

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia 2024 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 195), na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej, w granicach określonych na załączniku do uchwały sporządzonym na mapie w skali 1:500.

§ 2. Określa się dla budynków:

- 1) Minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 7200 m².
- 2) Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 10500 m².
- 3) Minimalną liczbę mieszkań – 150.
- 4) Maksymalną liczbę mieszkań – 210.

§ 3. Określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

- 1) Minimalnie – 250 m², maksymalnie – 450 m² (do 20% powierzchni użytkowej obiektu).

§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) Obecnie teren inwestycji – działka oznaczona numerem ewidencyjnym 4391 obręb Dąbrowa Górnicza I – zabudowany jest budynkiem jednokondygnacyjnym hurtowni farb i lakierów, przeznaczonym do likwidacji.
- 2) Obecnie na terenie inwestycji znajdują się: przyłącze kanalizacji ogólnospławnej, przyłącze wody, przyłącze elektroenergetyczne.
- 3) Na terenie inwestycji zostanie wybudowany zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, składający się z budynku „A” o wysokości do 11 kondygnacji oraz budynku „B” o wysokości do 9 kondygnacji, wraz z garażem podziemnym, drogami, parkingami i infrastrukturą techniczną.

§ 5. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ul. Przemysłowej.
- 2) Planowana inwestycja będzie posiadała wszystkie przyłącza, które zostaną połączone z istniejącymi w sąsiedztwie sieciami uzbrojenia, na podstawie dokonanych uzgodnień.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Zapotrzebowanie na wodę: 48 m³/d na cele socjalno-bytowe + 3l/s na cele przeciwpożarowe.
- 2) Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 487 kW.
- 3) Zapotrzebowanie na energię cieplną: 0,5979 MW.
- 4) Zapotrzebowanie na gaz: 200 m³/h.
- 5) Ścieki bytowe i wody deszczowe odprowadzane do kanalizacji miejskiej:

- a) ścieki bytowe: 48,0 m³/d;
 - b) wody deszczowe: 68 l/s.
- 6) Gromadzenie odpadów stałych z zastosowaniem segregacji w pojemnikach wraz z zapewnieniem ich regularnego wywozu przez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia, zgodnie z Uchwałą Nr VIII/171/2015 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dąbrowa Górnicza (tekst jednolity Dz. U. Woj. Śląskiego z 29 listopada 2023 r., poz. 8728).
- 7) Liczba miejsc postojowych: 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (w garażu podziemnym: od 225 mp do 280 mp, na poziomie terenu: od 20 mp do 30 mp, w tym 10 dla osób niepełnosprawnych).
- 8) Dostęp do drogi publicznej: poprzez istniejący zjazd z ulicy Przemysłowej (do przebudowy).
- 9) Planowany sposób zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia terenu inwestycji: ok. 6823 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - budynek A: 890 m² ± 20 % (od 720 m² do 1000 m²),
 - budynek B: 810 m² ± 20 % (od 650 m² do 970 m²);
 - c) powierzchnia całkowita budynków A i B: 13550 m² ± 20 % (od 10840 m² do 16260 m²);
 - d) łączna powierzchnia zabudowy: 1700 m² ± 20 % (od 1360 m² do 2040 m²);
 - e) powierzchnia całkowita garażu podziemnego (pod budynkami i terenem zielonym): 7340 m² ± 20 % (od 5670 m² do 8800 m²);
 - f) wskaźnik powierzchni zabudowy: od 20 % do 35 %;
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy dla wszystkich kondygnacji: od 2,4 do 3,7;
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji naziemnych: od 1,5 do 2,2;
 - i) minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej: 0,13;
 - j) powierzchnia terenów zielonych: 2044,0 m² ± 20 %;
 - k) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 25 %.
- 10) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- a) powierzchnia użytkowa mieszkań (bez garażu): 8920 m² ± 20 % (od 7200 m² do 10500 m²);
 - b) powierzchnia użytkowa usług: do 250 m² do 450 m²;
 - c) kubatura budynków A i B: 38730 m³ ± 20 % (od 30984 m³ do 46476 m³);
 - d) wysokość:
 - budynek A: do 11 kondygnacji – do 36 m,
 - budynek B: do 9 kondygnacji – do 32 m;
 - e) ilość mieszkań: od 150 do 210;
 - f) ilość mieszkańców: od 400 do 480.
- 11) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:
- a) inwestycja nie będzie zaliczać się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, z późn. zm.);
 - b) ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

c) odpady komunalne będą segregowane, gromadzone w zamykanych pojemnikach i regularnie usuwane przez uprawniony podmiot na podstawie umowy;

d) dostawy energii cieplnej odbywać się będą przez sieć ciepłowniczą.

§ 7. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w Dąbrowie Górniczej obręb Dąbrowa Górnicza I (0019) na nieruchomości oznaczonej nr. ewid. gr.: 4391, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00026270/6.

§ 8. Na nieruchomościach położonych w Dąbrowie Górniczej obręb Dąbrowa Górnicza I (0019) oznaczonych:

1) nr. ewid. gr.: 4601, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00014884/6

2) nr. ewid. gr.: 4593, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00011887/6

3) nr. ewid. gr.: 4591, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00014586/7

decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej wywoła skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 9. Na nieruchomości położonej w Dąbrowie Górniczej obręb Dąbrowa Górnicza I (0019) oznaczonej nr. ewid. gr.: 4268, inwestor jest uprawniony do zajęcia terenu w celu przejścia przez tereny dróg publicznych siecią uzbrojenia terenu.

§ 10. Określa się następujące warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska:

1) Z uwagi na realizację planowanej zabudowy w sąsiedztwie zabudowy produkcyjno-usługowej, ochrona przed hałasem winna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w planowanych do realizacji budynkach.

2) Z uwagi na realizację planowanej zabudowy na terenach poprzemysłowych, realizację inwestycji należy poprzedzić badaniami zanieczyszczenia środowiska gruntowego celem ewentualnego dostosowania do standardu obszarów mieszkaniowych.

3) W przypadku przekroczenia norm zanieczyszczenia środowiska gruntowego, o których mowa w pkt 2, należy opracować wytyczne zabiegów dostosowania gruntów do możliwości realizacji planowanej inwestycji, uzyskując ich uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

4) W przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji na terenach o złożonych warunkach gruntowych, jej realizację należy poprzedzić sporządzeniem dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, dla określenia geotechnicznych warunków posadowienia przedmiotowych obiektów budowlanych.

5) Realizację planowanej inwestycji należy wykonywać zgodnie z wytycznymi Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (zgodnie z opinią z dnia 15.04.2024 r. znak: WPN.070.20.2024.PW1), na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2380).

