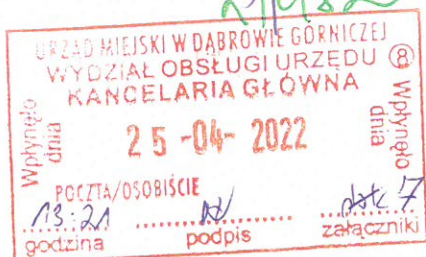




26.04.2022 do not

Dąbrowa Górnicza dn. 25.04.2022 r.

RADA MIASTA DĄBROWA GÓRNICZA
ZA POŚREDNICTWEM
PREZYDENTA MIASTA DĄBROWA GÓRNICZA



WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
I BUDOWNICTWA
URZĘDU MIASTA DĄBROWA GÓRNICZA
UL. GRANICZNA 21
41-300 DĄBROWA GÓRNICZA

WNIOSEK

o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji
towarzyszącej

WNIOSKODAWCA

Nazwisko i imię (nazwa firmy lub instytucji, Numer KRS):

REDMOUNT PARTNERS Sp. z o.o.

NIP 6342753881,

REGON 241649610,

KRS 0000361761

Ulica: Marcina 11

Kod pocztowy: 40-854

Miejscowość: Katowice

PREZES ZARZĄDU

Marcin Majchrowski



RedMount Partners Sp. z o.o.
40-854 Katowice ul. Marcina 11
NIP: 6342753881 REGON: 241649610 KRS: 0000361761

1. OKREŚLENIE INWESTYCJI

1.1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. Poz. 219 ze zm.), wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:

Zmiana sposobu użytkowania i przebudowa istniejącego budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z przebudową i rozbudową infrastruktury technicznej (w tym istniejącego budynku trafo) oraz utwardzeniem placu w celu budowy parkingu na nieruchomości przy ul. Łącznej 37, Dąbrowa Górnicza nr działki 2826, obręb Dąbrowa Górnicza II.

nr księgi wieczystej KA1D/00012224/8

1.4. Zgodnie z art. 20 w/w specustawy mieszkaniowej wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej polegającej na:

NIE DOTYCZY

2. RODZAJ ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

2.1.Przebudowa zewnętrzna – działka:

Wyburzenia będą obejmować przeznaczone do tego elementy obecnego zagospodarowania. Ich usunięcie jest konieczne do realizacji projektowanego budynku i zagospodarowania. Będą to istniejące trakty jezdne, piesze, elementy małej architektury, wycinka istniejących drzew jeśli konieczne, przekładki istniejących sieci jeśli pojawią się kolizje i inwestycja będzie tego wymagała, dojścia i podjazdy do budynku. Konieczne będzie również wykonanie robót ziemnych.

Wyznacza się nowe 4 miejsca parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Przewiduje się lokalizację 146 miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców w systemie podnośników parkingowych umożliwiających zwiększenie liczby miejsc parkingowych. Wyznacza się 26 platform potrójnych oraz 34 platform podwójnych (60 miejsc na poziomie terenu- 86 miejsc jako platformy). Przebudowa i rozbudowa stacji trafo, zaprojektowanie wiaty na odpadki bytowe, kosze na śmieci, stojaki na rowery, ławki, nasadzenia i zieleń urządzoną. Zapewnia się dostęp do celów przeciwpożarowych – nowe dojścia i dojazdy. Zapewnia się wymagane drogi ewakuacyjne z budynku, dostęp do mieszkań od strony zachodniej z poziomu suterenu oraz od strony wschodniej z poziomu parteru.

Obiekty kolidujące z nowoprojektowanym budynkiem przeznaczone do całkowitej rozbiórki

- Miejsce składowania odpadów

2.2. Przebudowa zewnętrzna i wewnętrzna – budynek:

Obiekty przeznaczone do częściowej rozbiórki:

Budynek składa się z części przyziemia (suterenu) i 5 kondygnacji nadziemnych. Przewiduje się rozbiórkę istniejących ścian działowych z zachowaniem istniejącej konstrukcji słupowo – płytowej, demontaż fasady szklanej na elewacji, demontaż pokrycia dachowego, oraz wszelkie inne niezbędne prace rozbiórkowe wymagające zaprojektowania nowej funkcji budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami. Należy prace rozbiórkowe potwierdzić odpowiednią ekspertyzą. Kondygnacje przyziemia należy wyremontować i zapewnić komórki lokatorskie, część techniczną oraz mieszkania z bezpośrednim dostępem z poziomu terenu zachowując obowiązujące przepisy PB i WT.

Istniejący budynek biurowo-usługowy przeznaczony jest do przebudowy, remontu, modernizacji i ewentualnej rozbudowy w celu zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkaniowe. Obiekt nie jest wpisany do rejestru i ewidencji zabytków. Teren działki objęty nie jest ochroną konserwatorską.

Projektuje się 97 mieszkań.

Elewacje zewnętrzne:

Elewację wykonano w tradycyjnej technologii murowanej wykończonej płytką klinkierową.

Stolarka okienna:

Okna PCV lub aluminiowe.

Okna w gatunku pierwszym, posiadające atesty ITB dopuszczające do stosowania w budownictwie, certyfikat zgodności lub deklarację zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.

Zestaw szklany z drzwiami wejściowymi:

Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe, aluminiowe, przeszklone w formie zestawu szklanego.

Drzwi zewnętrzne techniczne:

Drzwi zewnętrzne wykonane z blachy ocynkowanej, malowanej proszkowo. Ościeżnica drzwi malowana proszkowo w kolorze RAL. Drzwi wypełnione wełną mineralną, przylgowe na wzmocnionych zawiasach ocynkowanych w kolorze skrzydła drzwi. Drzwi o zabezpieczeniu antywłamaniowym.

Parapety zewnętrzne:

Parapety zewnętrzne w formie obróbki blacharskiej w kolorze dobranym do stolarki okiennej.

Parapety wewnętrzne:

Wewnętrzne szpalety okienne należy wykończyć parapetem z konglomeratu.

Schody zewnętrzne:

Schody z okładziny kamiennej lub granitowej zapewniającej bezpieczeństwo mrozoodporne i spełniające wymogi PB i WT. Posiadające niezbędne dopuszczenia i certyfikaty.

Ściany zewnętrzne:

- Wykończenie zgodne z przeznaczeniem pomieszczenia (szczegółowy rysunek z wykończeniem ścian na etapie projektu budowlanego)
 - Istniejąca konstrukcja stalowa
 - Ściana np.: z bloczków z betonu komórkowego 25 cm
-
- Wełna mineralna 15 – 20 cm zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi na dzień wykonywania projektu.

- Tynk hydrofilowy z efektem samoregulacji stopnia zawilgocenia powierzchni lub okładzina z cegły/klinkieru/kamienia

Ściany wewnętrzne:

Ściany wewnętrzne monolityczne, ściany działowe grubość 15-20 cm zapewniające odpowiednią akustykę np.: z bloczków z betonu komórkowego lub silikatów, ściany w pomieszczeniach mieszkalnych z g-kartonu lub murowane.

*Należy zapewnić izolacyjność akustyczną przegród

3. ZAWARTOŚĆ WNIOSKU (zgodnie z art. 7 ust.7):

3.1. ZAŁĄCZNIK NR I – Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej)

Mapa poglądowa + mapa zasadnicza – Załączniki

3.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

- minimalna - 3000,00m²
- maksymalna - 3480,00m²

3.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

- minimalna - 90
- maksymalna – 97

3.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową i usługową (należy określić wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3):

BRAK. Nie przewiduje się prowadzenia działalności handlowej i usługowej.

