

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Określa się lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla zespołu domów wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym, usługami, drogami, parkingami i infrastrukturą techniczną i stacją trafo zlokalizowanej w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej w granicach określonych na załączniku do uchwały, sporządzonym na mapie w skali 1:1000.

**§ 2.**

Określa się dla budynków:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 6400m<sup>2</sup>
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 9600m<sup>2</sup>
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 110
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 165

**§ 3.**

Określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność usługową lub handlową:

- 1) maksymalnie od 1280 m<sup>2</sup> do 1920 m<sup>2</sup> (do 20% powierzchni użytkowej mieszkań).

**§ 4.**

Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) Zamierzona inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na byłym terenie przemysłowo-produkcyjnym Dąbrowskich Zakładów Przemysłu Węglowego. Obecnie na obszarze zamierzenia inwestycyjnego na działce oznaczonej numerem geodezyjnym 125/8 k.m. 92 zlokalizowany jest jednokondygnacyjny budynek gospodarczy przeznaczony do wyburzenia, na pozostałych działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi 125/1, 125/9 k.m. 92 teren jest niezainwestowany.
- 2) Przez teren przedmiotowych działek przebiegają nieczynne przyłącza instalacyjne.
- 3) Na terenie inwestycji mieszkaniowej wybudowany zostanie zespół domów wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym, usługami w parterach budynków, drogami, parkingami i infrastrukturą techniczną i stacją trafo.

## § 5.

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ul. Przemysłowej.
- 2) Planowana inwestycja zostanie połączona z przebiegającymi w sąsiedztwie sieciami uzbrojenia na podstawie dokonanych uzgodnień.

## § 6.

1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie w wodę: 50 m<sup>3</sup>/d na cele socjalno-bytowe + 10 m<sup>3</sup>/d na cele przeciwpożarowe
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 476 kW
- 3) zapotrzebowanie na energię cieplną: 730 kW
- 4) ścieki bytowe i wody deszczowe odprowadzane do kanalizacji miejskiej: ścieki bytowe – 50m<sup>3</sup>/d , wody deszczowe = 120 dm<sup>3</sup>/s
- 5) gromadzenie odpadów stałych z zastosowaniem segregacji w pojemnikach wraz z zapewnieniem ich regularnego wywozu poprzez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia
- 6) liczba miejsc postojowych: min.1,25 miejsca postojowego na 1 mieszkanie
- 7) wykonanie dwóch zjazdów z ulicy Przemysłowej na teren parkingów naziemnych oraz 1 zjazd bezpośrednio do garaży podziemnych.

2. Określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji: ok. 9 000 m<sup>2</sup> (w zależności od przyłączy)
- 2) powierzchnia terenu we władaniu Inwestora: 8 630 m<sup>2</sup>
- 3) powierzchnia zabudowy: ok. 1655 m<sup>2</sup> ±20% (1320 m<sup>2</sup>÷2000 m<sup>2</sup>)
  - a) powierzchnia zabudowy budynku A: ok. 1275 m<sup>2</sup> ±20% (1020 m<sup>2</sup>÷1530 m<sup>2</sup>)
  - b) powierzchnia zabudowy budynku B: ok. 380 m<sup>2</sup> ±20% (300 m<sup>2</sup>÷470 m<sup>2</sup>)
- 4) powierzchnia użytkowa mieszkań (bez garażu): 6 400 m<sup>2</sup> do 9 600 m<sup>2</sup>
- 5) powierzchnia użytkowa usług: do 20% powierzchni użytkowej mieszkań (1280 m<sup>2</sup>÷1920 m<sup>2</sup>)
- 6) powierzchnia garażu podziemnego (pod budynkami i terenem zielonym): 3 000 m<sup>2</sup>±20% (2400 m<sup>2</sup>÷3600 m<sup>2</sup>)
- 7) powierzchnia terenów zielonych: 3 000 m<sup>2</sup> ±20% (przy zachowaniu minimalnego wskaźnika pow. biologicznie czynnej 25%)
- 8) przewidywana ilość mieszkań: 110-165
- 9) przewidywana ilość mieszkańców: od 229 do 343 osób
- 10) przewidywana ilość miejsc postojowych: min.1,25 miejsca postojowego/1 mieszkanie
- 11) powierzchnia użytkowa parkingu podziemnego wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą – droga dojazdowa, wjazd i wyjazd: ok. 3 160 m<sup>2</sup>
- 12) powierzchnia użytkowa parkingu na powierzchni terenu wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą: drogami dojazdowymi – wjazd i wyjazd: ok. 1 789 m<sup>2</sup>
- 13) powierzchnia parkingowa ogółem: ok. 4 949 m<sup>2</sup>

3. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

- 1) Parametry techniczne:

- a) wysokość budynku: 19 mnpt  $\pm 20\%$  (15,20 m÷22,80 m)
- b) ilość kondygnacji nadziemnych: 5 kondygnacji
- c) kubatura: do 60 000: m<sup>3</sup>

2) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

- a) ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- b) odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w pojemnikach wraz z zapewnieniem ich regularnego wywozu poprzez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia
- c) zapewnienie dostawy ciepła odbywać się będzie z sieci ciepłowniczej
- d) inwestycja nie będzie należeć do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 poz.71)

### § 7.

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w obrębie 0003 Dąbrowa Górnica Miasta Dąbrowa Górnica na następujących nieruchomościach:

- 1) ozn. nr. geod. 125/1 k.m. 92, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00015281/6,
- 2) ozn. nr. geod. 125/8 k.m. 92, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00016039/2,
- 3) ozn. nr. geod. 125/9 k.m. 92, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00016039/2.

### § 8.

Na nieruchomościach w obrębie 0003 Dąbrowa Górnica Miasta Dąbrowa Górnica

- 1) ozn. nr. geod. 4/12 k.m. 92, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00034991/5
- 2) ozn. nr. geod. 44/2 k.m. 93, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00007816/7

decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ograniczy sposób korzystania przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenia ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej

### § 9.

Na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym nr 4/13 k.m. 92 w obrębie 0003 Dąbrowa Górnica Miasta Dąbrowa Górnica inwestor jest uprawniony do zajęcia terenu w celu przejścia przez tereny dróg publicznych siecią uzbrojenia terenu.

### § 10.

1. W zakresie ochrony przed hałasem oraz zanieczyszczeniami powietrza należy w projekcie budowlanym zastosować zabezpieczenia zapewniające odpowiednie standardy akustyczne oraz właściwe i bezpieczne warunki zamieszkania przyszłych mieszkańców na terenie inwestycji mieszkaniowej oraz w mieszkaniach tj. ekrany akustyczne, okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej, zieleń izolacyjna.

2. Realizacja inwestycji uwarunkowana jest spełnieniem powyższych wymagań co wymaga zastosowania odpowiednich rozwiązań projektowych potwierdzonych wykonaniem stosownej analizy akustycznej wraz z odpowiednimi obliczeniami i pomiarami. Inwestycja nie może stanowić zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa przyszłych użytkowników obiektów.

3. Realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

### § 11.

Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

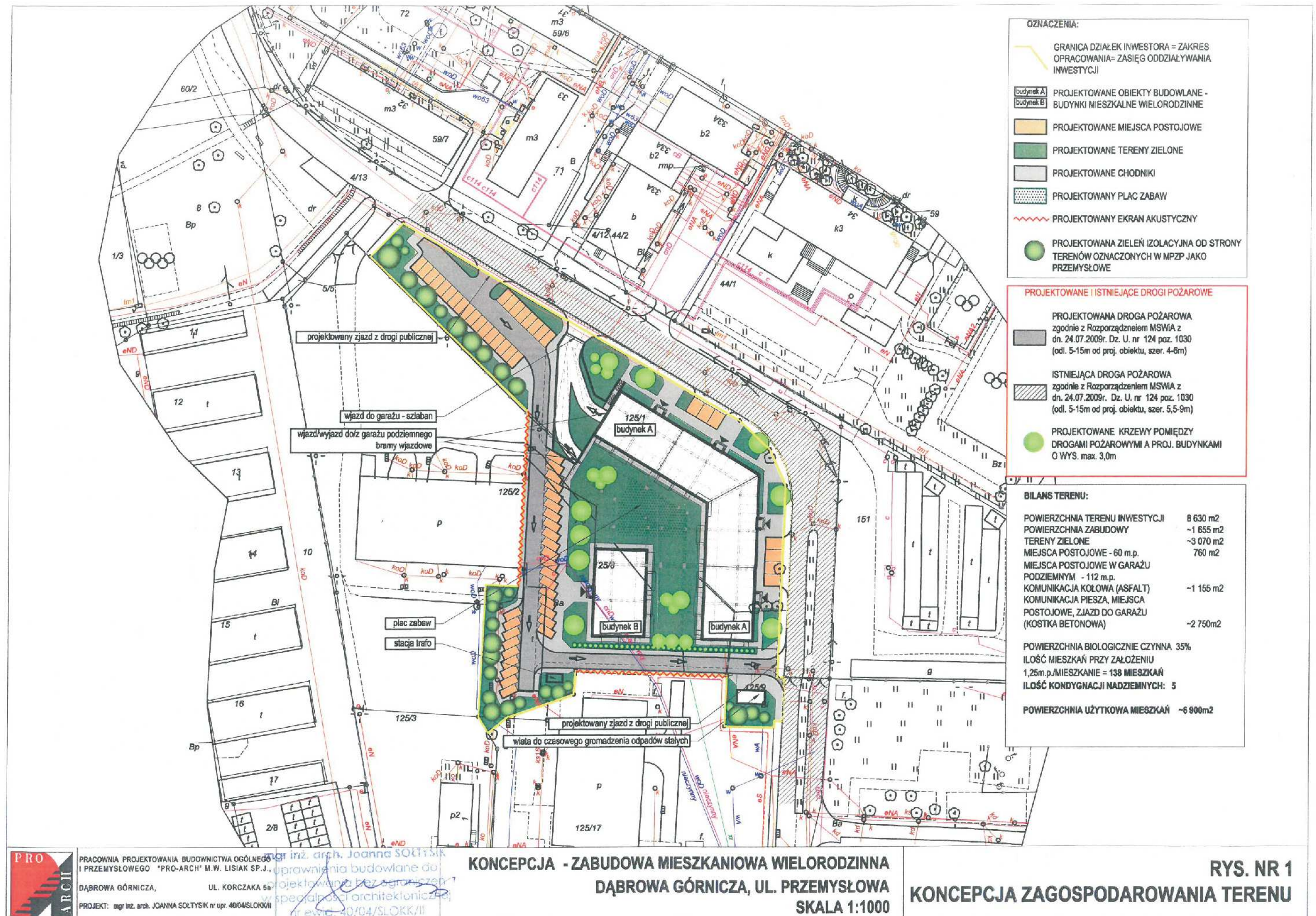
**§ 12.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Dąbrowie Górniczej

**Agnieszka Pasternak**







## UZASADNIENIE

### do projektu Uchwały Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej

W dniu 25.02.2019 r. wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach oznaczonych numerem geodezyjnym 125/1, 125/8, 125/9 k.m. 92 obręb Dąbrowa Górnicza, zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.).

Dnia 26.02.2019 r. zamieszczono na tablicy ogłoszeń, w terenie i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej obwieszczenie o przedmiotowym wniosku, w którym określono, że uwagi do przedmiotowego wniosku można wnieść w terminie od 26.02.2019 r. do 19.03.2019 r.

Dnia 28.02.2019 r. powiadomiono odpowiednie organy

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie”
Wydział Geodezji i Kartografii
Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach
Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
Śląski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej
Wydział Ekologii i Rolnictwa
Geolog Powiatowy
Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Katowicach
Tauron Dystrybucja S.A.
Polskie Sieci Elektroenergetyczne biuro w Katowicach
Centrum Zarządzania Kryzysowego
Wojewódzki Sztab Wojskowy
Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego
Delegatura w Katowicach
Agencja Wywiadu
Śląski Oddział Straży Granicznej
Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach
Zarząd Województwa Śląskiego

o możliwości przedstawienia opinii dla planowanej inwestycji oraz wystąpiono do odpowiednich organów tj. Geologa Powiatowego, Zarządcy Dróg, Ministra Środowiska, Marszałka Województwa Śląskiego, Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie złożonego wniosku.