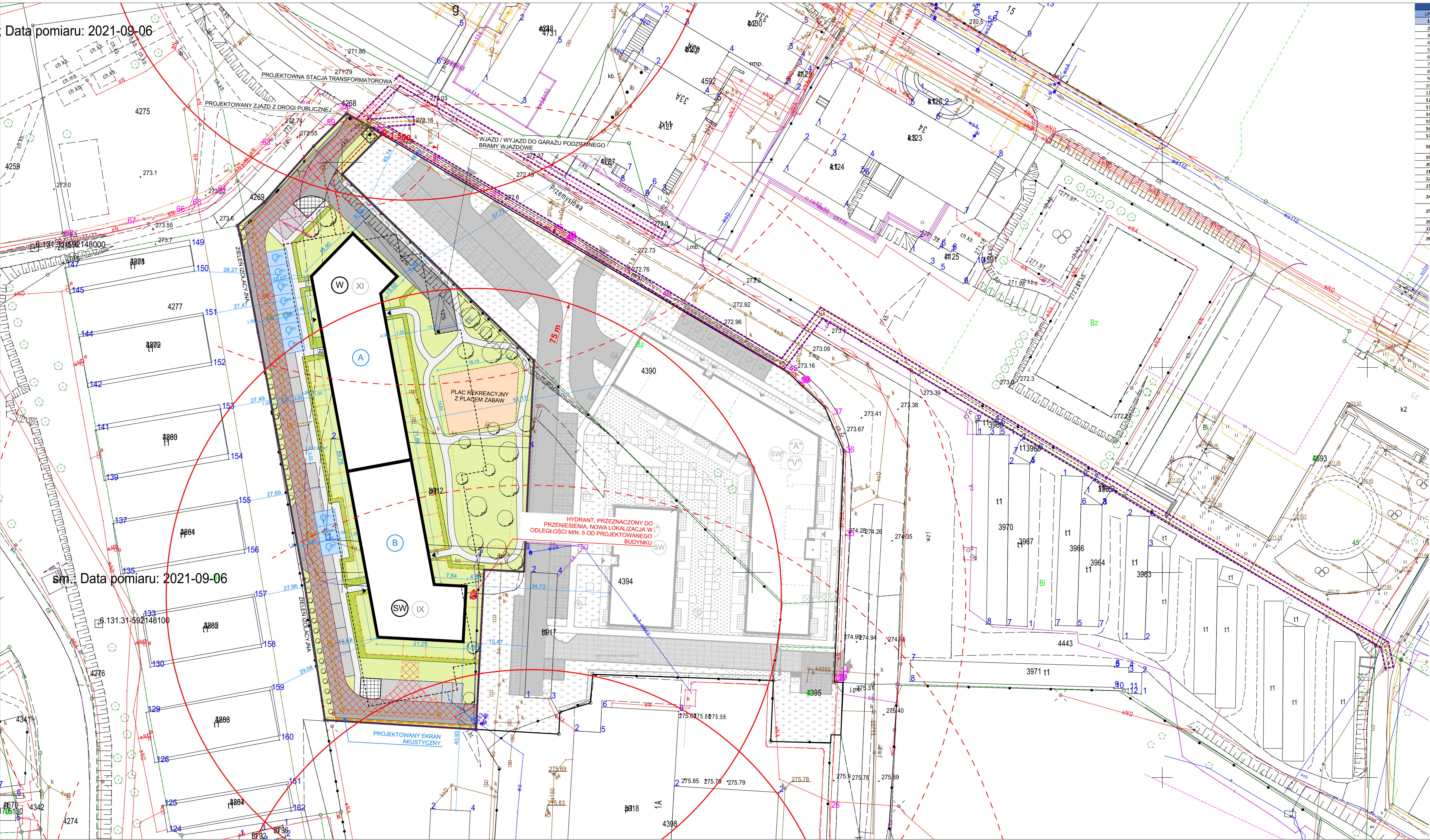
§ 11. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 13. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej

Marta Bobrowska-Juroff



ZESTAWIENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
Lp.	NAMNA	POW.
1	POW. DZIAŁEK	6 823,00 m2
2	POW. ZABUDOWY BUDYNKÓW	1 682,32 m2
3	POW. ZABUDOWY PARKINGÓW PODZIEMNYCH	3 714,57 m2
4	POW. DROG	1 157,31 m2
5	POW. DROGI PPOŻ Z KRATY AZUROWEJ	20,39 m2
6	POW. STACJI TRAFIO	7,50 m2
7	POW. ZEWNĘTRZNYCH MIEJSC POSTOJOWYCH	407,50 m2
8	POW. PLACÓW TECHNICZNYCH	75,22 m2
9	POW. CHODNIKÓW	586,70 m2
10	POW. UTWARZONA POD SIEMNIKI	46,84 m2
11	POW. TRAWIASTA	2 799,22 m2
12	POW. CAŁOKWITA BUDYNKÓW	13 554,07 m2
13	POW. CAŁOKWITA PARKINGÓW PODZIEMNYCH	7 333,47 m2
14	POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	2 044,07 m2
15	IŁOŚĆ PROJEKTOWANYCH MIESZKAN	172,00
16	PRZEWIDYWANA IŁOŚĆ MIESZKANÓW	400
17	POWIERZCHNIA PROJEKTOWANYCH LOKALI USŁUGOWYCH	303,75 m2
18	IŁOŚĆ WYMAGANYCH MIEJSC POSTOJOWYCH DLA MIESZKAN (1,5 MIEJSCA NA MIESZKANIE)	258
19	POW. UŻYTKOWA PARKINGU PODZIEMNEGO WRAZ Z DOJAZDAMI	7 312,85 m2
20	POW. PARKINGU NAZIEMNEGO WRAZ Z DOJAZDAMI	1 100,86 m2
21	IŁOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH BUDYNK A	11
22	IŁOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH BUDYNK B	9
23	IŁOŚĆ KONDYGNACJI PODZIEMNYCH	2
24	WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY KONDYGNACJI NAZIEMNYCH	1,99
25	WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY KONDYGNACJI NAZIEMNYCH I PODZIEMNYCH	3,06
26	WSKAŹNIK POW. ZABUDOWY DO POW. DZIAŁKI	0,25
27	WSKAŹNIK POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DO POW. DZIAŁKI	0,30
28	WSKAŹNIK POW. PLACU ZABAW/PLACU REKREACYJNEGO DO POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	0,13

- LEGENDA
- GRANICA DZIAŁEK INWESTORA – ZAKRES OPRACOWANIA, ORAZ OBSZAR ODZIAŁYWANIA INWESTYCJI
 - GRANICE DZIAŁKI WRAZ Z ZASIĘGIEM ZASILANIA INWESTYCJI W MEDIA
 - BUDYNKI PROJEKTOWANE
 - OZNACZENIE BUDYNKU
 - PROJEKTOWANA JEZDNI
 - PROJEKTOWANE CHODNIKI PIESZE
 - POWIERZCHNIA TRAWIASTA
 - ZIELEŃ IZOLACYJNA NISKA
 - PLAC REKREACYJNY Z PLACEM ZABAW
 - MIEJSCA POSTOJOWE
 - MIEJSCA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH
 - MIEJSCE CZASOWEGO GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
 - DROGA PPOŻ
 - RAMPA ZJAZDOWA DO GARAŻU PODZIEMNEGO
 - WYDZIELENIA OGRODKÓW LOKATORSKICH
 - WEJŚCIA GŁÓWNE DO BUDYNKU
 - WEJŚCIE DO LOKALI USŁUGOWYCH
 - ZIELEŃ WYSOKA PROJEKTOWANA
 - ZIELEŃ IZOLACYJNA WYSOKA
 - OZNACZENIE GRUPY WYSOKOŚCIOWEJ BUDYNKU
 - OZNACZENIE IŁOŚCI KONDYGNACJI BUDYNKU
 - HYDRANTY ISTNIEJĄCE
 - PROJEKTOWANY EKRAN KUSTYCZNY

Wymiary, kształt budynków, układ miejsc postojowych, lokalizacja zjazdu, dróg wewnętrznych, drogi pożarowej, urządzeń infrastruktury, zieleni niskiej i wysokiej oraz lokalizacja i wielkość placu rekreacyjnego - mają charakter poglądowy.

grupaVERSO
al. Wolności 27 42-200 Częstochowa

Nazwa inwestycji:
BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Projektował:
M. WRĘCZYCKI

Opracował:
S. Chrzanowski

architekta:
Z. Osiet

Skala:
1:500

Data:
LISTOPAD 2023

Format druku:
2200x420

Temat rysunku:
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nr rys.
Z_PB_101

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej

W dniu 14 grudnia 2023 r. wpłynął wniosek inwestora reprezentowanego przez pełnomocnika o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencji gruntów: 4391 położonej w Dąbrowie Górniczej obręb Dąbrowa Górnicza I (0019), zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 195), zwaną dalej „ustawą”.

W uwagi na fakt, iż wniosek nie spełniał wymagań określonych w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, tutejszy Organ wezwał pełnomocnika wnioskodawcy do usunięcia braków formalnych w przedmiotowym wniosku.

W efekcie powyższego wezwania, dnia 27 grudnia 2023 r. pełnomocnik wnioskodawcy złożył skorygowany wniosek wraz z koncepcją. W następstwie uzupełnienia wniosku, w dniu 28 grudnia 2023 r. zamieszczono na elektronicznej tablicy ogłoszeń, w terenie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej obwieszczenie o planowanym zamierzeniu inwestycyjnym, w którym określono, że ewentualne uwagi (zgodnie z art. 7 ust. 11 ustawy) do przedmiotowego zamierzenia, należy składać do dnia 18 stycznia 2024 r.

W następstwie powyższego, dnia 29 grudnia 2023 r. powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii dla planowanej inwestycji, następujące organy (zgodnie z art. 7 ust. 12 ustawy):

- Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami w miejscu
- Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach
- Wydział Geodezji i Kartografii w miejscu
- Wojewoda Śląski
- Marszałek Województwa Śląskiego
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej
- Geolog Powiatowy w miejscu
- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
- Tauron Dystrybucja S.A.
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne
- Wojewódzki Sztab Wojskowy
- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego - Delegatura w Katowicach
- Agencja Wywiadu
- Śląski Oddział Straży Granicznej
- Centrum Zarządzania Kryzysowego w miejscu
- Okręgowy Urząd Górniczy
- Zarząd Województwa Śląskiego
- Wydział Ochrony Środowiska w miejscu
- Ministerstwo Obrony Narodowej.

Ponadto, dnia 29 grudnia 2023 r. wystąpiono o uzgodnienie planowanej inwestycji, do następujących organów (zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy):

- Minister Klimatu i Środowiska (jako organ administracji geologicznej)
- Marszałek Województwa Śląskiego (jako organ administracji geologicznej)
- Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków
- Zarządca Dróg w miejscu.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienia otrzymano stanowiska następujących organów:

- Zarząd Województwa Śląskiego (znak: RT-RPP.760.27.2023 RT-RPP.KW-2/24, data wpływu 04.01.2024 r.): „... w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, informuję, że z uwagi na brak audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa śląskiego, Zarząd Województwa Śląskiego nie ma podstaw do wydania przedmiotowej opinii”.
- Zarządca Dróg (znak: WIN-II.7211.13.2024.ML, data wpływu 05.01.2024 r.): „... informuję, że [inwestycja] wymaga uzyskania w tutejszym wydziale (WIN) zezwolenia na przebudowę istniejącego zjazdu z ul. Przemysłowej”.

- Śląski Oddział Straży Granicznej (znak: ŚL-TZ-SBiON-RPiR.2200.1.2024, data wpływu 11.01.2024 r.): „... informuje, iż Śląski Oddział Straży Granicznej w Raciborzu nie wnosi zastrzeżeń do wyżej wymienionej sprawy”.
 - Geolog Powiatowy (znak: GP-WOŚ.644.1.2024.KP, data wpływu 12.01.2024 r.): „... informuje, że działka ewidencyjna, na której zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w rejestrze terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, prowadzonym przez starostę zgodnie z art. 110a ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2022, poz. 2556 z późn.zm.)”.
 - Okręgowy Urząd Górniczy (znak: KAT.5120.8.2024 L.dz.814/01/2024/Ag, data wpływu 12.01.2024 r.): „... stwierdzam, że wniosek dotyczy nieruchomości położonej poza granicami terenu górniczego. W związku z tym, brak jest podstaw prawnych do działania Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach w trybie art. 7 ust. 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 ze zm.) oraz art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 77 ze zm.)”.
 - Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach (znak: CWCW_OZ_Katowice-WWiZ.0732.2.2024, data wpływu 12.01.2024 r.): „... Uprzejmie informuję, że z analizy ww. zamierzenia inwestycyjnego i obowiązujących na jego obszarze potrzeb i wymagań obronnych wynika, że przedmiotowa inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej. Mając powyższe na uwadze, do inwestycji mieszkaniowej przy ul. Przemysłowej w Dąbrowie Górniczej, uwag nie wnosi się”.
 - Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach (znak: GL.RPU.0155.317.2023.AC RKW-2024-158, data wpływu 15.01.2024 r.) pismem z dnia 8 stycznia 2023 r. przekazało wniosek dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, celem rozpoznania i załatwienia wg właściwości do Zarządu Zlewni w Katowicach Państwowe Gospodarstwo Wodne – Wody Polskie.
 - Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna (Protokół 1/2024, data wpływu 16.01.2024 r.): „... Na wstępie należy zauważyć, że GKUA zajmuje stanowisko w sytuacji zmienionych przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w tym zmian dokonanych przez 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). Istotne jest, że dla opiniowanej inwestycji mieszkaniowej ma zastosowanie przepis przejściowy ww. ustawy zmieniającej (art. 70 ust. 2): „Art. 70. 1. (...) 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.”
- Przedmiotem opiniowania jest planowana realizacja na dz. nr 4391 obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I, przy ul. Przemysłowej inwestycji mieszkaniowej obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi, zagospodarowaniem terenu, drogami oraz infrastrukturą techniczną. Inwestycja planowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej ma miejsce na terenie oznaczonym symbolem IUP, dla którego obowiązujący „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic Królowej Jadwigi - Alei Róż - Katowickiej - Majakowskiego”, przyjęty uchwałą Nr LII/914/10 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 26 maja 2010 r. ustalił przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa. Przeznaczenie dopuszczalne: zaplecza socjalno-administracyjne i techniczne, gastronomia, magazyny i składy w budynkach, lokale mieszkalne wbudowane, towarzyszące funkcji podstawowej, drogi wewnętrzne i parkingi, garaże wielopoziomowe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.
- Zgodnie z art. 5 ust. 3, ust. 4 specustawy mieszkaniowej oraz art. 70 ust. 2 ustawy zmieniającej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (co w tym przypadku ma miejsce), pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy

terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4).

- Inwestycja mieszkaniowa jest sprzeczna z ustaleniami II Edycji „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 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 22 listopada 2017 r., oraz Uchwałą LIX/1018/2023 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 6 września 2023 r. gdzie dla terenu objętego inwestycją ustalono kierunek zagospodarowania przestrzennego: U - tereny usług różnych. Zgodnie z wyżej przywołaną specustawą mieszkaniową w art. 5 pkt 4 — warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne (dawne Dąbrowskie Zakłady Przemysłu Węglowego), co ma miejsce w tym przypadku.

- Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej podjęła w dniu 20 marca 2019 r. uchwałę Nr VIII/101/2019 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie miasta Dąbrowa Górnicza, zmienioną uchwałą Nr XXX/620/2021 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 19 maja 2021 r. Uchwałą określa maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową oraz wymogi w zakresie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: w strefie I - 1 miejsce na 1 mieszkanie, w strefie II - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie. Istotne jest, że aktualnie obowiązujące przepisy specustawy mieszkaniowej odnoszą liczbę miejsc parkingowych do obszaru zabudowy śródmiejskiej (art. 17 ust. 4d pkt 2: parametr 1 miejsce/1 mieszkanie) i poza nią (art. 17 ust. 4a pkt 2: 1,5 miejsca/1 mieszkanie). Obszar zabudowy śródmiejskiej ma być tożsamy z wyznaczonym w planie ogólnym, a do czasu jego uchwalenia ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego (zakres śródmieścia nie odpowiada strefie I z uchwały o lokalnych standardach urbanistycznych). Analiza tej sytuacji prowadzi do wniosku, że teren planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest poza obszarem zabudowy śródmiejskiej (w rozumieniu przepisów specustawy mieszkaniowej) i wymagałby zastosowania wskaźnika 1,5 miejsca/1 mieszkanie, a nie jak obecnie w projekcie 1,25 miejsca/1 mieszkanie.

- Kontekst otoczenia urbanistycznego sprzyja lokowaniu nowej inwestycji mieszkaniowej. Proces przekształceń jest w toku: sąsiedztwo po stronie wschodniej stanowił będzie zespół mieszkaniowy zabudowy wielorodzinnej (w budowie), a od strony północnej sąsiedztwo stanowi istniejąca zabudowa usługowa (budynki użyteczności publicznej) i zabudowa mieszkaniowa.

- Przedstawione rozwiązania projektowe zespołu mieszkaniowego zostały zaopiniowane pozytywnie w opiniach częściowych. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obu zespołów mieszkaniowych (realizowanych w trybie specustawy mieszkaniowej) pożądane byłoby w opiniowanej inwestycji mieszkaniowej znalezienie rozwiązań projektowych umożliwiających większe powiązanie architektoniczne i formalne obu zespołów.

- Wskazana we wniosku maksymalna wysokość zabudowy 11 kondygnacji zgodna jest z określonymi w mieście Dąbrowa Górnicza standardami urbanistycznymi mimo, że w bezpośrednim sąsiedztwie powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa o 5 kondygnacjach.

- Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej inwestycji w wysokości 30% zgodny jest ze specustawą mieszkaniową.

- Dojazd do działki, na której zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa zapewniony jest projektowanymi zjazdami z ul. Przemysłowej, projektuje się 1 zjazd zwykły przeznaczony do obsługi inwestycji — nie budzi zastrzeżeń.

- Z uwagi na formalno-prawną niezgodność w zakresie liczby miejsc parkingowych projektowanej inwestycji mieszkaniowej z przepisami powszechnie obowiązującymi — ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1538 z późniejszymi zmianami), projekt wymaga korekty w tym zakresie. Komisja rekomenduje zastosowanie wskaźnika 1,5 miejsca na 1 mieszkanie.

Wobec powyższego Komisja opiniuje negatywnie inwestycję mieszkaniową w zakresie liczby miejsc parkingowych przewidzianych dla zespołu zabudowy, jednocześnie nie zgłaszając zastrzeżeń do lokalizacji i pozostałych rozwiązań projektowych dotyczących inwestycji”.

- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej (znak: WPZ.0761.35.2023.MW, data wpływu 18.01.2024 r.): „W związku z pisemnym wystąpieniem Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 29 grudnia 2023 r. o wydanie opinii w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od

obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - opiniuję negatywnie - inwestycję mieszkaniową pt: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej” usytuowaną w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej na działce o nr 4391 z uwagi na:

- brak wskazania w udostępnionej dokumentacji hydrantów zewnętrznych, stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w § 4 ust. 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124, poz. 1030),

- brak w udostępnionej dokumentacji części rysunkowej, na podstawie której można byłoby ocenić czy układ drogowy spełnia wymagania o których mowa w § 12 ust. 2, ww. rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124, poz. 1030)”.

- Ministerstwo Obrony Narodowej (znak: DI.287.1.2024, data wpływu 19.01.2024 r.): „... pozytywnie opiniuję lokalizację”.

- Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach (znak: CK.ZPU.520.7.2024.PS RKW/155/2024, data wpływu 24.01.2024 r.): „... informuje, że działka nr 4391 zlokalizowana w Dąbrowie Górniczej, obręb Dąbrowa Górnicza I nie została ujęta w prowadzonej ewidencji melioracji wodnych w oparciu o art. 196 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.). Bez względu na powyższe:

- 1) W przypadku stwierdzenia istnienia rowu, w celu przeprowadzenia inwestycji, istnieje możliwość jego likwidacji (zasypania), przełożenia jego biegu lub jego zarurowanie na długości większej niż 10 m, co wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt. 6 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) w zakresie wymienionym w art. 17 ust 1 pkt 4 powyższej ustawy.

Natomiast zarurowanie rowu do 10 m wymaga przyjęcia zgłoszenia wodnoprawnego o którym mowa w art. 394 pkt.1 ust 10 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Powyższe, pod warunkiem, że nie będzie negatywnie oddziaływało na grunty sąsiednie.

- 2) Przy realizacji inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych - mogących kolidować z planowaną inwestycją — takich jak: rowy lub ciągi drenarskie.

- 3) W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor jest zobowiązany do usunięcia szkód w celu zachowania ich funkcjonalności dla zmeliorowanego terenu.

- 4) Właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 ust. 1 ustawy Prawo wodne).

- 5) Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeżeli powodują szkodę dla gruntów sąsiednich.

- 6) Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, Prezydent Miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom”.

- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny (znak: NS-NZ.9022.30.39.2023, data wpływu 22.01.2024 r.): „... Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opiniuje negatywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych wnioszek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej (dz. nr 4391, Obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I)”.

W uzasadnieniu do opinii przedstawiono następującą argumentację: „... Na przedmiotowym terenie, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno-usługową, planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która to z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych powinna być chroniona przed wszelkimi uciążliwościami, w tym w zakresie hałasu. Należy zaznaczyć, że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na terenie produkcyjno-usługowym może doprowadzić do powstania konfliktów społecznych, a także stanowić zagrożenie dla zdrowia przyszłych mieszkańców tego terenu. Ponadto usytuowanie zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych, kłóci się z zasadą zachowania ładu przestrzennego, zgodnie z którą ukształtowanie przestrzeni powinno tworzyć harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. 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. W załączonej dokumentacji brak jest dowodów wskazujących, że znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty produkcyjne nie będą generowały negatywnego oddziaływania na przyszłych mieszkańców projektowanych budynków mieszkalnych. Ponadto z przedłożonej dokumentacji wynika, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenach przemysłowych. Natomiast w przedłożonej dokumentacji brak jest informacji na temat historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, a także czy przedmiotowy teren zalicza się do grupy pierwszej gruntów, dedykowanej dla zabudowy mieszkaniowej na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 05.09.2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz.U. 2016 poz. 1395). Mając powyższe na uwadze brak jest możliwości właściwej oceny lokalizacji przedmiotowej inwestycji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych”.

Pozostałe organy nie przedstawiły stanowiska w terminie 21 dni, co uznaje się za uzgodnienie wniosku. W terminie wskazanym na obwieszczeniu o planowanym zamierzeniu inwestycyjnym, nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z uwagami wniesionymi przez organy na etapie wystąpienia o opinie i uzgodnienia, pełnomocnik wnioskodawcy w dniu 24 stycznia 2024 r. złożył modyfikację przedmiotowego wniosku w zakresie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych.

W wyniku powyższej modyfikacji wniosku, w dniu 26 stycznia 2024 r. zamieszczono na elektronicznej tablicy ogłoszeń, w terenie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej obwieszczenie o złożeniu modyfikacji do planowanego zamierzenia inwestycyjnego, w którym określono, że ewentualne uwagi (zgodnie z art. 7 ust. 11 ustawy) do przedmiotowego zamierzenia, należy składać do dnia 16 lutego 2024 r.

W następstwie powyższego, dnia 26 stycznia 2024 r. powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii dla planowanej inwestycji, następujące organy (zgodnie z art. 7 ust. 12 ustawy):

- Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami w miejscu
- Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach
- Wydział Geodezji i Kartografii w miejscu
- Wojewoda Śląski
- Marszałek Województwa Śląskiego
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej
- Geolog Powiatowy w miejscu
- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
- Tauron Dystrybucja S.A.
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne
- Wojewódzki Sztab Wojskowy
- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego - Delegatura w Katowicach
- Agencja Wywiadu
- Śląski Oddział Straży Granicznej
- Centrum Zarządzania Kryzysowego w miejscu
- Okręgowy Urząd Górniczy
- Zarząd Województwa Śląskiego
- Wydział Ochrony Środowiska w miejscu
- Ministerstwo Obrony Narodowej.

Ponadto, dnia 26 stycznia 2024 r. wystąpiono o uzgodnienie planowanej inwestycji, do następujących organów (zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy):

- Minister Klimatu i Środowiska (jako organ administracji geologicznej)
- Marszałek Województwa Śląskiego (jako organ administracji geologicznej)
- Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków
- Zarządca Dróg w miejscu.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienia otrzymano stanowiska następujących organów:

- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej (znak: WPZ.0761.35.2023.2.MW, data wpływu 31.01.2024 r.): „W związku z pisemnym wystąpieniem Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 29 grudnia 2023 r. o wydanie opinii oraz wyjaśnieniami zamieszczonymi w piśmie z dnia 24 stycznia

2024 r. w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej: opiniuję pozytywnie inwestycję mieszkaniową pt.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej” usytuowaną w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej na działce o nr 4391. Niezależnie od niniejszej opinii Śląski Komendant Wojewódzki zwraca uwagę, iż przy realizacji niniejszej inwestycji należy w sposób bezpośredni spełnić wymagania przepisów przeciwpożarowych oraz techniczno-budowlanych, w szczególności:

- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 r. poz. 822),
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030)”.

• Zarząd Województwa Śląskiego (znak: RT-RPP.760.10.2024 RT-RPP.KW-55/24, data wpływu 02.02.2024 r.): „... w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, informuję, że z uwagi na brak audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa śląskiego, Zarząd Województwa Śląskiego nie ma podstaw do wydania przedmiotowej opinii”.

• Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny (znak: NS-NZ.9022.31.5.2024, data wpływu 02.02.2024 r.): „... informuję iż podtrzymuję negatywną opinię sanitarną z dnia 19.01.2024 r. znak: NS-NZ.9022.30.39.2023. Przedstawiono, iż modyfikacja wniosku w sprawie w/w inwestycji polegać będzie na zwiększeniu ilości miejsc postojowych, przypadających na jedno mieszkanie do 1,5. Przedstawione zmiany nie wpłynęły na zmianę stanowiska wydanego w dniu 19.01.2024 r. dot. zaopiniowania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej (dz. nr ewid. 4391).

• Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach (znak: CWCW_OZ_Katowice-WWiZ.0732.19.2024, data wpływu 09.02.2024 r.): „... Zgodnie z obowiązującymi potrzebami i wymaganiami obronnymi wskazać należy, że przedmiotowa inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej. Mając powyższe na uwadze, do inwestycji mieszkaniowej przy ul. Przemysłowej w Dąbrowie Górniczej, zlokalizowanej na działce oznaczonej nr. ewid. 4391, Obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I, uwag nie wnosi się”.

• Geolog Powiatowy (znak: GP-WOŚ.644.1.2024.KP, data wpływu 09.02.2024 r.): „... informuję, że przedmiotowa zmiana nie wpływa na stanowisko tut. Organu wyrażone w piśmie z dnia 11 stycznia 2024 r., znak GP-WOŚ.644.1.2024.KP”.

• Ministerstwo Obrony Narodowej (znak: DI.287.22.2024, data wpływu 15.02.2024 r.): „... pozytywnie opiniuję lokalizację”.

• Okręgowy Urząd Górniczy (znak: KAT.5120.52.2024 L.dz.4148/02/2024/Ag, data wpływu 15.02.2024 r.): „... stwierdzam, że wniosek dotyczy nieruchomości położonej poza granicami terenu górniczego. W związku z tym, brak jest podstaw prawnych do działania Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach w trybie art. 7 ust. 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 ze zm.)”.

• Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach (znak: CK.ZPU.520.17.2024.PS RKW/936/2024, data wpływu 20.02.2024 r.): „... informuję, że działka nr 4391 zlokalizowana w Dąbrowie Górniczej, obręb Dąbrowa Górnicza I nie została ujęta w prowadzonej - w oparciu o art. 196 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) - ewidencji melioracji wodnych. Bez względu na powyższe, w przyszłym projekcie decyzji o warunkach zabudowy lub w projektach decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego winny być ujmowane niżej wymienione warunki:

1) W przypadku stwierdzenia istnienia rowu, w celu przeprowadzenia inwestycji, istnieje możliwość jego likwidacji (zasypiania), przełożenia jego biegu lub jego zarurowanie na długości większej niż 10 m, co wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt. 6 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) w zakresie wymienionym w art. 17 ust. 1 pkt 4 powyższej ustawy.

Natomiast zarurowanie rowu do 10 m wymaga przyjęcia zgłoszenia wodnoprawnego o którym mowa w art. 394 pkt.1 ust 10 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Powyższe, pod warunkiem, że nie będzie negatywnie oddziaływało na grunty sąsiednie.

2) Przy realizacji inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych - mogących kolidować z planowaną inwestycją — takich jak: rowy lub ciągi drenarskie.

3) W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor jest zobowiązany do usunięcia szkód w celu zachowania ich funkcjonalności dla zmeliorowanego terenu.

4) Właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 ust. 1 ustawy Prawo wodne).

5) Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeżeli powodują szkodę dla gruntów sąsiednich.

6) Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, Prezydent Miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom”.

• Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej (znak: WPZ.0761.5.2024.MW, data wpływu 21.02.2024 r.): „W związku z pisemnym wystąpieniem Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 29 stycznia 2024 r. o wydanie opinii w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - opiniuję pozytywnie - inwestycję mieszkaniową pt: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej” usytuowaną w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej na działce o nr 4391.

Niezależnie od niniejszej opinii Śląski Komendant Wojewódzki zwraca uwagę, iż przy realizacji niniejszej inwestycji należy w sposób bezpośredni spełnić wymagania przepisów przeciwpożarowych oraz techniczno-budowlanych, w szczególności:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225),

- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji a dnia 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2023 r. poz. 822),

- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030)”.

Pozostałe organy nie przedstawiły stanowiska w terminie 21 dni, co uznaje się za uzgodnienie wniosku. W terminie wskazanym na obwieszczeniu o planowanym zamierzeniu inwestycyjnym, nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z uwagami ponownie wniesionymi przez organy na etapie wystąpienia o opinie i uzgodnienia, pełnomocnik wnioskodawcy w dniu 7 lutego 2024 r. złożył modyfikację przedmiotowego wniosku następująco ją argumentując: „W związku z procedowanym wnioskiem j.w. oraz otrzymaną opinią Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Katowicach-pismo nr NS-NZ.9022.30.39.2023 z dnia 19.01.2024 r., w której wyrażone są wątpliwości dotyczące lokalizacji Inwestycji, przesyłamy modyfikację wniosku, polegającą na wprowadzeniu do koncepcji zagospodarowania terenu, ekranu akustycznego od strony południowej – terenów przeznaczonych w obecnym planie miejscowym na cele przemysłowe. Jednocześnie informujemy, że Inwestor dokona wszelkich starań, aby zastosować wszelkie techniczne rozwiązania zapobiegawcze eliminujące ewentualny negatywny wpływ sąsiedztwa na inwestycję-ekrany akustyczne”. Kontynuując argumentację pełnomocnik opisał historyczny aspekt przedmiotowego terenu, po czym zwrócił się z prośbą o rozważenie weryfikacji wydanej opinii.

W ślad za powyższym pismem o modyfikację wniosku, pełnomocnik w dniu 9 lutego 2024 r. wycofał pismo dotyczące modyfikacji wniosku.

Ponownie, w dniu 22 marca 2024 r. pełnomocnik wnioskodawcy złożył modyfikację przedmiotowego wniosku, „polegającą na wprowadzeniu do koncepcji zagospodarowania terenu ekranu akustycznego od strony południowej – terenów przeznaczonych w obecnym planie miejscowym na cele przemysłowe, oraz parametru ilości kondygnacji: Budynek A do 11 kondygnacji, Budynek B do 9 kondygnacji”. Argumentując

to następująco: „...informujemy, że Inwestor dokona wszelkich starań, aby zastosować wszelkie techniczne rozwiązania zapobiegawcze eliminujące ewentualny negatywny wpływ sąsiedztwa na inwestycję-ekrany akustyczne. Wyjaśniamy ponadto, że procedowana była - w tym samym trybie, inwestycja mieszkaniowa na sąsiednich działkach nr 125/1, 125/8, 125/9 - obecnie 4390, 4394, 4395, która po wyjaśnieniach uzyskała pozytywną opinię Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego - pismo nr NS-NZ.745.13.2029 z dnia 6.05.2019 r. Inwestycja ta znajduje się w bliższym sąsiedztwie terenu przemysłowego niż przedmiot ww. wniosku (około 30 m wobec około 60 dla obecnego etapu). Obecnie na działkach 4390, 4394, 4395, po uzyskaniu pozwolenia na budowę w oparciu o decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, realizowany jest Zespół Budynków Wielorodzinnych. Inwestycja będące przedmiotem wniosku, planowana na terenie przemysłowym — przeznaczonej do likwidacji Hurtowni Farb i Lakierów, będzie dopełnieniem realizowanej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej - funkcji która aktualnie dominuje w tym obszarze. Funkcja przemysłowa w Śródmieściu Miasta Dąbrowy Górniczej będzie stopniowo eliminowana, a teren będzie podlegał dalszemu przekształceniu, jako teren właściwie przygotowany do obsługi zabudowy mieszkaniowej - bliskie sąsiedztwo przedszkola i szkoły. Teren ten spełnia wymogi Standardów Urbanistycznych określonych w ustawie na podstawie, której procedowany jest przedmiotowy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Standardy te stanowią wymogi ogólnopolskie. Znajdujący się w sąsiedztwie Zakład Przemysłowy nie generuje ruchu samochodowego, który odbywa się od strony drogi krajowej DK94. Obiekty nie wytwarzają zapachów oraz emisji zanieczyszczeń (pyłów), a ich oddziaływanie zamyka się w granicach działki, zgodnie z decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach wydanymi dla poszczególnych inwestycji oraz wymogami aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Aktualne kierunki rozwoju Miasta Dąbrowy Górniczej obejmują powolne przekształcanie i rehabilitację tych terenów, co zawarte zostało w zmianie II edycji "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowy Górniczej", gdzie przeznaczanie obszaru zdefiniowano jako tereny usług różnych z dopuszczalnymi obiektami zbiorowego zamieszkania z zakazem uciążliwych obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego, funkcji transportowych. Przekształcenie aktualnego sposobu wykorzystania działki Hurtowni Farb i Lakierów „LIMARA” i realizacja zabudowy wielorodzinnej, przy rozwoju usług komercyjnych na pozostałym terenie, odpowiada na potrzeby nowego kształtowania funkcji w tym terenie. Historycznie, teren objęty wnioskiem stanowił część Dąbrowskich Zakładów Przemysłu Węglowego, w którego kompleksie znajdowały się takie budynki jak: budynek produkcyjny konstrukcji stalowych, budynek magazynu głównego, budynki kompleksu energetycznego z częścią biurowo-socjalną, zatem bez funkcji stricte wydobywczej. W 1946 roku na bazie warsztatów naprawczych kopalni "Gen. Zawadzki" na przedmiotowym terenie powstał niewielki zakład produkcyjno-remontowy wytwarzający części zamienne i konstrukcje stalowe przeznaczone dla górnictwa, zasadnicza część zakładu zlokalizowana była na południe od przedmiotowego terenu, a teren objęty wnioskiem do lat 60' funkcjonował jako zielony (opis na mapach archiwalnych „ogrody działkowe”). Obszar objęty wnioskiem zabudowany został na przełomie lat 70' i 80', lekkim budynkiem wiaty oraz urządzonym placem manewrowym. Zgodnie z odszukanymi informacjami Zakład prowadził działalność usługową dla przemysłu wydobywczego polegającą na remontach maszyn i dostawie części zamiennych (bez generujących ryzyka środowiskowe dostaw paliw, środków smarnych, odczynników, czy utylizacji podobnych substancji itp.). Zatem nie ma podstaw, aby twierdzić, że przedmiotowy teren mógł zostać zanieczyszczony w sposób zagrażający planowanemu wykorzystaniu. Działka znajduje się poza terenem górniczym w obszarze pogórnym, dostępne badania geologiczne terenów w najbliższym sąsiedztwie nie wykazały żadnego zanieczyszczenia gruntów, które wymagałyby rekultywacji. Dodatkowo, badania laboratoryjne ewentualnego skażenia terenu i dokumentacja geotechniczna będą wykonane na etapie projektu budowlanego i zawierać będą wytyczne do ewentualnych zabiegów dostosowania gruntu do możliwości zabudowy mieszkaniowej (wymiana gruntu lub inne przedsięwzięcia techniczne). Planowana Inwestycja, zlokalizowana jest również w bezpośrednim sąsiedztwie wysokiej klasy ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej. Planty im. Harcmistrza Stefana Piotrowskiego, chronione zapisami planów miejscowych, stanowiące teren spacerowy i rekreacyjny dla mieszkańców przylegającej zabudowy wielorodzinnej, będą również doskonałym zapleczem rekreacji dla mieszkańców planowanej inwestycji. Niewiele terenów śródmiejskich w Dąbrowie Górniczej czy też Zagłębiu, może cieszyć się tak dobrym dostępem do urządzonych terenów zielonych”.

W wyniku powyższej modyfikacji wniosku, w dniu 25 marca 2024 r. zamieszczono na elektronicznej tablicy ogłoszeń, w terenie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej obwieszczenie o złożeniu modyfikacji do planowanego zamierzenia inwestycyjnego, w którym określono, że ewentualne uwagi

(zgodnie z art. 7 ust. 11 ustawy) do przedmiotowego zamierzenia, należy składać do dnia 15 kwietnia 2024 r.

W następstwie powyższego, dnia 26 marca 2024 r. powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii dla planowanej inwestycji, następujące organy (zgodnie z art. 7 ust. 12 ustawy):

- Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami w miejscu
- Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach
- Wydział Geodezji i Kartografii w miejscu
- Wojewoda Śląski
- Marszałek Województwa Śląskiego
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej
- Geolog Powiatowy w miejscu
- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
- Tauron Dystrybucja S.A.
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne
- Wojewódzki Sztab Wojskowy
- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego - Delegatura w Katowicach
- Agencja Wywiadu
- Śląski Oddział Straży Granicznej
- Centrum Zarządzania Kryzysowego w miejscu
- Okręgowy Urząd Górniczy
- Zarząd Województwa Śląskiego
- Wydział Ochrony Środowiska w miejscu
- Ministerstwo Obrony Narodowej.

Ponadto, dnia 26 marca 2024 r. wystąpiono o uzgodnienie planowanej inwestycji, do następujących organów (zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy):

- Minister Klimatu i Środowiska (jako organ administracji geologicznej)
- Marszałek Województwa Śląskiego (jako organ administracji geologicznej)
- Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków
- Zarządca Dróg w miejscu.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienia otrzymano stanowiska następujących organów:

- Zarząd Województwa Śląskiego (znak: RT-RPP.760.10.2024 RT-RPP.KW-162/24, data wpływu 03.04.2024 r.): „... w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, informuję, że z uwagi na brak audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa śląskiego, Zarząd Województwa Śląskiego nie ma podstaw do wydania przedmiotowej opinii”.
- Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach (znak: CK.ZPU.520.43.2024.PS RKW/2993/2024, data wpływu 03.04.2024 r.): „... informuje, że obszar przedmiotowej inwestycji nie został ujęty w prowadzonej - w oparciu o art. 196 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) - ewidencji melioracji wodnych”.
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach (znak: CWCR_OZ_Katowice-WWiZ.0732.32.2024, data wpływu 04.04.2024 r.): „... Zgodnie z obowiązującymi potrzebami i wymaganiami obronnymi wskazać należy, że przedmiotowa inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej. Mając powyższe na uwadze, do inwestycji mieszkaniowej przy ul. Przemysłowej w Dąbrowie Górniczej, zlokalizowanej na działce oznaczonej nr. ewid. 4391, Obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I, uwag nie wnosi się”.
- Ministerstwo Obrony Narodowej (znak: DI-WIW.287.36.2024, data wpływu 09.04.2024 r.): „... informuję, iż po analizie wskazanych dokumentów, nie wnosi się uwag do lokalizacji przedmiotowej inwestycji. W związku z powyższym, proszę o przyjęcie uzgodnienia w trybie milczącej akceptacji. Jednocześnie informuję, iż niniejsza informacja, nie stanowi opinii na podstawie w trybie art. 7 ust. 12 pkt. 22 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)”.
- Wydział Ochrony Środowiska (znak: WOŚ-II.6721.5.2024, data wpływu 10.04.2024 r.): „... przekazujemy poniższe uwagi w zakresie leżącym w kompetencjach Wydziału:

- Z uwagi na planowaną zmianę sposobu wykorzystania terenu z przemysłowego na mieszkaniowy zaleca się przed przystąpieniem do prac budowlanych (np. przy opracowywaniu projektu budowlanego) wykonanie badań gleby i ziemi w celu sprawdzenia czy spełniają one wymagania dla nowego sposobu zagospodarowania terenu. W przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi dla terenów mieszkaniowych, opracować należy wytyczne zabiegów dostosowania gruntu do możliwości zabudowy mieszkaniowej zgodnie z deklaracją zawartą w piśmie pani [...] z dnia 22.03.2024 r. i uzgodnić je z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach.

- Działka nr 4391 obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I objęta jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętego Uchwałą 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. Wg. obowiązującego MPZP podstawowe przeznaczenie działki to tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (oznaczenie 1UP). Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. 2014 poz. 112) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej nie podlegają ochronie akustycznej. W związku z powyższym zgodnie z art. 114 ust. 3 Ustawy Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. 2024 poz. 54 ze zm.) jeżeli na terenach zamkniętych oraz na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy pomocy społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach”.

• Geolog Powiatowy (znak: GP-WOŚ.644.1.2024.KP, data wpływu 12.04.2024 r.): „... informuje, że przedmiotowa inwestycja może znajdować się w złożonych warunkach gruntowych, związanych z występowaniem w podłożu antropogenicznych nasypów niebudowlanych, uznawanych za grunty słabonośne, nienadające się do posadowienia obiektów budowlanych. Przedmiotowa inwestycja w myśl § 4 ust. 3 pkt 3) lit. e) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U z 2012 r. poz. 463) zaliczana jest do III kategorii geotechnicznej, dlatego zgodnie z § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia aby móc określić geotechniczne warunki posadowienia przedmiotowego obiektu budowlanego należy sporządzić dokumentację geologiczno-inżynierską”.

• Okręgowy Urząd Górniczy (znak: KAT.5120.114.2024 L.dz.10117/04/2024/Ag, data wpływu 15.04.2024 r.): „... stwierdzam, że wniosek dotyczy nieruchomości położonej poza granicami terenu górniczego. W związku z tym, brak jest podstaw prawnych do działania Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach w trybie art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195)”.

• Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (znak: WPN.070.20.2024.PW1, data wpływu 15.04.2024 r.): „... Z danych przestrzennych będących w dyspozycji Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Katowicach (Geoportal RDOŚ Katowice) wynika, że inwestycja zlokalizowana jest poza wielkopowierzchniowymi i punktowymi formami ochrony przyrody. W buforze 5 km od terenu inwestycji znajdują się:

- obszar Natura 2000 Lipienniki w Dąbrowie Górniczej PLH240037 - w odl. ok. 4,7 km,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Wzgórze Gołonoskie - w odl. ok. 2,4 km,
- użytek ekologiczny Uroczysko Zielona - w odl. ok. 2,4 km,
- użytek ekologiczny Pogoria II — w odl. ok. 3,5 km.

Zgodnie z przekazaną dokumentacją, modyfikacja wniosku polega, m.in. na uwzględnieniu realizacji od strony terenów przemysłowych (tj. od strony południowej) ekranów akustycznych. W dokumentacji brak jednak informacji nt. typu jaki zostanie zastosowany. Zwracam uwagę, że wśród stosowanych powszechnie rozwiązań są, m.in. ekrany z przezroczystymi elementami. Tego typu infrastruktura może jednak stanowić istotne zagrożenie dla dzikich ptaków. Zastosowanie transparentnych powierzchni szklanych, względnie z tworzyw sztucznych, może przyczyniać się do powstawania tzw. efektu lustra, czyli odbijania się w szybach pobliskich drzew, krzewów, trawy, nieba, chmur. Sprawia to, że ptaki traktują te obiekty jako potencjalne miejsca odpoczynku, żerowania. Ptaki nie tylko nie są w stanie ominąć wówczas szyb, ale są przez nie wręcz przyciągane, co w większości przypadków prowadzi do śmiertelnych kolizji. Drugim z istotnych czynników jest także sama przejrzystość szkła. W dzień ptaki rozbijają się o powierzchnie szklane, gdy próbują uzyskać dostęp do potencjalnych miejsc odpoczynku, punktów lądowania, czatowni,

żerowisk, wodopojów i innych atrakcyjnych dla nich miejsc znajdujących się za szklaną ścianą. Ptaki nie są bowiem w stanie rozpoznać szkła jako bariery, której należy unikać.

Z tego też powodu, w przypadku wykorzystania na potrzeby ww. zamierzenia ekranów akustycznych z przezroczystymi elementami, należy je wyposażać w odpowiednie znaki graficzne — pionowe pasy o szerokości co najmniej 2 cm, w odległości 10 cm od siebie. Pozwoli to na ochronę ptaków przed zderzeniami z przezroczystymi elementami ekranów akustycznych.

Jednocześnie, w związku z planowaną rozbiórką istniejącego na terenie inwestycji budynku Hurtowni Farb i Lakierów o pow. zabudowy 1197,52 m², zwracam także uwagę na możliwość występowania w rozbieranym budynku siedlisk gatunków ptaków oraz nietoperzy. Wszystkie gatunki nietoperzy występujące w Polsce oraz wszystkie gatunki ptaków zasiedlające budynki objęte są ochroną gatunkową na podstawie art. 49 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022 r. poz. 2360).

Niektóre gatunki ptaków, ale również nietoperze prowadzą na tyle skryty tryb życia, że miejsca ich występowania trudno stwierdzić na podstawie ogólnych obserwacji budynku lub wywiadu przeprowadzonego z mieszkańcami. Nie zmienia to faktu, iż w większości budynków miejsca lęgowe i siedliska gatunków objętych ochroną występują, jednakże są trudne do potwierdzenia przez osoby nie znające biologii tych gatunków. W celu potwierdzenia lub wykluczenia występowania ptaków i nietoperzy na budynkach należy skonsultować się ze specjalistą: ornitologiem i chiropterologiem, którzy dokonają oceny budynku w tym zakresie.

W przypadku stwierdzenia obecności ptaków lub nietoperzy w obrębie budynku, warunkiem przeprowadzenia robót skutkujących zniszczeniem siedlisk gatunków (w tym, m.in. remontowych czy rozbiórkowych), w świetle art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody jest uzyskanie zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach na odstępstwo od zakazu, o którym mowa w art. 52 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy, tj. zezwolenie na niszczenie siedlisk lub ostoi gatunków, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. Opinia ornitologiczno-chiropterologiczna powinna stanowić załącznik do wniosku.

Niszczenie siedlisk, miejsc lęgowych oraz schronień gatunków objętych ochroną prawną bez zezwolenia regionalnego dyrektora ochrony środowiska lub wbrew jego warunkom jest łamaniem istniejących przepisów prawa określonych w art. 52 ust. 1 ww. ustawy i zgodnie z art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody podlega karze aresztu albo grzywny”.

- Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna (Protokół 2/2024, data wpływu 15.04.2024 r.). Po modyfikacji wniosku, Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie ww. inwestycję mieszkaniową. Prócz faktów przedstawionych w opinii z dnia 16 stycznia 2024 r., GKUA dodała następującą argumentację: „... Kontekst otoczenia urbanistycznego sprzyja lokowaniu nowej inwestycji mieszkaniowej. Proces przekształceń jest w toku: sąsiedztwo po stronie wschodniej stanowił będzie zespół mieszkaniowy zabudowy wielorodzinnej (w budowie), a od strony północnej sąsiedztwo stanowi istniejąca zabudowa usługowa (budynki użyteczności publicznej) i zabudowa mieszkaniowa”, oraz „Przedstawione rozwiązania projektowe zespołu mieszkaniowego nie budzą zastrzeżeń, przy czym:

- z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obu zespołów mieszkaniowych (realizowanych w trybie specustawy mieszkaniowej) pożądane byłoby w opiniowanej inwestycji mieszkaniowej znalezienie rozwiązań projektowych umożliwiających większe powiązanie architektoniczne i formalne obu zespołów,
- dla budynków o planowanej znacznej wysokości 9-11 kondygnacji ochrona przed hałasem pobliskiego zakładu produkcyjnego za pomocą projektowanego ekranu akustycznego może być iluzoryczna. Akustycy wskazują w takich przypadkach raczej ochronę wprowadzoną w pobliżu jego źródła. Koszt realizacji ekranu lub tzw. przedfasady powinien być przeanalizowany pod kątem jego optymalizacji – ze wzgl. na potencjalną możliwość zastosowania skuteczniejszej ochrony, jaką mogłoby być zastosowanie wyciszających okien z nawiewnikami”.

- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny (znak: NS-NZ.9022.31.11.2024, data wpływu 16.04.2024 r.): „... Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny opiniuje pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej (dz. nr 4391, Obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I)”.

W uzasadnieniu do opinii przedstawiono następującą argumentację: „... Na przedmiotowym terenie, który zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno-usługową, planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która to

z punktu widzenia wymagań higienicznych i zdrowotnych powinna być chroniona przed wszelkimi uciążliwościami, w tym w zakresie hałasu. Inwestor w ramach ochrony budynków przed ewentualnym hałasem zaproponował realizację ekranu akustycznego od strony południowej (funkcjonujący teren przemysłowy). Wskazano również, że przed realizacją inwestycji przeprowadzone zostaną badania zanieczyszczenia środowiska gruntowego celem ewentualnego dostosowania do standardu obszarów mieszkaniowych.