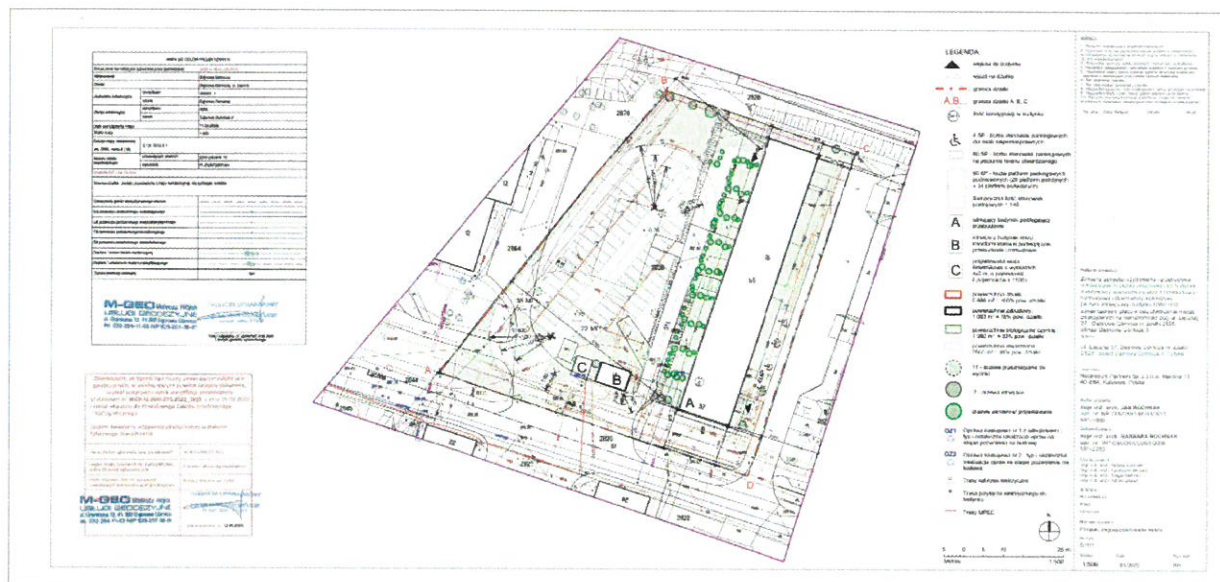
3.5. ZAŁĄCZNIK NR II - Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Aktualnie teren jest zabudowany. Znajduje się na nim sześć-kondygnacyjny budynek usługowy. Projektuje się przebudowę istniejącego budynku, w tym klatek schodowych.

Przewiduje się lokalizację 146 miejsc postojowych (97 mieszkań *1,5) oraz 4 nowych miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych. Miejsca postojowe projektuje się w systemie platform dla samochodów mieszkańców, w tym 4 dla niepełnosprawnych. Projektuje się 26 platform potrójnych oraz 34 platform podwójnych. Przebudowa i rozbudowa stacji trafo, zaprojektowanie wiaty na odpadki bytowe, kosze na śmieci, stojaki na rowery, ławki, nasadzenia i zieleń urządzoną. Zapewnia się dostęp do celów przeciwpożarowych. Zapewnia się wymagane drogi ewakuacyjne z budynku, dostęp do mieszkań od strony zachodniej z poziomu suterenu oraz od strony wschodniej z poziomu parteru.

Na terenie inwestycji znajdują się przyłącza prądu, wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechniczne dzięki temu zapewniona jest dostawa w.w. mediów. Na etapie projektu budowlanego nastąpi częściowe przeprojektowanie istniejących mediów pod przyszłe potrzeby budynku i zagospodarowania terenu.

Przebudowa zewnętrzna – działka:



Wyburzenia będą obejmować przeznaczone do tego elementy obecnego zagospodarowania. Ich usunięcie jest konieczne do realizacji projektowanego budynku i zagospodarowania. Będą to istniejące trakty jezdne, piesze, elementy małej architektury, wycinka istniejących drzew jeśli konieczne, przekładki istniejących sieci jeśli pojawią się kolizje i inwestycja będzie tego wymagała, dojścia i podjazdy do budynku. Konieczne będzie również wykonanie robót ziemnych.

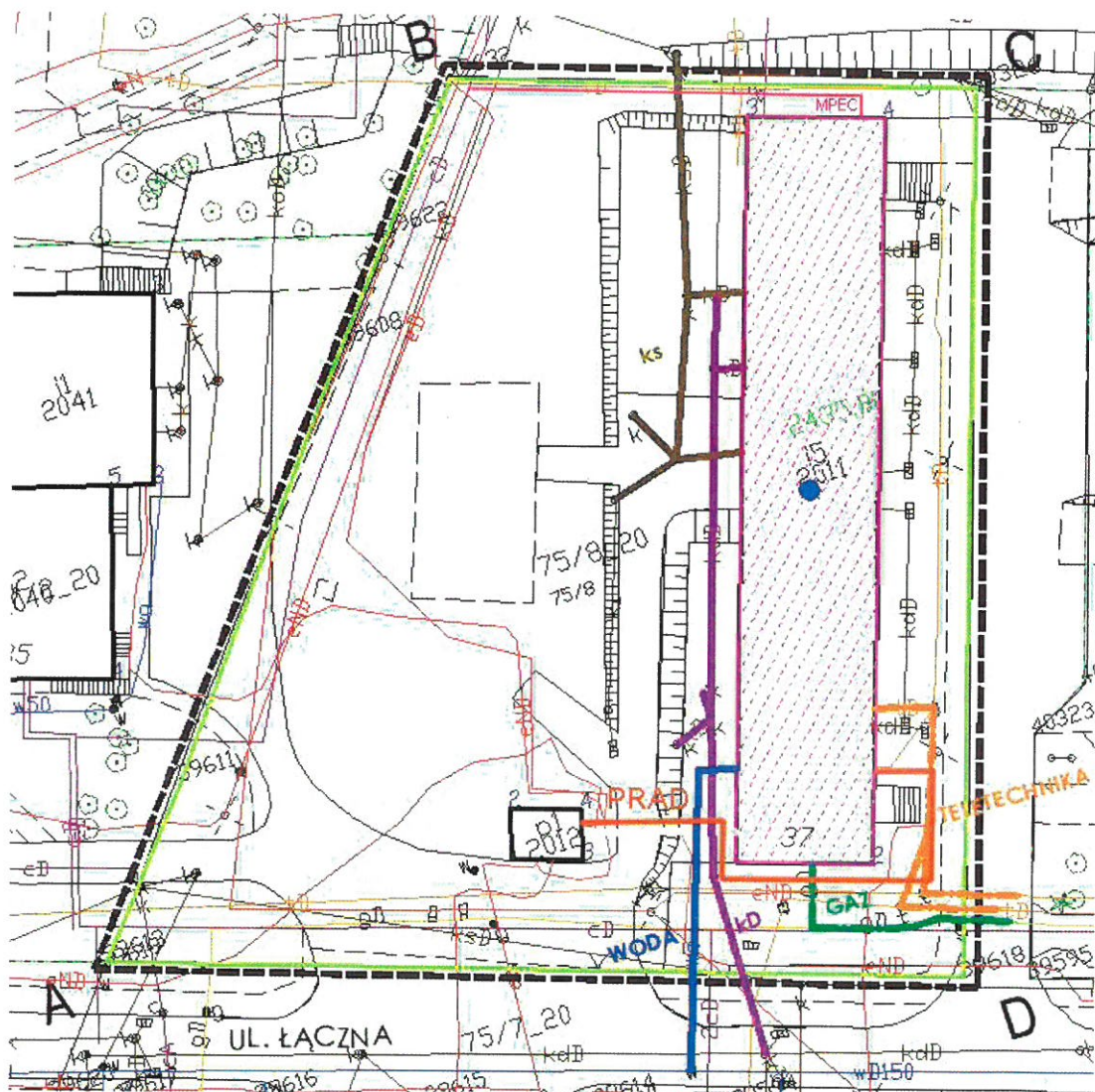
Wyznacza się nowe miejsca parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Przewiduje się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców. Przebudowa i rozbudowa stacji trafo, zaprojektowanie wiaty na odpadki bytowe, kosze na śmieci, stojaki na rowery, ławki, nasadzenia i zieleń urządzoną. Zapewnia się dostęp do celów przeciwpożarowych – nowe dojścia i dojazdy. Zapewnia się wymagane drogi ewakuacyjne z budynku, dostęp do mieszkań od strony zachodniej z poziomu suterenu oraz od strony wschodniej z poziomu parteru.

3.6. ZAŁĄCZNIK NR III – Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Do przedmiotowej inwestycji przyłącza są istniejące. W przypadku jeżeli ich stan lub średnica przesyłowa nie będzie dobra lub wystarczająca zostaną wymienione na nowe. Jednakże do projektowanego budynku wyznacza się nową trasę przyłącza elektrycznego oraz trasę przyłącza MPEC.

LEGENDA:

- ABCD A GRANICE OPRACOWANIA INWESTYCJI
A, B, C, D, A
- GRANICA DZIAŁKI O NR. EW. 75/8, OBR. 0003,
ARKUSZ MAPY 20
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK
- PRZŁĄCZE WODY - ISTNIEJĄCE
- PRZŁĄCZE PRĄDU - PROJEKTOWANE
- PRZŁĄCZE GAZU - ISTNIEJĄCE
- PRZŁĄCZE TELETECHNICZNE - ISTNIEJĄCE
- PRZŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ - ISTNIEJĄCE
- PRZŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ - ISTNIEJĄCE
- PRZŁĄCZE MPEC - PROJEKTOWANE



3.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej obejmująca określenie:

A. zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych jak również sposobu zagospodarowania odpadów.

Woda:

- z wodociągu miejskiego – istniejąca 18,88m³/d
- z ujęcia własnego - brak

Ścieki:

- do kanalizacji miejskiej - Istniejąca 18,88m³/d
- do zbiorników bezodpływowych – brak
- do oczyszczalni na terenie inwestycji - brak

Gaz:

- do celów bytowych – nie dotyczy
- do celów grzewczych – nie dotyczy

Energia cieplna:

- z sieci miejskiej - 0,553 MW
- z własnego źródła ciepła – nie dotyczy

Energia elektryczna:

- zapotrzebowanie na moc dla projektowanego budynku: 388,9 kW

Sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:

Wody opadowe i ścieki odprowadzane przez miejską kanalizację burzową i sanitarną, do miejskiej oczyszczalni ścieków.

Czasowe gromadzenie odpadów stałych w wydzielonej zewnętrznej wiacie przeznaczonej na odpady zamykanej od południa), w wóz przez firmę specjalistyczną na legalne wysypisko. Nieruchomość zostanie objęta zorganizowaną formą usuwania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Dąbrowa Górnicza. W wiacie przeznaczonej na składowanie odpadów przewidziano miejsca na odpowiednio 5 i 7 kontenerów o pojemności 1 100 litrów, które pozwalają na segregację odpadów z:

1. tworzyw sztucznych i metali,
2. szkła,
3. papieru i tektury,
4. odpadów biodegradowalnych,
5. pozostałych odpadów zmieszanych.

Podstawa prawna:

Uchwała Nr VIII/171/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dąbrowa Górnicza

„Ilość i pojemność pojemników przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych z terenu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, zabudową zagrodową oraz budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi określa właściciel nieruchomości”.

- Liczba miejsc postojowych na mieszkanie:

min 1,5 miejsca na 1 mieszkanie

- Liczba miejsc postojowych na lokal usługowy:

Brak

[illegible]

a) przeznaczenie budynku / budynków:

b) parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji = 5888,00 m²

z podziałem na:

powierzchnię zabudowy = ok. 1063 m² (18%)

powierzchnie utwardzone = ok. 2865 m² (48%)

powierzchnie biologicznie czynną = ok. 1960 m² (33%)

- liczba kondygnacji V nadziemnych + suterena

- kształt dachu = płaski

- kubatura brutto = ok. 22695,05 m³

- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) brak m²

- przewidywana liczba miejsc parkingowych: 146 + 4 miejsca dla niepełnosprawnych

PUM: ok. 3480,00 m²

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji stanowią kontynuację istniejącej zabudowy. W sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (od strony wschodniej wzdłuż ulicy) oraz zabudowa usługowa od południa. Charakter zabudowy tworzą budynki wielorodzinne i usługowe tworzące charakterystyczne obiekty mieszkalne i usługowe o wysokiej atrakcyjności architektonicznej.

Dotychczasowe otoczenie to zabudowa przeważnie przemysłowa i mieszkaniowa. Zarówno pierwsze jak i drugie nie spowodowały dotychczas wytworzenia klimatu, na jaki ul. Łączna zasługuje.

Zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny będzie kontynuacją rozpoczętej już przemiany istniejących sąsiadujących budynków na cele mieszkalne

C. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko wymienionych ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

ul. Łączna 37 w Dąbrowie Górniczej, nr działki 2826, jedn. ewid. obręb Dąbrowa Górnicza II.

nr księgi wieczystej KA1D/00012224/8

3.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy):

NIE DOTYCZY

3.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona:

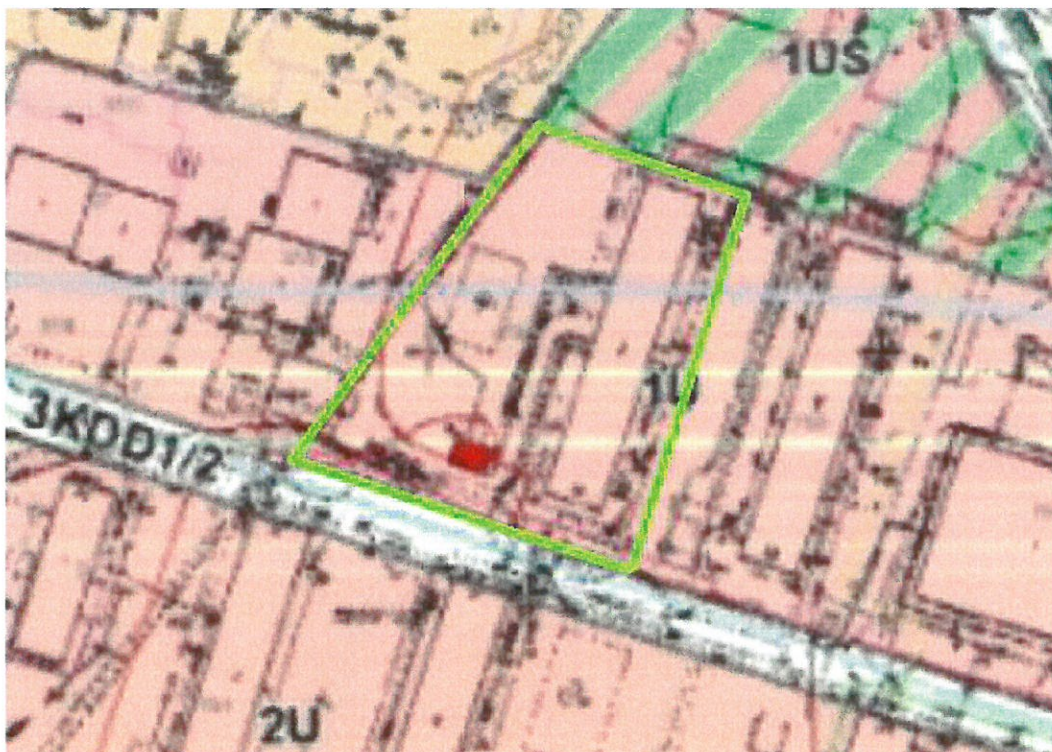
NIE DOTYCZY

3.11. ZAŁĄCZNIK NR V - Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Celem Inwestora jest zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny. Obecnie obowiązujący MPZP przeznacza tereny oznaczone symbolem 1U pod nieuciążliwą zabudowę usługową. **UCHWAŁA Nr XIII/187/07 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowy Górniczej dla terenów położonych w rejonie ulic: Swobodna - Spisaka - Aleja Piłsudskiego.** Zamierzenie Inwestora jest odmienne względem zapisów Planu Miejsowego.

Zmienia się przeznaczenie wyżej wspomnianego terenu w oparciu o tzw. „Specustawę mieszkaniową”, a współczynniki kształtujące zabudowę i ilość miejsc parkingowych przyjmuje się w zgodzie ze standardami, o których mowa w Rozdziale 3

„ Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących „



Planowana inwestycja nie uwzględnia zapisów obowiązującego planu miejscowego w zakresie: funkcji, określenia przeznaczenia działki. Planowana jest zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny a na terenie inwestycji obowiązuje 1U nieuciążliwa zabudowa usługowa.

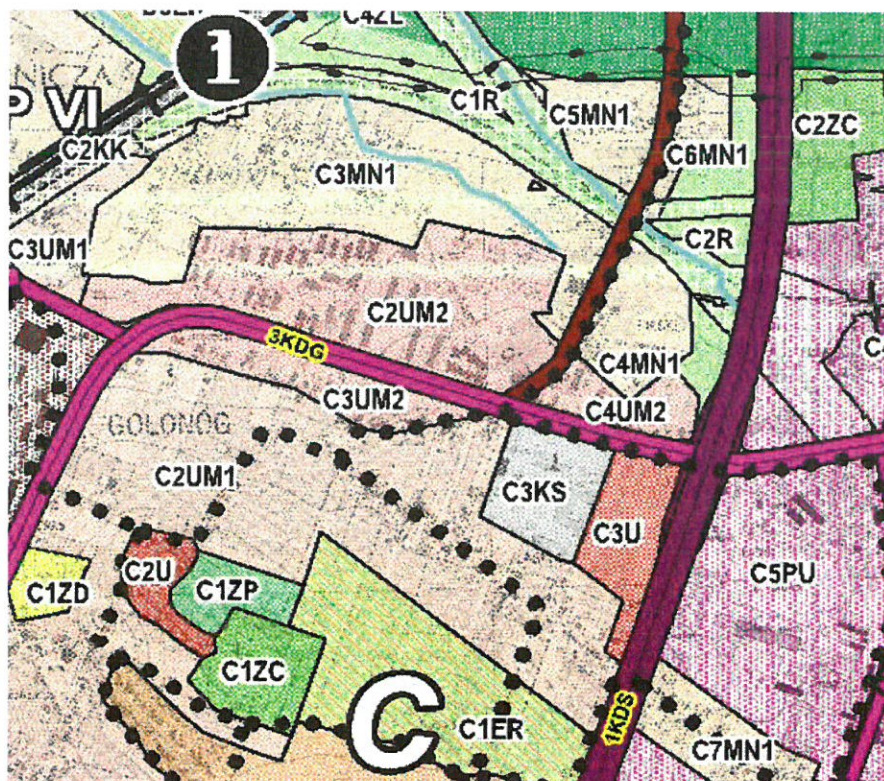
MPZP nie określa ilości miejsc parkingowych dla budynków mieszkalnych, w planie widnieje zapis:

§ 8. 5). zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

Współczynniki kształtujące zabudowę i ilość miejsc parkingowych przyjmuje się na podstawie Uchwały Nr VIII/101/2019 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 20 marca 2019r. oraz Uchwały Nr XXX/620/2021 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 26 maja 2021.

Przyjęto 1,5 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie z lokalizacją na terenie działki zgodnie z zapisem o STREFIE II w.w. Uchwały.

3.12.A. ZAŁĄCZNIK NR VI - Wskazanie, że planowana inwestycja **nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy):



TERENY USŁUG Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dąbrowa Górnicza (II edycji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dąbrowa Górnicza”).

Dąbrowa Górnicza jest gminą miejską położoną w środkowo – wschodniej części województwa śląskiego w odległości około 15 km od Katowic. Jest najdalej na wschód wysuniętym miastem Aglomeracji Katowickiej. Miasto położone jest w dorzeczu Wisły, Powiązania zewnętrzne miasta zdeteminowane są położeniem Dąbrowy Górniczej na przecięciu transeuropejskich korytarzy transportowych:

- korytarz III; Berlin – Wrocław – Katowice – Lwów – Kijów,
- korytarz VI; Gdańsk – Katowice – Żylina.

Ze względu na stale rozwijający się przemysł rośnie popyt na nowe mieszkania. Na terenie, na którym projektowana jest inwestycja i w jego okolicy występują obiekty zarówno mieszkalne jak i usługowo – handlowe. Zmiana przeznaczenie istniejącego obiektu na mieszkalny jak również jego rewitalizacja będzie miała duże znaczenie dla polepszenia walorów wizualnych i mieszkalnych okolicy.

ZAPISY ZE STUDIUM UWARUKOWAŃ II EDYCJI UWARUNKOWAŃ I KIERUKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBROWA GÓRNICZA			<u>ANALIZA PLANOWANEJ INWESTYCJI – CZY NIE JEST SPRZECZNA Z ZAPISAMI ZE STUDIUM UWARUKOWAŃ II EDYCJI UWARUNKOWAŃ I KIERUKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBROWA GÓRNICZA</u>
UM2 – tereny usług z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1. Przeznaczenie podstawowe	- forma i gabaryty dostosowane do charakteru zabudowy terenu - powierzchnia biologicznie czynna min. 30%	-Forma i gabaryty obiektu są dostosowane do zabudowy terenu. Na sąsiednich działkach istnieją budynki o tych samych gabarytach.
	<ul style="list-style-type: none"> - usługi publiczne i komercyjne - obiekty kultu religijnego - obiekty oświaty, kultury, zdrowia - obiekty bezpieczeństwa publicznego - obiekty handlu detalicznego oraz zespoły handlowo-usługowe, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m² - tereny przestrzeni publicznych, w tym place i tereny zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną - zabudowa wielorodzinną mieszkaniowo-usługowa - drogi lokalne i dojazdowe - parkingi i garaże, w tym wielopoziomowe oraz podziemne - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej, - urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, - zieleń towarzysząca. 	- dla terenów przestrzeni publicznych <ul style="list-style-type: none"> - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych - powierzchnia biologicznie czynna min. 70% 	- powierzchnia biologicznie czynna została spełniona.
	2. Przeznaczenie dopuszczalne	- dla terenów zabudowy mieszkaniowej <ul style="list-style-type: none"> - wysokość 4 – 9 kondygnacji nadziemnych - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% 	Budynek posiada 5 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną, warunek spełniony
	3. Ograniczenia zagospodarowania	- zapewnienie miejsc postojowych w granicach realizacji inwestycji wg wskaźników określonych w rozdziale 7.	- powierzchnia biologicznie czynna została spełniona.
	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizacji uciążliwych, stwarzających zagrożenie zdrowia ludzi i obniżających estetykę otoczenia rodzajów użytkowania, - ustalając przeznaczenie terenu, przebieg lokalnych ulic oraz zasady podziału a działki budowlane należy uwzględniać lokalne warunki wynikające z istniejącego zagospodarowania oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności uwarunkowania określone w studium oraz w dokumentacji planistycznej sporządzonej na potrzeby studium. - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem takich dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko 		- Ilości miejsc 1,5 na 1 mieszkanie zostały spełnione