W odpowiedzi na powyższe otrzymano nw. stanowiska:

- pismem z dnia 06.03.2019 r. Urząd Miejski Wydział Ekologii i Rolnictwa działając jako organ administracji geologicznej poinformował, że na przedmiotowym terenie nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin oraz obszar inwestycji znajduje się poza granicami terenu górniczego;
- pismem z dnia 11.03.2019 r. Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach stwierdził, że teren objęty wnioskiem leży poza granicami terenu górniczego;
- pismem z dnia 12.03.2019 r. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. poinformowały, że na przedmiotowym obszarze nie ma obiektów elektroenergetycznych będących własnością spółki i w związku z czym nie wnoszą uwag do ww. inwestycji;
- pismem z dnia 18.03.2019 r. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach nie wniósł uwag do zakresu i sposobu realizacji inwestycji;
- pismem z dnia 13.03.2019 r. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Katowicach poinformował, że nie zgłasza wniosków do planowanej inwestycji;

- pismem z dnia 20.03.2019 r. Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej Wydział Gospodarowania Nieruchomościami, że przedmiotowe działki nie stanowią gruntów rolnych;
- pismem z dnia 21.03.2019 r. Urząd Marszałkowski przesłał Uchwałę nr 570/28/VI/2019 z dnia 20.03.2019 r. Zarządu Województwa Śląskiego opiniującą pozytywnie przedmiotowy wniosek o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- pismem z dnia 22.03.2019 r. Śląski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach zaopiniował negatywnie przedmiotową inwestycję z uwagi na nie zapewnienie drogi pożarowej do wskazanej inwestycji, w zakresie odległości drogi pożarowej od budynku;
- pismem z dnia 25.03.2019 r. Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny poinformował, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji w sąsiedztwie obiektów produkcyjnych i magazynowych budzi wątpliwości w zakresie zapewnienia odpowiednich wymagań sanitarnych dla przyszłych mieszkańców terenu, ze wskazaniem, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych powinna być chroniona przed wszystkimi uciążliwościami, w tym w zakresie hałasu. Zaznaczył również, że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na terenie produkcyjno-usługowym może doprowadzić do powstania konfliktów społecznych, a także stanowić zagrożenie dla zdrowia przyszłych mieszkańców tego terenu. Wskazał również, że przy projektowaniu zabudowy należy dany obszar zagospodarować w taki sposób, aby zagwarantować wszystkim mieszkańcom i użytkownikom właściwe i bezpieczne, z punktu widzenia wymagań sanitarnych i zdrowotnych, warunki zamieszkania;
- pismem z dnia 25.03.2019 r. Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej Centrum Zarządzania Kryzysowego powiadomił, że nie posiada na terenie inwestycji budowli ochronnych, urządzeń specjalnych oraz innych obiektów;

Pozostałe organy nie przedstawiły stanowiska w terminie 21 dni, co uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W terminie wskazanym na obwieszczeniu o przedmiotowym wniosku nie wpłynęła żadna uwaga.

W dniu 04.04.2019 r. otrzymano kopię pisma z dnia 12.12.2018 r. z Wydziału Ekologii i Rolnictwa tutejszego urzędu, informujące o tle akustycznym dla terenów położonych na działkach oznaczonych numerem geodezyjnym 125/1 i 125/8 k.m. 92, z którego wynika, że działki te 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 drogi DK94 i według stanowiska organu ochrony środowiska teren nie powinien pełnić funkcji mieszkaniowej. Niemniej jednak w przypadku przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową w projekcie budowlanym należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach. Jednocześnie wskazano, że przedmiotowa nieruchomość graniczy z zakładem przetwarzania tworzyw sztucznych, który posiada decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach.

W dniu 10.04.2019 r. Inwestor złożył zmodyfikowany wniosek, w związku z niekorzystnymi opiniami przedstawionymi powyżej.

Dnia 11.04.2019 r. zamieszczono na tablicy ogłoszeń, w terenie i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej obwieszczenie o modyfikacji przedmiotowego wniosku, w którym określono, że uwagi do przedmiotowego wniosku można wnieść w terminie od 11.04.2019 r. do 02.05.2019 r.

Dnia 11.04.2019 r. ponownie powiadomiono odpowiednie organy

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie”
Wydział Geodezji i Kartografii
Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach
Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
Śląski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej
Wydział Ekologii i Rolnictwa
Geolog Powiatowy
Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Katowicach

Tauron Dystrybucja S.A.
Polskie Sieci Elektroenergetyczne biuro w Katowicach
Centrum Zarządzania Kryzysowego
Wojewódzki Sztab Wojskowy
Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego
Delegatura w Katowicach
Agencja Wywiadu
Śląski Oddział Straży Granicznej
Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach
Zarząd Województwa Śląskiego

o możliwości przedstawienia opinii dla planowanej inwestycji oraz wystąpiono ponownie do odpowiednich organów tj. Geologa Powiatowego, Zarządcy Dróg, Ministra Środowiska, Marszałka Województwa Śląskiego, Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie złożonego wniosku.

W odpowiedzi na powyższe otrzymano nw. stanowiska:

- pismem z dnia 18.04.2019 r. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Katowicach poinformował, że nie zgłasza wniosków do planowanej inwestycji;
- pismem z dnia 25.04.2019 r. Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach stwierdził, że teren objęty wnioskiem leży poza granicami terenu górniczego;
- pismem z dnia 26.04.2019 r. Urząd Miejski Wydział Ekologii i Rolnictwa działając jako organ administracji geologicznej na szczeblu powiatowym nie wniósł uwag do planowanej inwestycji;
- pismem z dnia 06.05.2019 r. Śląski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach zaopiniował pozytywnie przedmiotową inwestycję
- pismem z dnia 06.05.2019 r. Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny poinformował, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji w sąsiedztwie obiektów produkcyjnych i magazynowych budzi wątpliwości w zakresie zapewnienia właściwych i bezpiecznych warunków zamieszkania przyszłych mieszkańców tego terenu. Wskazał również, że "w przypadku przeznaczenia przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową, należy w projekcie budowlanym inwestycji zastosować zabezpieczenia zapewniające odpowiednie standardy akustyczne na analizowanym terenie oraz w mieszkaniach, a także zieleni izolacyjnej poprawiającej względy estetyczne".
- pismem z dnia 9.05.2019 r. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. poinformowały, że na przedmiotowym obszarze nie ma obiektów elektroenergetycznych będących własnością spółki i w związku z czym nie wnoszą uwag do ww. inwestycji;

Pozostałe organy nie przedstawiły stanowiska w terminie 21 dni co uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W terminie wskazanym na obwieszczeniu o przedmiotowym wniosku nie wpłynęła żadna uwaga.

Ponadto, pismem z dnia 30.04.2019 r. Wydział Ekologii i Rolnictwa tutejszego urzędu poinformował, że lokalizacja nowych budynków mieszkalnych powinna być przeanalizowana zarówno pod względem uciążliwości aktualnie występujących, jak również przyszłych konfliktów społecznych po zasiedleniu obiektów mieszkalnych. Wskazuje również, że od strony południowej bezpośrednio graniczy z zakładem przetwarzania tworzyw sztucznych, a od zachodniej z hurtownią farb, lakierów i materiałów budowlanych. W pobliżu znajduje się również zakład produkcji szyb. Wymienione podmioty do swej działalności wykorzystują substancje chemiczne, które mogą powodować emisję do powietrza. Dodatkową uciążliwością będzie również ruch pojazdów ciężarowych dostarczających surowce i odbierających produkty. Zdaniem ww. Wydziału zaproponowane przez Inwestora działania zapobiegawcze polegające na zastosowaniu ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej mogą okazać się niewystarczające aby zapobiec w przyszłości wystąpieniu konfliktów społecznych ze względu na bliskie sąsiedztwo obiektów przemysłowych oraz wysokość projektowanych budynków. Ponadto w obowiązującym Programie ochrony środowiska przez hałasem dla miasta Dąbrowy Górniczej (Uchwała Nr VIII/104/2019 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 20 marca 2019 r.) zalecono działania wspomagające realizację Programu i zapobiegające powstawaniu możliwych konfliktów akustycznych w przyszłości polegające na stosowaniu w planowaniu przestrzennym zasad strefowania (w odniesieniu do terenów niezagospodarowanych). Wydział Ekologii i Rolnictwa wskazał również, że podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w piśmie z dnia 12.12.2018 r.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Uchwała Nr LII/914/10 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z



