

NWA. 671. 1. 2021

NWA

2-ca MP. J. Kędra

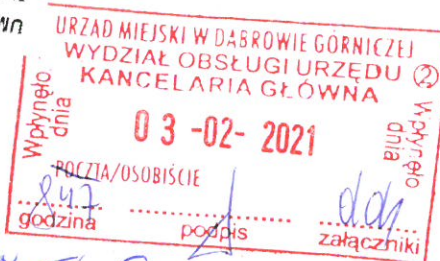
03.02.2021 Leś Biedule

M.L.



Adres do korespondencji:

Małgorzata Lisiak PPBOiP "PRO-ARCH" S.J.
M.W. Lisiak
41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Korczaka 5a
tel. 32/268-56-17



RADA MIASTA DĄBROWY GÓRNICZEJ

przez

**PREZYDENTA MIASTA
DĄBROWY GÓRNICZEJ**

WNIOSEK

O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wnioskodawca-Inwestor : M.L.

Lokalizacja : Dąbrowa Górnicza, ul. Broniewskiego

Teren objęty wnioskiem- wskazanie nieruchomości i KW :

dz.nr 390/9, 390/11 k.m.5,
jednostka ewidencyjna 246501_1 Dąbrowa Górnicza,
obręb 0017 Ujejsce.
Księga Wieczysta :
dz.nr 390/11 KW KA1D/00004240/7
dz.nr 390/9 KW KA1D/00004260/3

Przedmiot wniosku:

Zespół domów jednorodzinnych z drogą dojazdową i niezbędną infrastrukturą techniczną.
Inwestycja podzielona 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.

Minimalna oraz maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań :

minimalna : 1550 m2

maksymalna : 2400 m2

Minimalna oraz maksymalna liczba mieszkań :

minimalna : 10 maksymalna : 15

Zakres inwestycji przeznaczony na działalność usługową lub handlową :

Nie przewiduje się działalności usługowej.

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu.

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.

Obecnie działki objęte zakresem opracowania 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 planowanym zagospodarowaniu przewiduje się wyburzenie istniejącego budynku produkcyjno-gospodarczego w I etapie , natomiast w II etapie wyburzenie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Lokalizacja istniejącego zjazdu z drogi publicznej pozostaje bez zmian, natomiast istniejące przyłącza do istniejących budynków zostaną zlikwidowane.

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 .

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).

Analiza powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem 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 deszczowej i kanalizacji sanitarnej.

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

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.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie w wodę określa się na poziomie: 0,32 m³/d X13 =4,16 m³/d

Zapotrzebowanie na energię elektryczną : 175,5 kW

Zapotrzebowanie na energię cieplną : 312 kW

Ścieki bytowe – 0,32 m³/d X13 =4,16 m³/d

Wody deszczowe -zagospodarowane na własnej działce- tereny zielone

Odpady będą gromadzone w wyznaczonym miejscu , segregowane w zamykanych pojemnikach i usuwane przez uprawnione podmioty na podstawie umowy.

Niezbędną ilość miejsc parkingowych przewidziano na poziomie 2 mp na 1 dom jednorodzinny.

Planuje się w ramach Budowy Zespołu Domów Jednorodzinnych następujące zagospodarowanie

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) .

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

Architektonicznie planowane obiekty wpisane są w istniejącą zabudowę jednorodzinną. Planowane obiekty nawiązują gabarytami oraz zastosowanymi materiałami do budynków istniejących zlokalizowanych w rejonie planowanej inwestycji.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

*Powierzchnia terenu inwestycji (pow.działek 390/9, 390/11)	5374 m ²
*Powierzchnia zabudowy (łącznie)	od 1000 m ² do 1247 m ²
*Wskaźnik powierzchni zabudowy	od 18% do 23%
*Powierzchnia utwardzona (droga, chodniki, podjazdy, parkingi z ekokraty)	1440 m ² do 2974 m ²
*Powierzchnia biologicznie czynna (łącznie z powierzchnie podjazdów z ekokraty) co stanowi ok.50 % powierzchni działek objętych inwestycją	od 2687 m ² do 2974 m ²
*Powierzchnia użytkowa (łącznie)	od 1550 do 2400 m ²

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Niniejsza Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

Wskazanie rozbieżności Inwestycji z ustaleniami MPZP.

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 terenu .	Zabudowa mieszkalna jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej i szeregowej	TAK
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	Wysokość w kalenicy - 10,16 m	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 100m ² 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 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	stałe miejsca postojowe zapewnić w granicach realizacji inwestycji w ilości minimum 2 mp na 1 lokal mieszkalny	2 miejsca postojowe na jeden dom jednorodzinny	TAK

Załączniki :

1. Oświadczenie Inwestora ,że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-12. oraz że inwestycja nie wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
2. Wydział Ekologii i Rolnictwa UM w Dąbrowie Górniczej -opinia o braku konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
3. Oświadczenie Inwestora o braku konieczności zawarcia z Gminą porozumienia opisanego w art.7 ust.8 pkt Ustawy,
4. Zaświadczenie UM – Wydział Oświaty o możliwości przyjęcia dzieci w Szkole i Przedszkolu.
5. Oświadczenie UM – Wydziału Urbanistyki i Architektury o braku decyzji wydanych dla przedmiotowego terenu dla realizacji inwestycji wymienionych w art. 4 Ustawy.
6. UM -Wydział Komunikacji i Drogownictwa - potwierdzenie dostępu działek do drogi publicznej ul. Przemysłowej.
7. UM Dąbrowa Górnicza – odprowadzenie wód deszczowych -pismo z dn.09.12.2020 r
8. Dąbrowskie Wodociągi Sp. z o.o. - zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków bytowych.
9. Tauron Dystrybucja S.A.- oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci ee.
10. POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA Sp. z o.o. - oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej z dn. 01.12.2020r.j.
11. Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach z dn. 03.12.2020r.
12. Wypis z rejestru gruntów.
13. Uprawnienia budowlane projektanta w specjalności architektonicznej + zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów.
14. Dwa egzemplarze mapy zasadniczej z określeniem terenu Inwestycji i obszaru na jaki będzie ona oddziaływać (art. 7 ust.7 pkt 1 Ustawy). + licencja
15. Koncepcja urbanistyczna , zgodnie z art.62 Ustawy , wraz z wizualizacją Inwestycji.
16. Płyta z wersją elektroniczną