Mając powyższe na uwadze oraz w związku z faktem, że projektowane budynki mieszkalne znajdować się będą w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej, obszarów zielonych, rekreacyjnych, zaopiniowano pozytywnie wskazaną lokalizację.

Przedmiotowa opinia nie zwalnia z obowiązku uzgodnienia w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych dokumentacji projektowej przedmiotowego zamierzenia budowlanego wraz z planem zagospodarowania terenu, w trybie w trybie art. 3 pkt 2 lit. a lub art. 34 ust. 1 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej”.

Pozostałe organy nie przedstawiły stanowiska w terminie 21 dni, co uznaje się za uzgodnienie wniosku. W terminie wskazanym na obwieszczeniu o planowanym zamierzeniu inwestycyjnym, nie wpłynęła żadna uwaga.

Ponownie, w dniu 14 maja 2024 r. pełnomocnik wnioskodawcy złożył modyfikację przedmiotowego wniosku. Modyfikacja polegała głównie na zmianie parametru intensywności zabudowy podanym we wniosku. Do chwili modyfikacji, parametr intensywności zabudowy wskazywano na przedział „od 1,5 do 2,2”, lecz dotyczył on wyłącznie kondygnacji naziemnych. Zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za intensywność zabudowy należy rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki. Mając na uwadze powyższe, parametr intensywności zabudowy został skorygowany z „od 1,5 do 2,2” (dotyczył tylko kondygnacji naziemnych) na „od 2,4 do 3,7” (dotyczy wszystkich planowanych do realizacji kondygnacji).

W wyniku powyższej modyfikacji wniosku, w dniu 17 maja 2024 r. zamieszczono na elektronicznej tablicy ogłoszeń, w terenie oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej obwieszczenie o złożeniu modyfikacji do planowanego zamierzenia inwestycyjnego, w którym określono, że ewentualne uwagi (zgodnie z art. 7 ust. 11 ustawy) do przedmiotowego zamierzenia, należy składać do dnia 7 czerwca 2024 r.

W następstwie powyższego, dnia 20 maja 2024 r. powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii dla planowanej inwestycji, następujące organy (zgodnie z art. 7 ust. 12 ustawy):

- Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami w miejscu
- Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach
- Wydział Geodezji i Kartografii w miejscu
- Wojewoda Śląski
- Marszałek Województwa Śląskiego
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej
- Geolog Powiatowy w miejscu
- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
- Tauron Dystrybucja S.A.
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne
- Wojewódzki Sztab Wojskowy
- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego - Delegatura w Katowicach
- Agencja Wywiadu
- Śląski Oddział Straży Granicznej
- Centrum Zarządzania Kryzysowego w miejscu
- Okręgowy Urząd Górniczy
- Zarząd Województwa Śląskiego
- Wydział Ochrony Środowiska w miejscu
- Ministerstwo Obrony Narodowej.

Ponadto, dnia 20 maja 2024 r. wystąpiono o uzgodnienie planowanej inwestycji, do następujących organów (zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy):

- Minister Klimatu i Środowiska (jako organ administracji geologicznej)

- Marszałek Województwa Śląskiego (jako organ administracji geologicznej)
- Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków
- Zarządca Dróg w miejscu.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienia otrzymano stanowiska następujących organów:

- Wydział Ochrony Środowiska (znak: WOŚ-II.6721.7.2024, data wpływu 24.05.2024 r.) o treści identycznej jak odpowiedź organu znak: WOŚ-II.6721.5.2024, dnia wpływu 10.04.2024 r.
- Zarząd Województwa Śląskiego (znak: RT-RPP.760.10.2024 RT-RPP.KW-231/24, data wpływu 24.05.2024 r.) o treści identycznej jak odpowiedź organu znak: RT-RPP.760.10.2024 RT-RPP.KW-162/24, data wpływu 03.04.2024 r.
- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny (znak: NS-NZ.9022.31.13.2024, data wpływu 27.05.2024 r.): „... informuję że podtrzymuję pozytywną opinię sanitarną z dnia 16.04.2024 r. znak: NS-NZ.9022.31.11.2024. Przedstawiono, iż modyfikacja wniosku w sprawie w/w inwestycji polegać będzie na zwiększeniu parametru intensywności zabudowy dla wszystkich kondygnacji z 1,5 – 2,2 do 2,4 – 3,7. Przedstawione zmiany nie wpłyną na zmianę stanowiska wydanego w dniu 16.04.2024 r. dot. zaopiniowania lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej (dz. nr. ewid. 4391)”.
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejskowy w Katowicach (znak: CWCW_OZ_Katowice-WWiZ.0732.32.2024, data wpływu 03.06.2024 r.): „... Zgodnie z obowiązującymi potrzebami i wymaganiami obronnymi wskazać należy, że przedmiotowa inwestycja nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami ochronnymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej. Mając powyższe na uwadze, do inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Przemysłowej w Dąbrowie Górniczej, zlokalizowanej na działce oznaczonej nr. ewid. 4391, Obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I, uwag nie wnosi się. Jednocześnie odnosząc się do zawiadomienia skierowanego bezpośrednio do Ministra Obrony Narodowej informuję, iż zgodnie z zapisami ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (Dz. U. z 2024 r., poz. 248) informuję, że organem właściwym do uzgodnienia dokumentów planistycznych wskazanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (w tym: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) oraz dokumentów w zakresie kompleksów wojskowych oraz stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej jest Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, którego z upoważnienia do załatwiania ww. spraw, reprezentuje Szef Ośrodka Zamiejskowego Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, zgodnie z terytorialnym zasięgiem działania. W związku z powyższym w przyszłości wszystkie pisma dotyczące spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego proszę kierować bezpośrednio do Ośrodka Zamiejskowego w Katowicach Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, jako właściwej merytorycznie terenowej komórki wykonawczej Ministra Obrony Narodowej”.
- Ministerstwo Obrony Narodowej (znak: DI-WIW.287.53.2024, data wpływu 06.06.2024 r.): „... informuję, iż po analizie przesłanych materiałów, nie wnosi się uwag do lokalizacji przedmiotowej inwestycji. W związku z powyższym, proszę o przyjęcie uzgodnienia w trybie milczącej akceptacji. Jednocześnie informuję, iż niniejsza informacja nie stanowi opinii na podstawie w trybie art. 7 ust. 12 pkt. 22 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)”.
- Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna (Protokół 3/2024, data wpływu 10.06.2024 r.): „Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po przeprowadzonej dyskusji odstępuje od opiniowania inwestycji pn.: „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Górniczej przy ul. Przemysłowej” ze względu na już wydane wcześniej opinie GKUA dotyczące tej samej inwestycji”.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (znak: WPN.070.26.2024.PW1, data wpływu 07.06.2024 r.) o treści identycznej jak odpowiedź organu znak: WPN.070.20.2024.PW1, data wpływu 15.04.2024 r. Pozostałe organy nie przedstawiły stanowiska w terminie 21 dni, co uznaje się za uzgodnienie wniosku. W terminie wskazanym na obwieszczeniu o planowanym zamierzeniu inwestycyjnym, nie wpłynęła żadna uwaga.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowy Górniczej dla terenów położonych w rejonie ulic: Królowej Jadwigi – Alei Róż – Katowickiej – Majakowskiego”, (Uchwała Nr LII/914/10 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 26 maja 2010 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 145 poz. 2382 z dnia 5 sierpnia 2010 r.), oraz II edycja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza” (Uchwała Nr XXIII/374/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 stycznia 2008 roku wraz ze

zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr XXXIII/706/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. oraz zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr LIX/1018/2023 z dnia 6 września 2023 r.).

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 195): „Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”. Obecnie, istotnym jest zapis art. 70 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w którym mowa, iż: „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”. Mając na uwadze powyższe, z uwagi na brak obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, należy stwierdzić, iż nadal zastosowanie ma zapis art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych..., który wprost wskazywał, iż „warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, m.in. które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane”.

Przedmiotowy wniosek, dotyczy terenu, który w przeszłości był wykorzystywany jako teren produkcyjny, w związku z tym, należy uznać, iż Inwestor spełnia warunki określone w wyżej cytowanej ustawie.

Planowana do realizacji inwestycja, jest zgodna z zapisami 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, wraz ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XXX/620/2021 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 19 maja 2021 r.

III Zastępca Prezydenta Miasta

Marek Węgrzynowicz