

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 i zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

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. 08.12.2020r.

–DĄBROWSKIE WODOCIĄGI Sp. z o.o. - zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków bytowych z dn. 07.12.2020r.

–POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA Sp. z o.o. - oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej z dn. 01.12.2020r.

–UM Dąbrowa Górnicza – odprowadzenie wód deszczowych -pismo z dn.09.12.2020 r.

–UM Dąbrowa Górnicza – potwierdzenie dostępu do drogi publicznej z dn. 29.01.2021r.

–Wyższy Urząd Górniczy – pismo z dn.30.11.2020 r.

–OUG w Katowicach z dn. 03.12.2020r.

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
2	Koncepcja zagospodarowania terenu	1 : 500
3	Wizualizacja obiektu – widok z lotu ptaka Orientacja	-
4	Rzuty zespołu dwóch domów w zabudowie bliźniaczej	1:100
5	Rzut, przekroje	1:100
6	Elewacje	1 : 100
7	Wizualizacje obiektu	-

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
ZESPÓŁ DOMÓW JEDNORODZINNYCH WRAZ Z DROGĄ DOJAZDOWĄ I INFRASTRUKTURĄ
TECHNICZNĄ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ PRZY UL.BRONIEWSKIEGO NA DZ.NR 390/9, 390/11
K.M.5, OBRĘB 0017 UJEJSCE**

NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018R. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU
REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH I TOWARZYSZĄCYCH

I. OPIS TECHNICZNY

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 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 jednorodzinnych z drogą dojazdową i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Koncepcja przewiduje podzielenie Inwestycji na dwa etapy:

- I etap – 10 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz drogą dojazdową;
- II etap – 3 domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej - realizowany po wyburzeniu istniejącego budynku mieszkalnego.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Teren inwestycji zlokalizowany w północnej części miasta Dąbrowa Górnicza, woj. śląskie , obręb ewidencyjny 0017 Ujejsce na dz. nr 390/9, 390/11 k.m.5 przy ul. Broniewskiego.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Broniewskiego.

Przedmiotowy teren graniczy:

- od strony północnej i wschodniej – tereny zielone – grunty rolne;
- od strony północno-zachodniej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- od strony zachodniej (od ul.Broniewskiego) - niezabudowana działka ;
- od strony południowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Istniejąca zabudowa w sąsiedztwie przedmiotowego terenu to w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wysokości do trzech kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), zlokalizowana wzdłuż ulicy Broniewskiego (stanowiącej drogi klasy zbiorczej) i ulic poprzecznych dojazdowych .

Obecnie działki objęte zakresem opracowania dz.nr 390/9, 390/11 są zabudowane, na terenie zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek produkcyjno-gospodarczy służący produkcji hodowlanej. Na pozostałym terenie wstępuje zieleń niska oraz pojedyncze drzewa i krzewy.

W południowo-zachodniej części działki zlokalizowany jest zjazd z drogi publicznej ul.Broniewskiego oraz podziemne sieci infrastruktury technicznej: przyłącze wodociągowe,

przyłącze gazowe oraz napowietrzne przyłącze elektroenergetyczne.

Przedmiotowy teren objęty jest „**MPZP miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Ujejsca – część centralna i północna**” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVIII/778/14 Rady Miejskiej z dnia 25 czerwca 2014 r. i oznaczony symbolem 1RU.

Przeznaczenie podstawowe pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, co oznacza :

- budynki i budowle służące produkcji rolnej, ogrodniczej,
- w terenie 1RU: istniejące budynki i budowle służące produkcji hodowlanej.

Przeznaczenie dopuszczalne:

- handel związany z przeznaczeniem podstawowym terenu: produktami rolnymi, ogrodniczymi, hodowlanymi,
- zaplecze techniczne i socjalno-administracyjne,
- zabudowa usługowa,
- parkingi i garaże na potrzeby zabudowy przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na działce,
- zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym,
- ścieżki piesze, rowerowe,
- uzbrojenie terenu .

Rozbieżności dotyczące planowanej inwestycji z zapisami planu opisano we wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz wykazano w poniższej tabeli.

Wskazanie rozbieżności inwestycji z ustaleniami MPZP:

Dla przedmiotowego terenu obecnie obowiązuje „**MPZP miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Ujejsca – część centralna i północna**” zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVIII/778/14 Rady Miejskiej z dnia 25 czerwca 2014 r.

Plan przewiduje na terenie planowanej inwestycji oznaczonym symbolem 1RU przeznaczenie podstawowe – budynki i budowle służące produkcji rolnej, ogrodniczej, istniejące budynki i budowle służące produkcji hodowlanej.

Analiza rozbieżności:

Parametr	Wg obowiązującego MPZP	Projektowany w inwestycji mieszkaniowej	Rozbieżność w stosunku do MPZP
Przeznaczenie 1RU §41 ust.1 i 2	Podstawowe: budynki i budowle służące produkcji rolnej, ogrodniczej, w terenie 1RU: istniejące budynki i budowle służące produkcji hodowlanej Dopuszczalne: handel związany z przeznaczeniem podstawowym terenu: produktami rolnymi, ogrodniczymi, hodowlanymi, zaplecze techniczne i socjalno-administracyjne, zabudowa usługowa, parkingi i garaże na potrzeby zabudowy przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na działce, zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym, ścieżki piesze, rowerowe, uzbrojenie	Zabudowa mieszkalna jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej	TAK

	terenu .		
Kształt dachu RU §32 ust. 1 pkt 1c	Nakaz dachu dwuspadowego o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych lub wielospadowego o nachyleniu połaci 15° – 45°	Dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 35°	NIE
Wysokość budynków RU §32 ust. 2 pkt 1	Wysokość budynków nie może przekraczać 10,50m	15-22m (5 kondygnacji nadziemnych + garaż podziemny)	NIE
Powierzchnia zabudowy 1RU §41 ust.3a	Powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej	Powierzchnia zabudowy stanowi 22% powierzchni działki (nie większa niż 30%)	NIE
Powierzchnia terenu biologicznie czynna 1RU §41 ust.3a	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej	Powierzchnia biologicznie czynna stanowi 50 % powierzchni działki budowlanej	NIE
Ilość miejsc postojowych §23 ust. 1	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 2 miejsca na 1 działkę budowlaną, w przypadku prowadzenia działalności usługowej w budynku, dodatkowo minimum 2 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż jedno	2 miejsca postojowe na jeden dom jednorodzinny, w sumie 26 miejsc postojowych	NIE
Zakazy 1RU §41 ust.3b RU §32 ust. 6 pkt 1	Zakaz rozbudowy obiektów służących hodowli zwierząt, dopuszcza się możliwość dokonywania bieżących konserwacji, remontów i przebudowy . Zakazuje się realizowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z arkuszy blach trapezowej i falistej	Koncepcja nie przewiduje rozbudowy istniejących na działce obiektów służących do hodowli zwierząt Brak ogrodzeń z elementów betonowych, arkuszy blach	NIE NIE

Zgodność ze studium:

Zgodnie z Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Rozdział 1 art. 5 pkt 3 – inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń planu pod warunkiem jeśli nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/706/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie zmiany II edycji „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. przedmiotowe działki położone są w Ujejscu na terenie oznaczonym symbolem H7 MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Analiza zgodności:

Parametr	Wg studium	Projektowany w inwestycji mieszkaniowej	zgodność
Przeznaczenie	Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkalna jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej	TAK

Wysokość budynków	Wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe	Dwie kondygnacje + poddasze użytkowe	TAK
Powierzchnia terenu biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: min. 50%	Powierzchnia biologicznie czynna stanowi 50,2 % powierzchni terenu inwestycji	TAK
Ilość miejsc postojowych §23 ust. 1	stałe miejsca postojowe za granicami realizacji inwestycji minimum 2 mp na 1 lokal	2 miejsca postojowe na jeden dom jednorodzinny	TAK

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 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z drogą dojazdową i infrastrukturą techniczną. W pierwszym etapie przewiduje się realizację drogi dojazdowej oraz 10 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. W drugim etapie przewiduje się lokalizację trzech budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (po wyburzeniu istniejącego budynku mieszkalnego).

Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej -ul.Broniewskiego poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej.

Projektuje się budynki mieszkalne jednorodzinne z wbudowanym garażem, dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym, przekryte dwuspadowym symetrycznym dachem o kącie nachylenia połaci 35°.

Zapewniono po dwa miejsca postojowe dla każdego z projektowanych budynków (jedno w garażu, drugie na podjeździe).

Na terenie inwestycji zaprojektowano drogę dojazdową o szerokości 5,0 m wraz z przylegającym ciągiem pieszym o szer. 1,5 m.

Wzdłuż drogi i ciągu, w pobliżu podjazdów zlokalizowano murki z miejscem na skrzynki gazowe i złącza kablowe dla każdego z budynków. Za tą strefą zaprojektowano miejsce gromadzenia odpadów stałych.

Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w ul.Broniewskiego realizowanej w ramach gospodarki ściekowej miasta, ścieki sanitarne odprowadzane będą do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe o poj. 10 m³ (dla każdego z budynków), projektowane szamba zlokalizowano od strony drogi dojazdowej w odległości min.2,0m od ciągu pieszego i w odległości min.5,0 m od okien w projektowanych budynkach.

Wody deszczowe odprowadzane będą na terenie działki i wykorzystywane do celów pielęgnacyjnych terenów zielonych i ogródków przydomowych. W celu ograniczenia szczelnych nawierzchni utwardzonych zaprojektowano podjazdy (miejsca parkingowe) z ekokraty.

Powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie ok.50% powierzchni przedmiotowych działek.

Parametry techniczne inwestycji w zakresie opracowania:

- Powierzchnia terenu inwestycji (pow.działek 390/9, 390/11) 5374 m²
- Powierzchnia zabudowy (łącznie dla 13 domów) 1188,2 m²
- Wskaźnik powierzchni zabudowy 22%

•Powierzchnia terenów zielonych -zieleń urządzone	2502,8 m ²
•Powierzchnia utwardzona (droga dojazdowa)	820,0 m ²
•Powierzchnia utwardzona (chodniki, place)	520,0 m ²
•Powierzchnia utwardzona (tarasy)	117 m ²
•Powierzchnia utwardzona (podjazdy, parkingi z ekokraty)	226,0 m ²
•Powierzchnia biologicznie czynna (łącznie z powierzchnie podjazdów z ekokraty 86% z 226 m ²) co stanowi 50,2 % powierzchni działek objętych inwestycją	2696,8 m ²
•Powierzchnia użytkowa (łącznie dla 13 domów)	2173,6 m ²

Dane liczbowe dla 1 domu mieszkalnego jednorodzinnego:

•Powierzchnia zabudowy	91,4 m ²
•Wysokość budynku	10,16 m
•Ilość kondygnacji nadziemnych	2 kondygnacje + poddasze użytkowe
•Kubatura	502,0 m ³
•Powierzchnia użytkowa (z garażem)	167,2 m ²
•Powierzchnia użytkowa mieszkalna	148.6 m ²
•Przewidywana ilość mieszkańców	od 40-65 osób
•Przewidywana ilość miejsc postojowych	26 (2 miejsca postojowego/1 dom jednorodzinny)

Granica terenu opracowania objęta wnioskiem pokrywa się z granicą działek nr 390/9, 390/11 .
 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 13 budynków budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym 10 budynków w zabudowie bliźniaczej i 3 budynków w zabudowie szeregowej.

Projektowane budynki zlokalizowano równolegle do granicy działki od strony południowo-wschodniej oraz równolegle do projektowanej drogi dojazdowej .

Drogę dojazdową zlokalizowano wzdłuż granicy północno-zachodniej (od strony ul.Broniewskiego).

Architektonicznie planowane obiekty wpisane są w istniejący podział geodezyjny, w drugiej linii zabudowy w stosunku do istniejącej zabudowy przy ul.Broniewskiego. Planowane obiekty nawiązują gabarytami do istniejących budynków mieszkalnych 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 podstawowych mediów zlokalizowane wzdłuż ul. Broniewskiego od strony zachodniej planowanej inwestycji : sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa i teletechniczna. Na dzień dzisiejszy nie ma w pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. W/w sieci zostały zaprojektowane i realizowane

będą w ramach gospodarki wodno-ściekowej miasta.

Zgodnie z otrzymanymi oświadczeniami istnieje możliwość przyłączenia do sieci elektonenergetycznej , gazowej i wodociągowej-zlokalizowanych w ul.Broniewskiego. Natomiast do czasu realizacji miejskiej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków przewidziano do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe o poj. Do 10 m³.

Wody deszczowe odprowadzane będą na terenie działki i wykorzystywane do celów pielęgnacyjnych terenów zielonych i ogródków przydomowych.

W ramach zaopatrzenia w ciepło przewiduje się ekologiczne źródło ciepła tzn zastosowanie pomp ciepła z dolnym źródłem ciepła oraz instalacji fotowoltaicznej i solarnej.

Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul.Broniewskiego poprzez istniejący zjazd.

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

Planuje się dwuetapową realizację inwestycji.

- I etap – 10 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz drogą dojazdową;
- II etap – 3 domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej - realizowany po wyburzeniu istniejącego budynku mieszkalnego.

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

Planowana inwestycja mieszkaniowa powstanie na terenie nieruchomości gdzie zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek gospodarczy służący produkcji hodowlanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkaniowych w północnej części miasta w dzielnicy Ujejsce w pobliżu do terenów zielonych miasta.

Komunikację z miastem i regionem zapewnia istniejąca sieć połączeń drogowych, komunikacja miejska autobusowa. Planowane obiekty gabarytowo będą odpowiadały podobnym budynkom mieszkalnym jednorodzinny zlokalizowanym przy ul . Broniewskiego, i ulic poprzecznych. Również planowana wysokość nie odbiega od wysokości istniejących budynków mieszkalnych w sąsiedztwie (do dwóch kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe).

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 25 im. S. Żeromskiego przy ul.Mieszka I) - 750m
- przedszkola (Przedszkole nr 7 przy ul.Mieszka I) - 750m
- przystanku komunikacyjnego (Ujejsce Szkoła) - 450m
- terenów wypoczynkowych, rekreacji oraz sportu (Stadion UKS Pionier - 1100 m, tereny leśne -Lasy Trzebieśławickie, ścieżki rowerowe wokół Pogorii IV)

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. D. C.