

Dąbrowa Górnicza dnia 03.06.2024

WNIOSKODAWCA:

Przemysław Żak prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą:
Żak Przemysław "REMDOM" P.P.U.H

PEŁNOMOCNIK:

Piotr Zabłocki,

mgr inż. arch. Piotr Zabłocki
Uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
nr ewid.: 70/SŁCOK/2017/II



Piotr Paweł
Zabłocki
2024.08.12
07:59:55 +02'00'

Rada Miejska Dąbrowa Górnicza
ul. Graniczna 21 41-300 Dąbrowa Górnicza

za pośrednictwem
Prezydent Miasta Dąbrowa Górnicza
ul. Graniczna 21 41-300 Dąbrowa Górnicza

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Na podstawie art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024 poz. 195) wnoszę o ustalenie lokalizacji dla inwestycji: **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem wielostanowiskowym i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”** na działka o numerach 2847, 2848 i 2849 przy ul. Cupiała / łącząca w Dąbrowie Górniczej.

Zgodnie z pkt 2 ppkt 4 OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tekst jednolity specustawy (Dz.U. 2024 poz. 195) nie obejmuje art. 70, art. 75–78 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), które stanowią:

„Art. 70. 1. Dotychczasowe uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, zachowują moc i mogą być zmieniane.

2. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a–4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.”

Zgodnie z Art. 45 USTAWY z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przepisy dotychczasowe to ustawa opublikowana w Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553 i 803.

W związku z powyższym za podstawę dla niniejszej inwestycji przyjmuje się Specustawę w brzmieniu zgodnie z Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z uwzględnieniem zmian wynikłych z Dz. U. 2023 r. poz. 553 i 803. Uzupełnioną zapisami art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d zmienionymi/dodanymi zgodnie z Dz. U. z 2023 r. poz. 1688

1 GRANICA INWESTYCJI

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działkach przy ulicy Jana Cupiała / łącząca na działkach o identyfikatorach 246501_1.0019.2847, 246501_1.0019.2848, 246501_1.0019.2849.

Teren inwestycji graniczy od północy i zachodu z działkami drogowymi (drogami gminnymi), od południa z terenami zieleni izolacyjnej a od wschodu z stacją pogotowia ratunkowego. Teren inwestycji zaznaczono na mapie zasadniczej.

Granice przedstawiono na załączniku graficznym na elektronicznej kopii mapy zasadniczej posiadającej licencję nr WGK-III.6642.1649.2023_2465_CL1

2 MINIMALNA I MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ

Minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań – **3300 m²**

Maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań – **4000 m²**

3 MINIMALNA I MAKSYMALNA LICZBA MIESZKAŃ

Minimalna planowana liczba mieszkań – **55 szt.**

Maksymalna planowana liczba mieszkań – **75 szt.**

4 ZAKRES INWESTYCJI PRZEZNACZONY NA DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWĄ LUB USŁUGOWĄ

W ramach przedmiotowej inwestycji nie planuje się organizować funkcji handlowej lub usługowej.

5 ZMIANY W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

Obecnie teren inwestycji stanowią tereny zielone, porośnięte roślinnością niską i wysoką, ora nie pełniące dodatkowych funkcji użytkowych. Zmiana w sposobie zagospodarowania terenu stanowi zmianę z terenów zielonych nieurządzonych na tereny mieszkaniowe z infrastrukturą towarzyszącą i zielenią urządzoną w postaci trawników, zieleńców i nasadzeń zieleni wysokiej.

Istniejące przyłącza będą wymagały przebudowy lub budowy nowych. Na potrzeby inwestycji do projektowanych obiektów doprowadzone zostaną przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz gazowe na potrzeby C.O i C.W.U., zostanie zapewniona możliwość

przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej. Planuje się likwidację kolidujących instalacji uzbrojenia terenu.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zakłada przebudowę zjazdu zwykłego z ul. Cupiała oraz z ul. Łączącej i budowę wewnętrznej drogi dojazdowej. Planowane zagospodarowanie działki jak i sama architektura projektowanych obiektów będzie wykorzystywała naturalne ukształtowanie działki (skarpa od strony ul Cupiała).

6 ANALIZA POWIĄZAŃ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU

W bezpośrednim sąsiedztwie działki objętej inwestycją mieszkaniową lub na samej działce zlokalizowane są następujące sieci infrastruktury technicznej:

- Sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia napowietrzna i gruntowa
- Sieć wodociągowa (w ulicy Cupiała i Łącząca)
- Sieć kanalizacji sanitarnej ks300 (na działce)
- Sieć kanalizacji deszczowej / ogólnospławnej kd400 w ul. Łączącej i kd300 w ul. Cupiała
- Sieć gazowa w działkach drogowych
- Sieć teletechniczna w działkach drogowych

Planowana inwestycja za pośrednictwem przyłączy nowych i przebudowywanych zostanie podłączona do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz na potrzeby c.o. i c.w.u. do sieci gazowej.

