowa  | 4 949 m <sup>2</sup>                                       |



Na terenie inwestycji przewidziano również lokalizację stacji trafo oraz wydzielonego miejsca do gromadzenia odpadów.

Granica terenu opracowania objęta wnioskiem pokrywa się z granicą działek nr 125/1, 125/8 i 125/9. Zasięg obszaru oddziaływania obiektu zamyka się w granicach przedmiotowych działek.

**b) Informacje w zakresie układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej**

Planowana inwestycja przewiduje realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Budynek oznaczony na koncepcji zagospodarowania terenu symbolem A będzie zlokalizowany równolegle swoim dłuższym bokiem do ul. Przemysłowej (zabudowa pierzejowa wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy). Ze względu na kształt drogi publicznej, również budynek składa się z dwóch skrzydeł usytuowanych wzajemnie pod kątem 120°. Łącznie budynek A składa się z 4 klatek schodowych dostępnych od strony ul. Przemysłowej.

Budynek B zlokalizowany w drugiej linii zabudowy, jednoklatkowy, połączony będzie garażem podziemnym z budynkiem A.

Architektonicznie planowane obiekty wpisane są w tkankę miejską sąsiedniej, istniejącej zabudowy. Planowane obiekty nawiązują gabarytami oraz zastosowanymi materiałami do budynków istniejących zlokalizowanych w rejonie planowanej inwestycji.

**c) Informacje w zakresie przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych do obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu**

W okolicy planowanej inwestycji dostępne są sieci mediów zlokalizowane wzdłuż ul. Przemysłowej od strony północnej względem planowanej inwestycji lub od strony południowej na terenach przyległych do istniejących zakładów przemysłowych.

Teren inwestycji ma dostęp do kanalizacji ogólnospławnej, telekomunikacji, sieci ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej NN w ciągu ul. Przemysłowej (do 15m od granicy terenu inwestycji) oraz sieci ciepłowniczej, wodociągu, kanalizacji ogólnospławnej i sieci elektroenergetycznej NN przy południowo-wschodniej granicy objętej zakresem opracowania. Istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia zlokalizowana jest w kierunku północno-zachodniej od terenu planowanej inwestycji w odległości do 100m od granicy przedmiotowej nieruchomości.

Istniejące media są wystarczające do zasilania i obsługi planowanej inwestycji.

**d) Informacje w zakresie etapów realizacji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu**

Planuje się jednoetapową realizację inwestycji. Ze względu na fakt, że pod planowanymi budynkami przewiduje się wspólny garaż podziemny, etapowanie inwestycji nie miałyoby uzasadnienia.

#### **e) Informacje w zakresie powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi**

Planowana inwestycja mieszkaniowa powstanie na terenie przemysłowym w bezpośrednim sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych. Przedmiotowe działki są dobrze skomunikowane, z dostępem do terenów parkowych i zielonych. Komunikację z miastem i regionem zapewnia istniejąca sieć połączeń drogowych, komunikacja miejska i tramwajowa. Planowane obiekty gabarytowo będą odpowiadały podobnym budynkom mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym przy ul. Przemysłowej, Z. Krasińskiego i J. Korczaka. Również planowana wysokość nie odbiega od wysokości istniejących budynków mieszkalnych w sąsiedztwie (4-5 kondygnacji).

Lokalizacja przedmiotowej inwestycji będzie spełniała wymogi ustawy w zakresie minimalnych odległości dla miasta powyżej 100 tys. mieszkańców (zgodnie z danymi GUS z dn. 31.12.2017r. liczba mieszkańców Dąbrowy Górniczej wynosi 121 121) do:

- szkoły (Szkoła Podstawowa nr 8 im. A. Mickiewicza) - 150m
- przedszkola (Przedszkole nr 11 przy ul. Z. Krasińskiego) - 280m
- przystanku komunikacyjnego (Reden Aleja Majakowskiego) - 380m
- terenów wypoczynkowych, rekreacji oraz sportu - 590m  
(Park im. gen. J. Hallera) o pow. 50ha wraz z placem  
zabaw (1320m), boiskami (960m) i torem modelarskim (1050m)  
oraz Parkiem Wodnym „Nemo” (1500m)

#### **f) Informacje w zakresie oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko**

Zgodnie z Obwieszczeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 21.12.2015r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko - § 3 ust. 1 pkt 53 ppkt a – planowana inwestycja mieszkaniowa objęta ustaleniami MPZP ( o powierzchni zabudowy mniejszej niż 4 ha ) nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku z powyższym planowana inwestycja , zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko niniejsza Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Opracował:

mgr inż. arch. Joanna Sołtysik