dnia 26 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowy Górniczej dla terenów położonych w rejonie ulic: Królowej Jadwigi – Alei Róż – Katowickiej – Majakowskiego, oraz II edycja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza” – zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/374/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 stycznia 2008 r., wraz ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXIII/706/2017 z dnia 22 listopada 2017 r.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz.1496 z późn .zm.), inwestycję mieszkaniową 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. Warunek niesprzeczności nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny m.in. produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Inwestor we wniosku wykazał, że w przeszłości był to teren przemysłowo-produkcyjny Dąbrowskich Zakładów Przemysłu Węglowego, w którego kompleksie znajdowały się takie budynki jak: Budynek produkcyjny konstrukcji stalowych, Budynek magazynu głównego, Budynek kotłowni, Garaże, Budynki Kompleksu Energetycznego z częścią biurowo – socjalną i energetyczną. W części na której projektuje się Zespół Domów Wielorodzinnych, budynki zostały wyburzone i obecnie teren ten jest niezainwestowany.

Mając powyższe na uwadze Inwestor spełnił warunek wynikający z art. 5 ust. 3 i 4 ww. ustawy.

W otoczeniu planowanej inwestycji od strony południowej i zachodniej znajduje się teren przemysłowy, na którym znajdują się hurtownie i zakłady przemysłowe, których działalność może być źródłem uciążliwości opisywanych w ww. opiniach. Od strony północnej sąsiaduje z Osiedlem Mieszkaniowym Wielorodzinnym z budynkami Urzędu Skarbowego, Szkoły Podstawowej. Od strony wschodniej usytuowane są zespoły garaży.

Inwestycja jest zgodna z lokalnymi standardami urbanistycznymi dla inwestycji mieszkaniowych wprowadzonymi Uchwałą nr VIII/101/2019 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 20 marca 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie miasta Dąbrowa Górnicza.

W dniu 06.06.2019 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna analizowała lokalizację inwestycji na terenie, z innym niż podstawowe przeznaczeniem podstawowym określonym w planie. Analizowano zagospodarowanie bezpośredniego sąsiedztwa, korzystne: bliskość zabudowy mieszkaniowej, przedszkola, terenów plant od strony północnej i płn.-wsch. Jak i niekorzystne: bliskość zespołów garaży, obiektów hurtowni i produkcji, jak również zagrożenie hałasem i drganiami od strony drogi krajowej. Wątpliwości Komisji dotyczyły następujących kwestii: czy lokalizacja zapewni komfort wystarczający do zamieszkania (przyszli mieszkańcy mogą być narażeni na uciążliwości funkcji produkcyjnych) i czy ta sytuacja może być powodem konfliktów przestrzennych w przyszłości pomiędzy mieszkańcami i właścicielami obiektów produkcyjno-usługowych. Realizacja inwestycji wywoła konieczność powtórного przeanalizowania uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i rozważenie zmiany kierunków rozwoju obszaru, zarówno w Studium, jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o budowie budynków mieszkalnych przy ulicy Przemysłowej i pozostawienie dotychczasowego zapisu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 114 Prawo ochrony środowiska, skutkuje tym, że projektowane budynki muszą spełnić wymagania Polskiej Normy PN-B-02151-2 *Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Wymagania dotyczące dopuszczalnego poziomu dźwięku w pomieszczeniach.* Oznacza to konieczność zapewnienia wewnątrz budynku odpowiedniego poziomu dźwięku (dopuszczalny poziom dźwięku wewnątrz budynku wielorodzinnego dla pokoi wynosi 25-30 dB, a dla kuchni 35 dB). W przypadku przeprowadzenia zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sąsiadujące zakłady przemysłowe będą musiały ograniczyć emisję dźwięku aby na sąsiednich terenach dotrzymać obowiązujący standard zgodnie z wprowadzonym zapisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

I Zastępca Prezydenta Miasta  
Damian Rutkowski