Wszystkie przyłącza zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi / zapewnieniami dostaw mediów od Gestorów sieci (w załączeniu)

7 CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

a) Zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

Na przedmiotowej nieruchomości poprowadzona zostanie wewnętrzna droga dojazdowa do parkingów/garaży i bezpośrednio budynków. Droga szerokości 6m + chodniki stanowiące dojścia do budynków. W drodze lub wzdłuż niej przebiegać będą wszystkie niezbędne przyłącza doprowadzone do budynku t.j.: woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, prąd i gaz

- **Zapotrzebowanie na wodę - $Q_{dśr} = 23,1 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ($\pm 20\%$)**
- **Zapotrzebowanie na energię elektryczną = 200kW ($\pm 20\%$)**
- **Odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej $Q_{dśr}=23,1 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ($\pm 20\%$)**
- **Odprowadzenie wód opadowych – ilość wód opadowych = $45,97 \text{ dm}^3/\text{s}$ ($\pm 20\%$)**
- **Zapotrzebowanie na gaz = $45 \text{ m}^3/\text{h}$ ($\pm 20\%$)**
- **Niezbędna liczba miejsc postojowych**

Zgodnie z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi UCHWAŁA 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. U. z 2019 r. poz. 2438., z późniejszymi zmianami), przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w STREFIE II, t.j. wymagane jest minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.

Projektowana liczba mieszkań 55-75 co daje odpowiednio 83-113 Miejsc postojowych

- **Sposób zagospodarowania odpadów**

Na najniższej położonej kondygnacji (garażowej) projektuje się miejsce czasowego gromadzenia odpadów stałych wraz z ich segregacją. Na wywóz zgromadzonych odpadów zostanie podpisana stosowna umowa z lokalnym przedsiębiorstwem gospodarki komunalnej.

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych

Na przedmiotowej nieruchomości powstanie jeden budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek będzie posiadał do 7 kondygnacji nadziemnych. W budynek zostanie wbudowany wielostanowiskowy garaż dla samochodów osobowych. Ponadto na działce projektuje się kompleksową infrastrukturę techniczną w postaci dojazdów, parkingów, terenów zielonych urządzonych oraz komplet instalacji i przyłączy do budynku.

Struktura funkcjonalna budynku zakłada rozmieszczenie mieszkań na 6 kondygnacjach, a na najniższej położonej kondygnacji zlokalizowanie garażu wielostanowiskowego wraz z komórkami lokatorskimi. Główne wejście do budynku od strony ul. Cupiała na poziomie +1, od strony ul. Łączącej dojazd do garażu oraz parkingu na terenie nieruchomości. Inwestycja skomunikowana 2 zjazdami z dróg publicznych (oba istniejące do ew. przebudowy). Inwestycję zaprojektowano w z uwzględnieniem ul. Cupiała stanowiącej dla przedmiotowej inwestycji drogę pożarową.

Nad garażem zlokalizowanym w przyziemiu budynku projektuje się zielony dach łączący się płynnie z otaczającym teren i stanowiący jego przedłużenie. Do całej inwestycji zostanie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych wraz z miejscami postojowymi. Trzon komunikacyjny budynku składający się z wydzielonej klatki schodowej oraz windy osobowej przystosowanej do osób niepełnosprawnych

Łącznie przewiduje się do 75 mieszkań o zróżnicowanej wielkości od około 30m² do około 90m²

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

Parametry planowane:

<i>parametr</i>	<i>koncepcja</i>	<i>wnioskowany zakres</i>
Pow. terenu inwestycji (PT):	4551 m² (100%)	[100%]
Pow. zabudowy (PZ):	1875,8 m² (41,2%)	[± 20% = 1500,64 ÷ 2250,96]
Pow. biologicznie czynna (PBC):	1421,5 m² (31,2%)	[min. 30%]
Pow. całkowita (PC)	7422,2 m²	[± 20% = 5937,76 ÷ 8906,64]
Współ. Intens. Zabudowy:	1,63 (PC/PT)	[1,3 ÷ 1,95]
Liczba kondygnacji:	7 (garaż + 6 k. mieszkalnych)	[6 ÷ 7]
Wysokość zabudowy:	22,98m od strony wjazdu do garażu i 19,86m od strony ul. Cupiała	[16,0m ÷ 24,0m]
Długość/szerokość (cz. Garażowa):	52,34m / 37,34m	[± 20%]

Długość/szerokość (cz. Mieszkalna):	52,54m / 16,84m	[± 20%]
Geometria dachów:	Dach płaski 0-15%	

Rodzaj projektowanej budowy nie figuruje w wykazie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska naturalnego i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko. Inwestycja nie ma wpływu na zmianę warunków ochrony środowiska (zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby), nie stwarza uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje i zakłócenia elektryczne, nie stanowi zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników.