3.12.B. Obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną prawną:

Opracowywana działka wraz z budynkiem nie znajdują się w strefie obiektów proponowanych do objęcia ochroną prawną.

3.13. Wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy)- ZAŁĄCZNIK NR VII

a). bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

Działka objęta wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd. Na działce w ramach opracowania przewiduje się drogi wewnętrzne obsługujące komunikacyjnie projektowany parking.

b). zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 i 1495);

ZAŁĄCZNIK NR 4a. Umowa na dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków. Zgodnie z warunkami.

c). zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

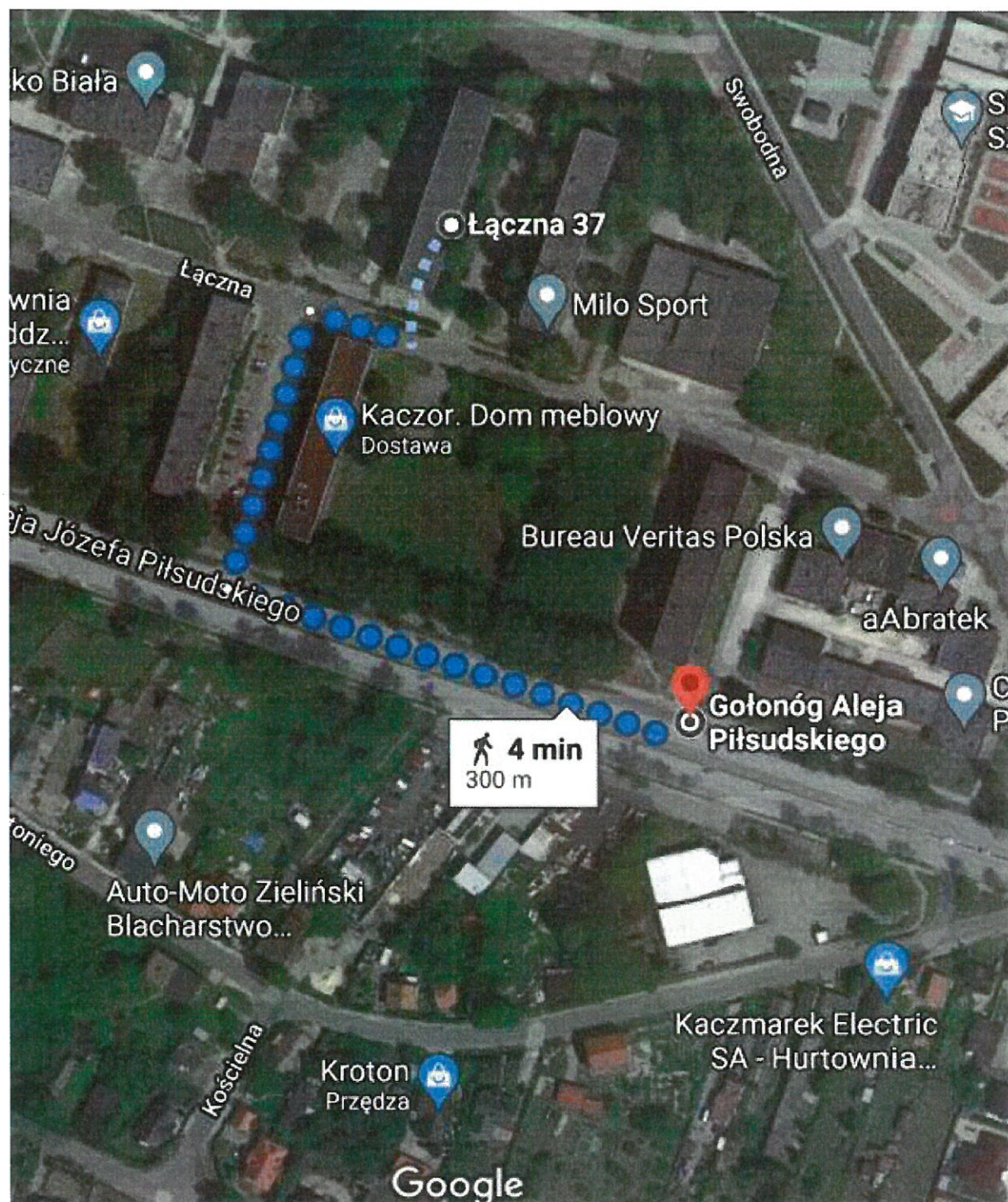
Zgodnie z załącznikiem graficznym S101 - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - SKALA 1:500, pokazano trasę projektowaną.

d). Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

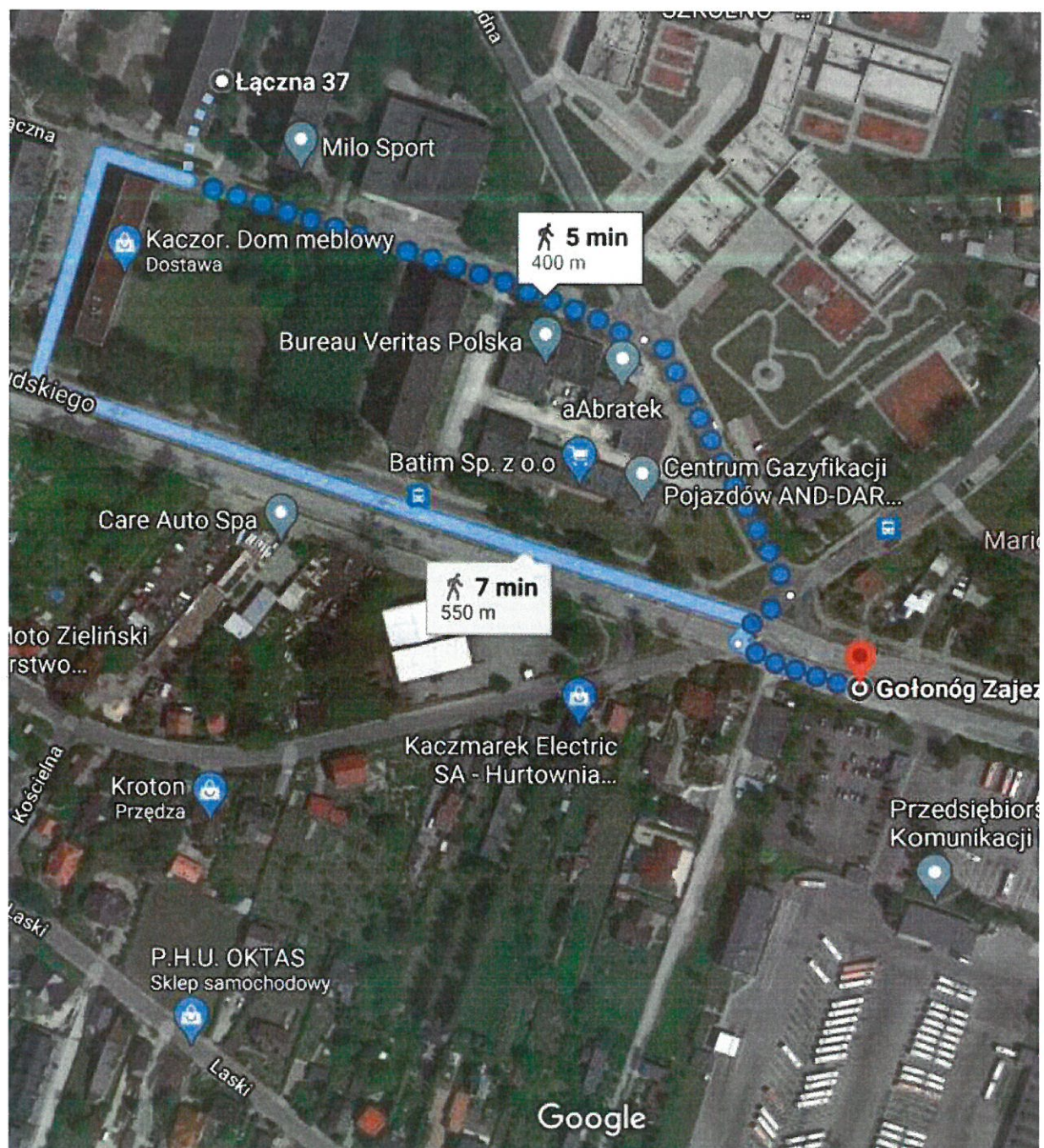
1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 i 2435 oraz z 2019 r. poz. 730, 1495, 1696 i 2020);

Warunek spełniony. W odległości około 300 m (chodnikami, ciągami pieszo – jezdnymi i przejściami dla pieszych od działki dla planowanej inwestycji znajduje się przystanek komunikacji publicznej pozwalający na dojazd do centrum miasta. Natomiast w rejonie działki na której znajduje się przedsiębiorstwo komunikacji znajduje się przystanek pozwalający na powrót z centrum miasta.

Przystanek w stronę miasta:



Przystanek pozwalający na powrót z miasta:

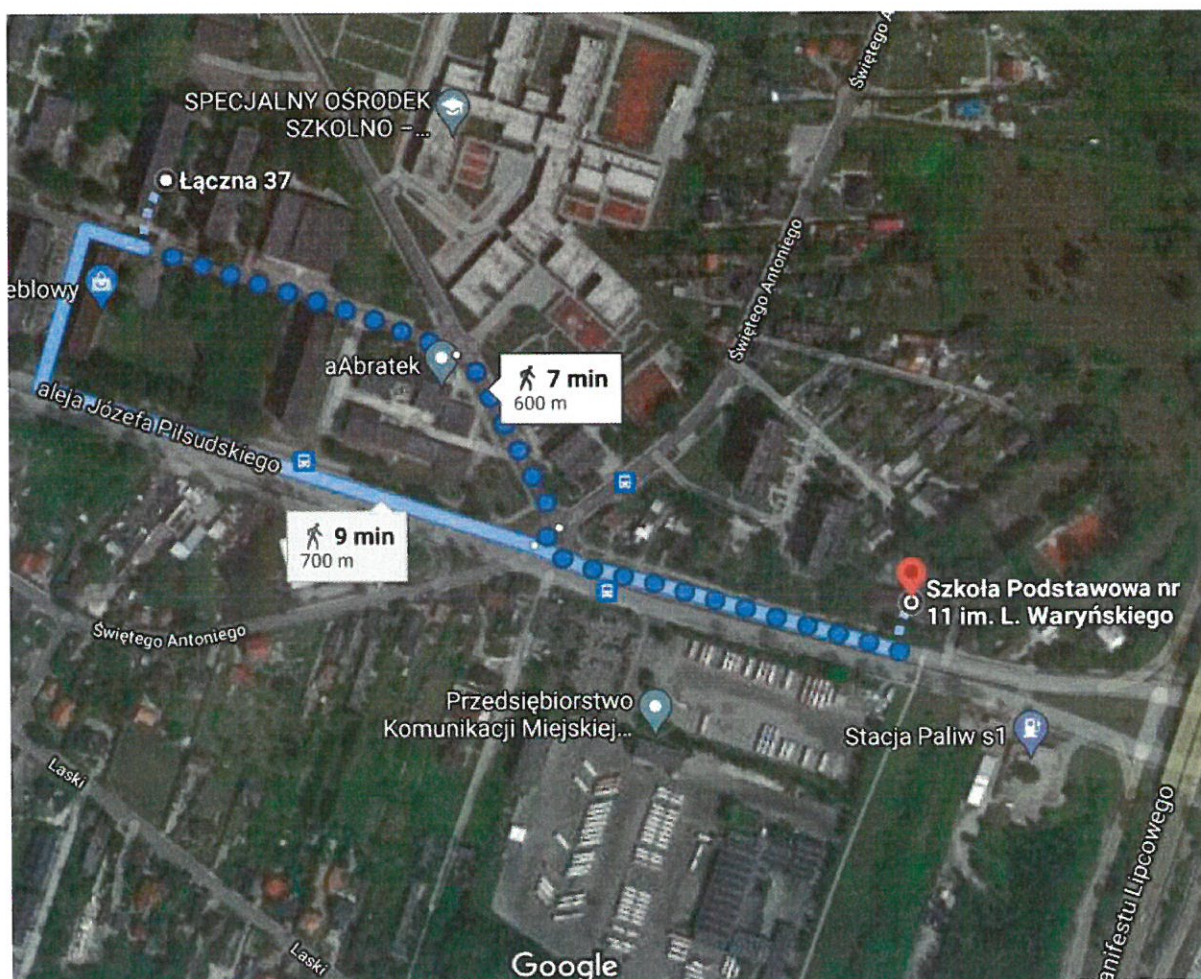


e). w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

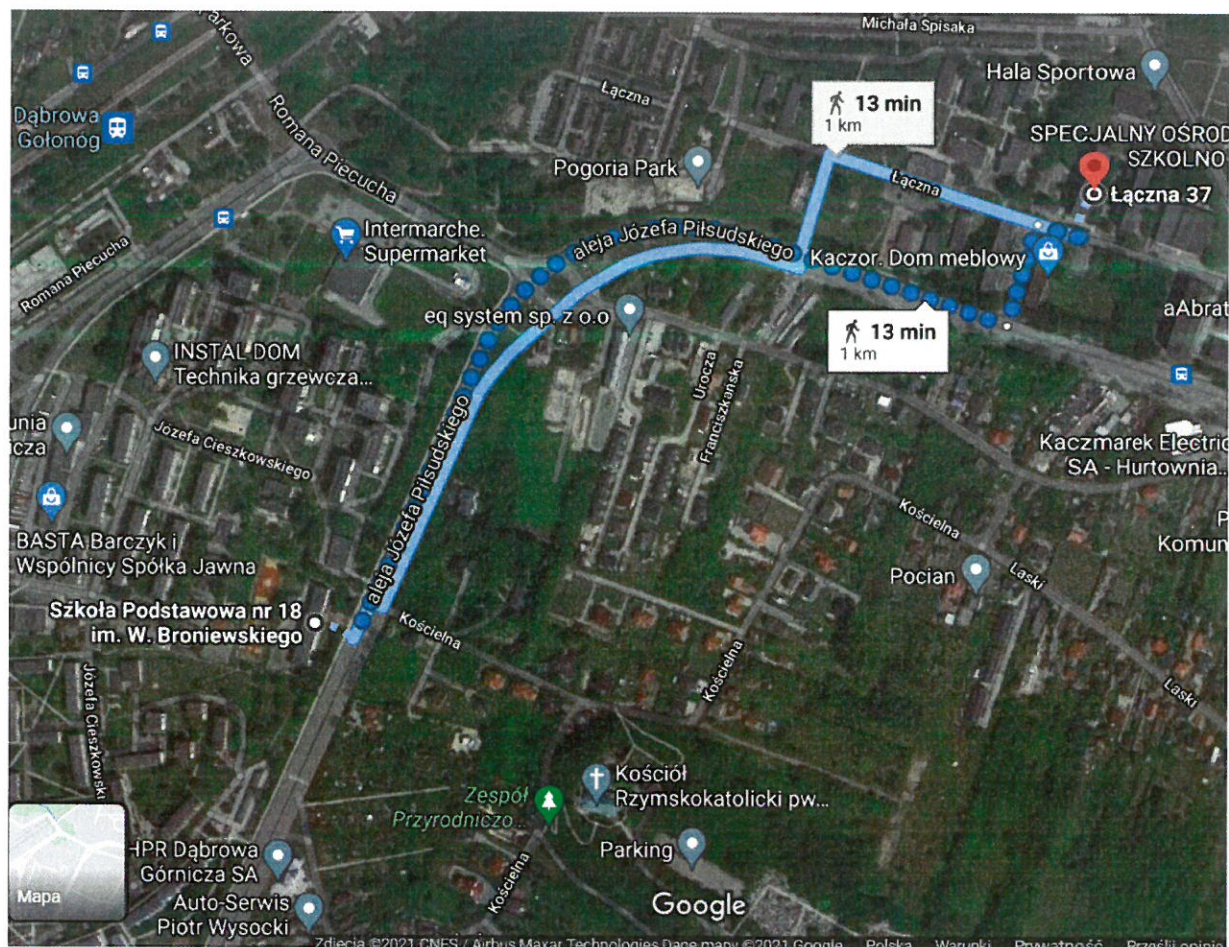
Odległość od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć 7% planowanej liczby mieszkańców:

W odległości około 600 m licząc najkrótszą ścieżką przejścia od terenu planowanej inwestycji znajduje się szkoła podstawowa nr 11 im. L. Waryńskiego. Wskazana placówka zapewnia potrzebną ilość miejsc. W odległości 1 km od terenu planowanej inwestycji znajduje się również szkoła podstawowa nr 18 im. W. Broniewskiego, która może przejąć potrzebną część miejsc.

Szkoła podstawowa nr 11 im. L. Waryńskiego

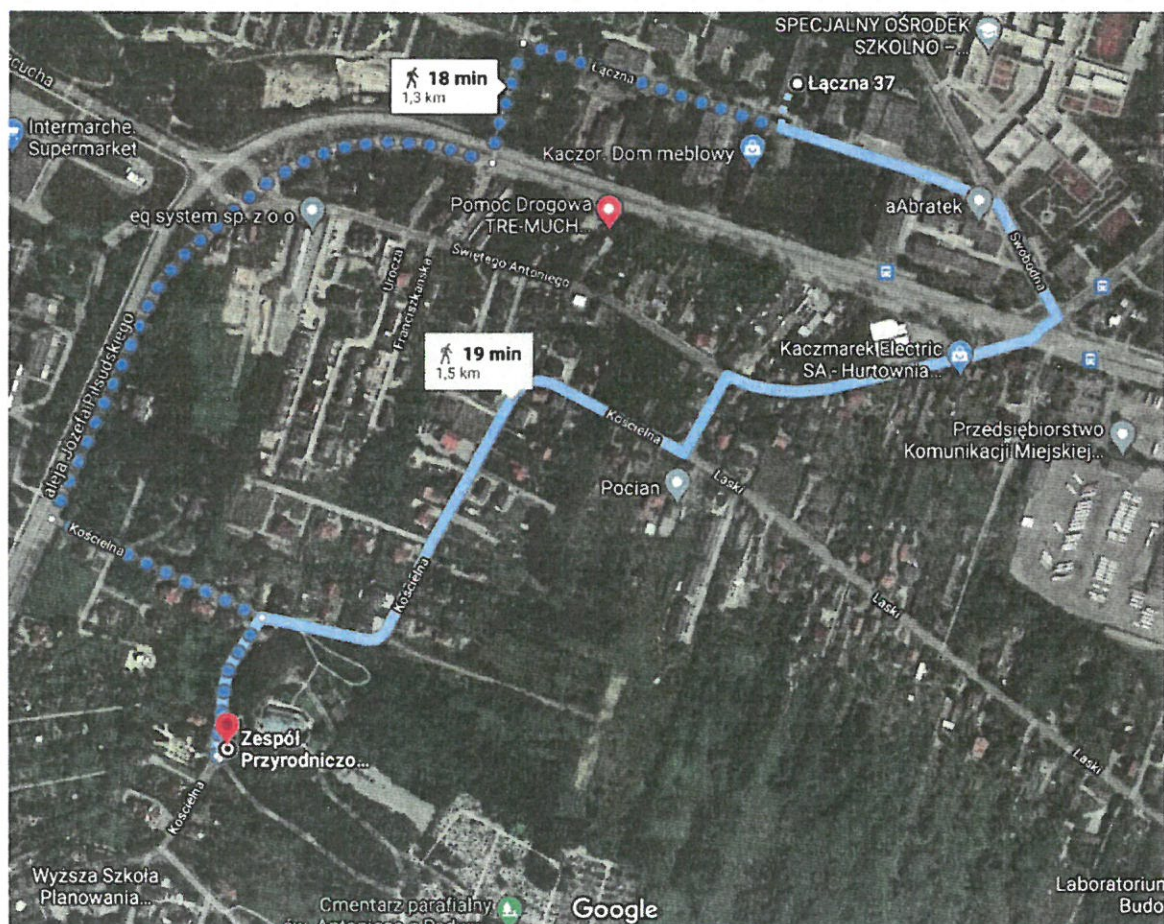


Szkoła podstawowa nr 18 im. W. Broniewskiego:



f). Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Załącznik NR 3a – Zaświadczenie.



Proponowane rozwiązania

Jako teren urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu kwalifikuje się Szkółka Piłkarska – Football Kids zlokalizowana w kierunku południowo zachodnim przy alei Józefa Piłsudskiego 73 .



g). Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Opracowywany budynek posiada 5 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną. Ilość kondygnacji nie ulegnie zmianie.

h) Wykazanie zgodności z planowanej inwestycji z obowiązującymi lokalnymi standardami urbanistycznymi na terenie miasta Dąbrowa Górnicza wprowadzonymi uchwałą Nr VIII/101/2019 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 20 marca 2019r.

Jednocześnie wprowadzono zmiany do w.w. Uchwały, Uchwałą Nr XXX/6202021 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 19 maja 2021r.

uchwała:

§ 1. W uchwale 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 (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2019 r. poz. 2438), w § 2 ust. 1 uchyla się punkt 4.

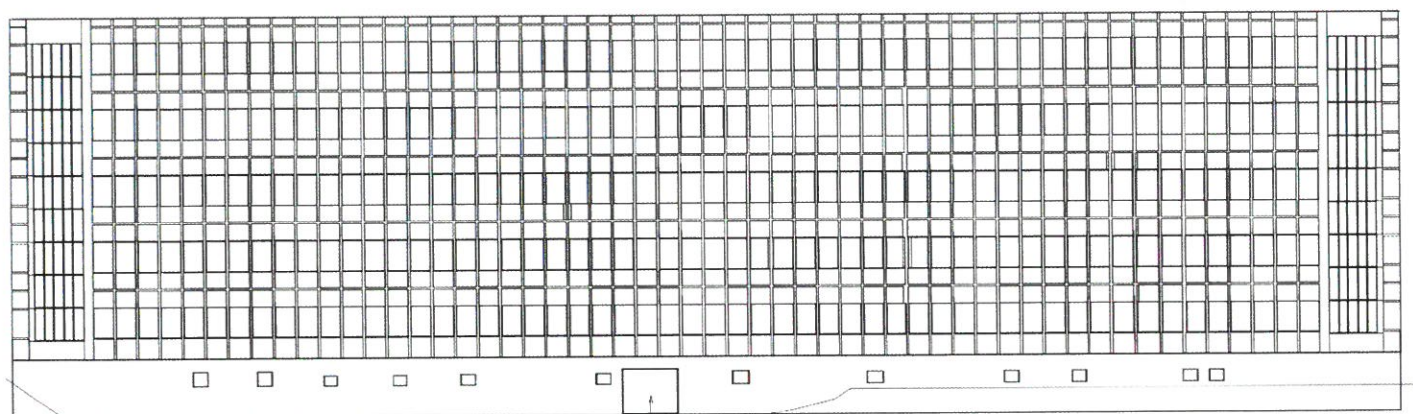
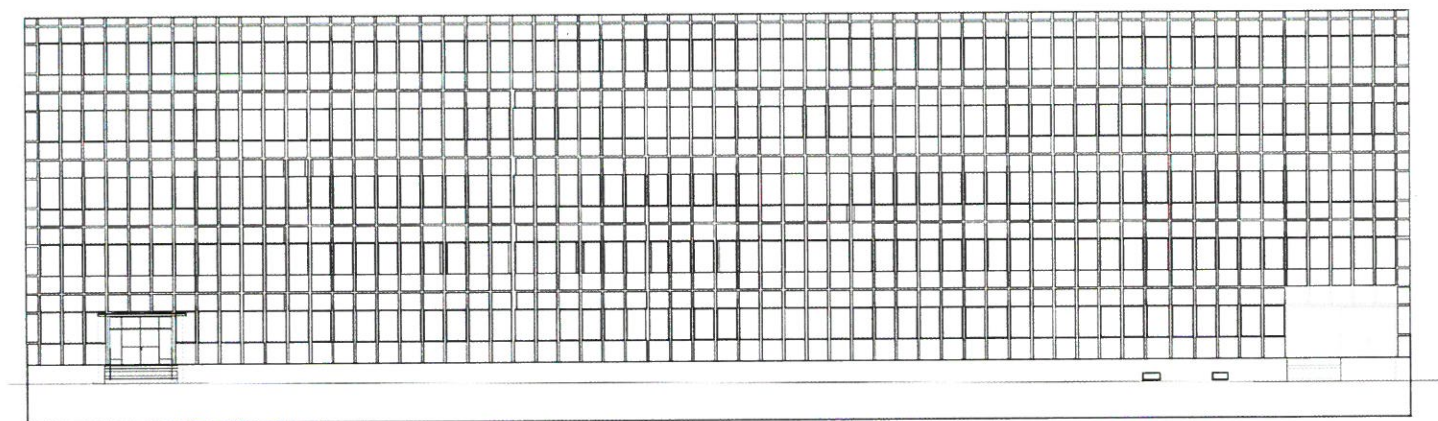
§ 2. 1. Ustala się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych:

- 1) maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową – 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w pkt 1, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie,
- 3) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:

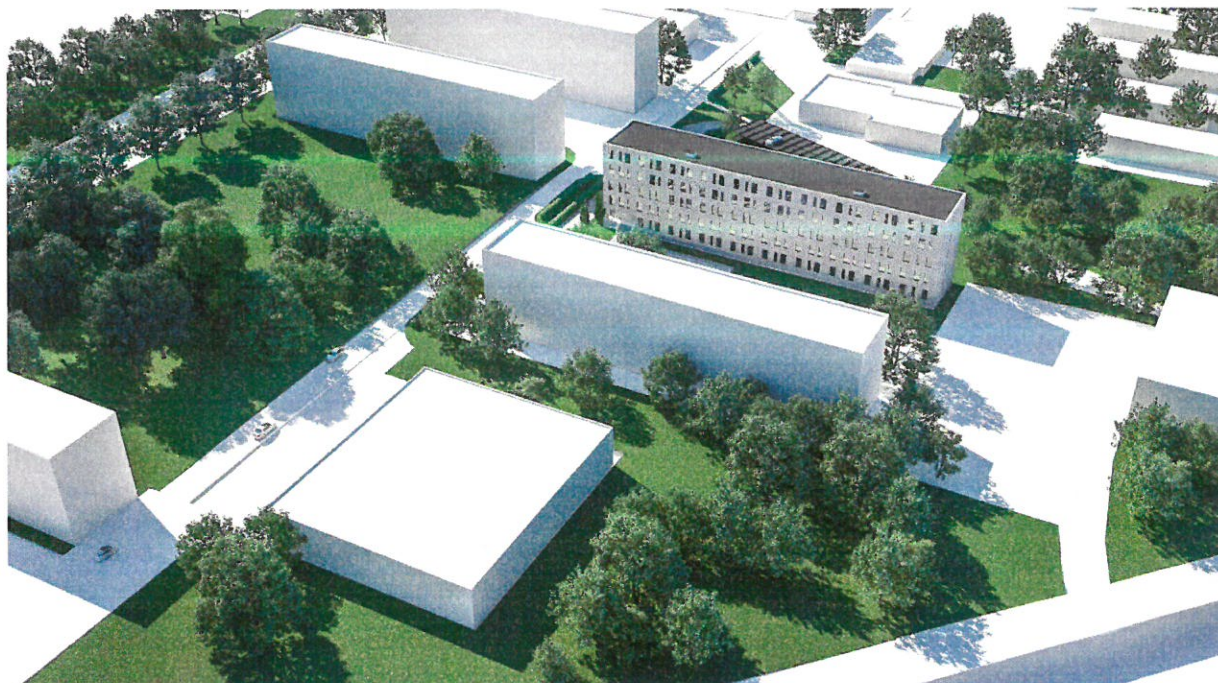
- dla strefy I – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- dla strefy II – minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

Przyjęto 1,5 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie z lokalizacją na terenie działki zgodnie z zapisem o STREFIE II w.w. Uchwały

ZAŁĄCZNIK NR IX ELEWACJE



ZAŁĄCZNIK NR X Wizualizacja projektowanej nieruchomości





ZAŁĄCZNIK NR XI Przykładowe realizacje budynku typu „Lipsk”.

Budynek PZU w Częstochowie.



Wizualizacja



Stan po przebudowie



Stan po przebudowie

Biurowiec nr 6 ulica Merkurego Głogów.





Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Lesznie, ul. Mickiewicza