Powierzchnia wewnętrzna garażu, parkingów wraz z infrastrukturą towarzyszącą:

Garaż – 1500 m²

Parkingi – 1014,9 m²

Łączna powierzchnia parkingów oraz dróg wynosi poniżej 0,5 ha liczona zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z zapisami ustawy planowana inwestycja nie będzie wpływać znacząco na środowisko.

d) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie w sumie maksymalnie 4000m² co przy zastosowaniu wskaźnika 28m² (zgodnie z art.17 ust.9 Specustawy deweloperskiej) daje planowaną liczbę mieszkańców na poziomie 143 osób.

Przeliczając liczbę mieszkańców przez współczynnik 4m² (zgodnie z art.17 ust.4 Specustawy deweloperskiej) uzyskujemy wynik 572m² wymaganej powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie (jednocześnie udział powierzchni terenu rekreacji wyniesie min. 50% terenu pow. biologicznie czynnej)

8 NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ

Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową lokalizowane będą na działkach:

- 246501_1.0019.2847
- 246501_1.0019.2848
- 246501_1.0019.2849

Dla których prowadzona jest księga wieczysta nr KA1D/00014659/0

9 NIERUCHOMOSCI NIEZBĘDNE DO PRZEPROWADZENIA CIĄGÓW, PRZEWODÓW, URZĄDZEŃ I OBIEKTÓW ZGODNIE Z ART. 35 UST.1 SPECUSTAWY

Nie dotyczy – wszelkie przyłącza, dojsia prowadzone z działek drogowych gminnych na zasadach ogólnych.

10 NIERUCHOMOSCI NIEZBĘDNE DO PRZEPROWADZENIA SIECI ZGODNIE Z ART. 38 UST.1 SPECUSTAWY

Nie projektuje się sieci w ramach specustawy. Zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia / zapewnieniami dostępu wydanymi przez gestorów zapewnienie przyłącza do sieci wymaga:

- Sieć Wodociągowa – budowa przyłącza przechodzącego przez działkę drogową 246501_1.0019.894 oraz działkę 246501_1.0019.2846
- Sieć kanalizacji sanitarnej – budowa przyłącza w ramach działki inwestora
- Sieć kanalizacji deszczowej - budowa przyłącza przechodzącego przez działkę drogową 246501_1.0019.894 oraz działkę 246501_1.0019.2846
- Sieć elektroenergetyczna – rozbudowa sieci SN i budowa stacji transformatorowej z przyłączem (na działce inwestora) wymaga przejścia przez działkę drogową 246501_1.0019.894 oraz działkę 246501_1.0019.2846 – Rozbudowę sieci oraz budowę przyłącza wykonuje gestor
- Sieć gazowa – budowa przyłącza wymaga przejścia przez działkę drogową 246501_1.0019.894 oraz działkę 246501_1.0019.2846 – Budowę przyłącza wykonuje gestor

11 PORÓWNANIE DO OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z obowiązującym MPZP (UCHWAŁA Nr LXI/1185/06 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 27 września 2006 roku) teren inwestycji znajduje się w obszarze oznaczonym jako **2U** (tereny zabudowy usługowej) oraz we fragmencie na terenie **1ZW** (tereny niskiej i wysokiej zieleni nieurządzonej)

Niezgodność przedmiotowej inwestycji w stosunku do zapisów MPZP dla terenu 2U:

- Podstawowa funkcja (zgodnie z MPZP to nieuciążliwa zabudowa usługowa i zakaz zabudowy mieszkaniowej)
- Wysokość zabudowy (zgodnie z MPZP maksymalna wysokość to 8,0 m mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy przy dachach dwuspadowych i wielopołaciowych i do poziomu dachu przy dachach płaskich)
- Liczba miejsc postojowych – przyjęto przelicznik na liczbę lokali a nie powierzchnię użytkową usługi

Niezgodność przedmiotowej inwestycji w stosunku do zapisów MPZP dla terenu 1ZW:

- Podstawowa funkcja (zgodnie z MPZP to zieleni nieurządzonej niską średnią i wysoką o funkcji bioklimatycznej, krajobrazowej i izolacyjnej i zakaz zabudowy mieszkaniowej)

12 NIESPRZECZNOŚĆ Z OBOWIĄZUJĄCYM STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

zgodnie z art. 70 ust 2 USTAWY z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1688) t.j:
„2. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a,

art. 17 ust. 4a–4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.”

W związku z powyższym przyjmuje się za podstawę specustawa w brzmieniu zgodnie z (Dz. U. z U. z 2021 r. poz. 1538), i tym samym art.5 ust.3 Specustawy przyjmuje się w brzmieniu:

„3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą 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 oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.”

Obowiązujące na terenie Miasta Dąbrowa Górnicza Studium to II edycja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dąbrowa Górnicza”, przyjętego Uchwałą nr XXIII/374/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 stycznia 2008 r., zmienionego Uchwałą nr XXXIII/706/2017 oraz Uchwałą LIX/1018/2023 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego z Studium przedmiotowe działki objęte inwestycją mieszkaniową znajdują się na terenie oznaczonym jako **D2UM2** którego podstawowym przeznaczeniem są tereny usług z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

UM2 – tereny usług z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

1. *Przeznaczenie podstawowe*
 - 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-usługową
 - 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.
2. *Przeznaczenie dopuszczalne*
 - obiekty zbiorowego zamieszkania
 - obiekty administracyjno-biurowe
 - stacje paliw
3. *Ograniczenia zagospodarowania*
 - 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 uwzględnić 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

WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA

- forma i gabaryty dostosowane do charakteru zabudowy terenu
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30%
- dla terenów przestrzeni publicznych
 - wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 70%
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej
 - wysokość 4 – 9 kondygnacji nadziemnych
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 30%
 - zapewnienie miejsc postojowych w granicach realizacji inwestycji wg wskaźników określonych w rozdziale 7.

Wytyczne z rozdziału 7.

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie

Jako przeznaczenie podstawowe w terenie UM2 wskazano jednoznacznie „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna” co jest w pełni zgodne z planowaną funkcją inwestycji. Analizując zapisy odnośnie kierunków oraz wskaźników zagospodarowania terenu należy uznać iż projektowana inwestycja pozostaje niesprzeczna z zapisami studium. Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny 7 kondygnacyjny, z współczynnikiem 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie oraz powierzchnią biologicznie czynną na terenie powyżej 30% pozostaje zgodny z wskaźnikami zabudowy określonymi dla terenu i nie zaburza charakteru zabudowy terenu.

W odniesieniu do punktu „Zasady zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium” dopuszczono dla obszaru na którym zlokalizowany jest teren inwestycji – „dopuszcza się korekty zagospodarowania dopuszczalnego oraz wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów w zależności od potrzeb i uwarunkowań lokalnych przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych”. Co podkreśla niesprzeczność inwestycji z studium.

W związku z powyższym realizację przedmiotowej inwestycji należy uznać za niesprzeczną z Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na Przedmiotowym obszarze Dąbrowy Górniczej nie obowiązuje żadna uchwała o utworzeniu Parku kulturowego.

13 ZGODNOŚĆ STANDARDAMI LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

1. Dostępność do infrastruktury i drogi publicznej

• Bezpośredni dostęp do drogi publicznej

Teren inwestycji posiada 2 istniejące zjazdy z dróg publicznych z ul. Cupiała i ul. Łączącej, wewnętrzne drogi zapewniające dojazd do budynku osiadają szerokość min 6m

• Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Zgodnie z załączonym do wniosku pismem Dąbrowskich wodociągów (TSD-R/01888/24/W02968/24) – teren inwestycji posiada zgodnie z swoim zapotrzebowaniem dostęp do niezbędnych sieci

• Dostęp do sieci elektrycznej

Zgodnie z załączonym do wniosku pismem Tauron Dystrybucja (TF/OBD/OMP/2023-10-10/0000011) – teren inwestycji posiada zgodnie z swoim zapotrzebowaniem dostęp do niezbędnych sieci

2. Odległości od infrastruktury funkcjonalno-użytkowej

• Odległość od przystanku komunikacji miejskiej (publicznej)

Najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany w odległości 11m od granicy działki, kolejny do 20m – teren spełnia warunki zgodnie z art. 17 ust 2 pkt 1 Specustawy (Dz.U. 2024 poz. 195, z późniejszymi zmianami)

• Odległość od szkoły podstawowej

Najbliższą szkołą podstawową (zgodną z rejonizacją) jest Szkoła Podstawowa nr 16 z Oddziałami Przedszkolnymi im. Związku Orła Białego przy ul. Konopnickiej 56 zlokalizowana w odległości około 330m w linii prostej i 650m komunikacją drogową. Zgodnie z art. 17.1 ust 3 Specustawy i zgodnie z załącznikiem do wniosku przedmiotowa szkoła może przyjąć planowaną liczbę nowych uczniów co wspólnie spełnia wymagania z art. 17 ust 2 pkt 2 Specustawy

3. Tereny rekreacyjne, wypoczynkowe

- **Odległość od terenów rekreacyjnych**

Teren inwestycji położony w odległości około 1,3 km od plaży miejskiej (publicznej i ogólnodostępnej) nad jeziorem Pogoria III. Ponadto w odległości do 1,5 km zlokalizowane ogródki działkowe, Orlik przy Gimnazjum nr 7, Centrum Sportu i Rekreacji przy ul. Marii Konopnickiej, Pałac Kultury Zagłębia czy bogata infrastruktura przy szkołach. Przyjmując wyliczoną wcześniej liczbę mieszkańców na poziomie 143 przemnożoną przez współczynnik 4m² (zgodnie z art.17 ust.4 Specustawy deweloperskiej) uzyskujemy wynik 572m² wymaganej powierzchni rekreacyjnej zgodnie z ustawą z czego już sama plaża przy Pogorii posiada powierzchnię około 15000m² także warunek uznaje się za spełniony (zgodnie z art.17 ust.5 Specustawy deweloperskiej)

- **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**

Powierzchnia biologicznie czynna stanowić będzie co najmniej 30% terenu inwestycji, to jest nie mniej niż 1365,3 m².

Ponad to zgodnie z art. 17 ust 4a pkt 1 specustawy co najmniej 50% pow. biologicznie czynnej będzie stanowiło ogólnodostępny, nie ogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

- **Minimalna liczba miejsc postojowych**

Zgodnie z art. 17 ust 4a pkt 2 Specustawy – dla inwestycji projektuje się min. 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny (zgodnie z określoną planowaną maksymalną i minimalną liczbą mieszkań)

4. Wysokość zabudowy

Miasto Dąbrowa Górnicza ma ponad 100tys mieszkańców, a planowana zabudowa posiada 7 kondygnacji nadziemnych – spełniono wymóg zgodny z art. 17 ust 6 Specustawy

5. Zgodność z lokalnymi standardami urbanistycznymi

Na podstawie uchwały 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.U. 2019 poz. 2438, z późniejszymi zmianami).

Ponadto zgodnie z art. 19.1 Specustawy, Lokalne standardy urbanistyczne uznaje się za nadrzędne w stosunku do art. 17 ust 2,4,6 i 7 Specustawy

- Maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową – 7 kondygnacji nadziemnych - **projektuje się budynek 7 kondygnacyjny**
- Liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – dla strefy II – minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny – **projektuje się min. 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny**

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa jest zgodna standardami dla lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz z lokalnymi standardami urbanistycznymi

II ZAŁĄCZNIKI

- 1 ZL01 - KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Z OKREŚLONYMI GRANICAMI TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- 2 ZL02 - PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU I CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY
- 3 ZL03 - OŚWIADCZENIE O MOŻLIWOŚCI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ORAZ DOSTAW ENERGII ELEKTRYCZNEJ
- 4 ZL04 - OŚWIADCZENIE O WARUNKACH PRZYŁĄCZENIA DO SIECI GAZOWEJ PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI
- 5 ZL05 - ODMOWA PRZYŁĄCZENIA DO SIECI CIEPŁOWNICZEJ
- 6 ZL06 - WARUNKI TECHNICZNE NA ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH
- 7 ZL07 - ZAPEWNIENIE DOSTAW WODY I ODBIORU ŚCIEKÓW
- 8 ZL08 - ZAŚWIADCZENIE PREZYDENTA MIASTA DABROWA GÓRNICZA O MOŻLIWOŚCIU PRZYJĘCIA NOWYCH UCZNIÓW W SZKOLE PODSTAWOWEJ
- 9 ZL09 - OŚWIADCZENIE INWESTORA ŻE NIE ZACHODZI KOLIZJA LOKALIZACJI INWESTYCJI Z INWESTYCJAMI O KTÓRYCH MOWA W ART. 4 PKT 1-13 USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 R. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH (DZ. U. Z 2021 R. POZ. 1538 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI)
- 10 ZL010 - KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA