

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Cupiała  
i Łączącej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) art. 7 ust. 4 oraz art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz 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 2023 r. poz. 1688)

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwala, co następuje:

**§ 1.** Określa się lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem wielostanowiskowym i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w granicach określonych na załączniku do uchwały sporządzonym na mapie w skali 1:500.

**§ 2.** Określa się dla budynku:

- 1) Minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3300 m<sup>2</sup>
- 2) Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 4000 m<sup>2</sup>
- 3) Minimalną liczbę mieszkań – 55
- 4) Maksymalną liczbę mieszkań – 75

**§ 3.** Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową – nie planuje się realizacji.

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

- 1) Obecnie teren inwestycji stanowią tereny zielone, porośnięte roślinnością niską i wysoką, nie pełniące dodatkowych funkcji użytkowych.
- 2) Na terenie inwestycji zostanie wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z niezbędną infrastrukturą, zielenią urządzoną w postaci trawników, zieleńców i nasadzeń zieleni wysokiej.
- 3) Na terenie inwestycji (lub w bezpośrednim sąsiedztwie) zlokalizowane są: sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej/ogólnospławnej, sieć gazowa, sieć teletechniczna.
- 4) Inwestycja wymaga budowy nowych przyłączy lub przebudowy istniejących przyłączy. 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 z inwestycją instalacji uzbrojenia terenu.

**§ 5.** Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej poprzez istniejące zjazdy z ulicy Cupiała i ulicy Łączącej. Planuje się przebudowę istniejących zjazdów oraz budowę wewnętrznej drogi dojazdowej.
- 2) Planowana inwestycja za pośrednictwem nowych i przebudowywanych przyłączy zostanie podłączona do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz na potrzeby C.O. i C.W.U. do sieci gazowej. Wszystkie przyłącza zostaną połączone z istniejącymi w sąsiedztwie sieciami uzbrojenia, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi/zapewnieniami dostaw mediów od gestorów sieci.

**§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:**

- 1) Zapotrzebowanie na wodę: 23,1 m<sup>3</sup>/d ( $\pm 20\%$ )
- 2) Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 200kW ( $\pm 20\%$ )
- 3) Odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej: 23,1 m<sup>3</sup>/d ( $\pm 20\%$ )
- 4) Odprowadzenie wód opadowych: 45,97 dm<sup>3</sup>/s ( $\pm 20\%$ )
- 5) Zapotrzebowanie na gaz: 45 m<sup>3</sup>/h ( $\pm 20\%$ )
- 6) Liczba miejsc postojowych: 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny. Projektowana jest liczba mieszkań od 55 do 75, co daje odpowiednio od 83 do 113 miejsc postojowych.
- 7) 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.
- 8) Planowany sposób zagospodarowania terenu:
  - a) Powierzchnia terenu inwestycji: 4551 m<sup>2</sup>
  - b) Powierzchnia zabudowy: 1875,8 m<sup>2</sup>  $\pm 20\%$  (od 1500,64 m<sup>2</sup> do 2250,96 m<sup>2</sup>)
  - c) Powierzchnia całkowita budynku: 7422,2 m<sup>2</sup>  $\pm 20\%$  (od 5937,76 m<sup>2</sup> do 8906,64 m<sup>2</sup>)
  - d) Wskaźnik intensywności zabudowy: od 1,3 do 1,95
  - e) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30%
  - f) Liczba kondygnacji: 7 (garaż + 6 kondygnacji mieszkalnych)
  - g) Wysokość zabudowy: od 16,0 do 24,0 m
  - h) Długość części garażowej (od strony ulicy Łączącej): 52,34 m  $\pm 20\%$
  - i) Szerokość części garażowej (od strony ulicy Łączącej): 37,34 m  $\pm 20\%$
  - j) Długość części mieszkalnej (od strony ulicy Łączącej): 52,54 m  $\pm 20\%$
  - k) Szerokość części mieszkalnej (od strony ulicy Łączącej): 16,84 m  $\pm 20\%$
  - l) Geometria dachu: dach płaski (od 0 do 15%)
- 9) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
  - a) Powierzchnia użytkowa mieszkań: od 3300 m<sup>2</sup> do 4000 m<sup>2</sup>
  - b) Ilość mieszkań: od 55 do 75
  - c) Ilość mieszkańców: od 118 do 143
- 10) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko: 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.)

**§ 7.** Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w Dąbrowie Górniczej obręb Dąbrowa Górnicza I (0019) na nieruchomości oznaczonej nr. ewid. gr.: 2847, 2848, 2849, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KA1D/00014659/0.

**§ 8.** Nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – nie wskazuje się.

**§ 9.** Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – nie wskazuje się.

**§ 10.** Określa się następujące warunki wynikające z potrzeby ochrony środowiska: realizację planowanej inwestycji należy wykonywać zgodnie z wytycznymi zawartymi w uzyskanych opiniach m. in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (zgodnie z opinią z dnia 02.09.2024 r. znak: WPN.070.45.2024.NMK), Geologa Powiatowego (zgodnie z opinią z dnia 25.07.2024 r. znak: GP-WOŚ.6580.6.2024.KP), Wydziału Ochrony Środowiska (zgodnie z opinią z dnia 29.08.2024 r. znak: WOŚ-II.6721.9.2024)

**§ 11.** W uchwale nie określa się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków - przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta formami ochrony konserwatorskiej oraz nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków.

**§ 12.** Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

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

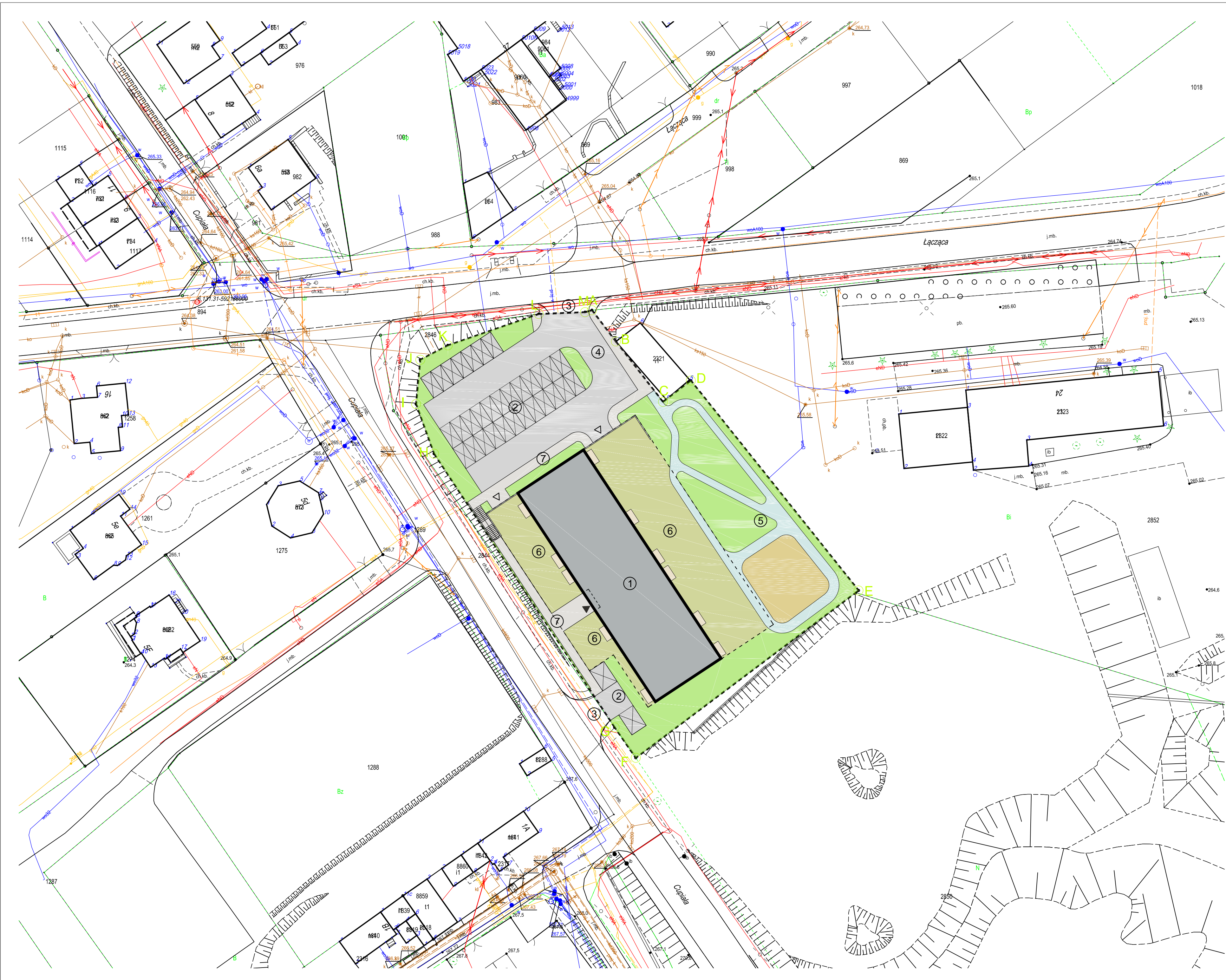
**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 15.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Dąbrowie  
Górnicej

**Marta Bobrowska-Juroff**





LEGENDA

- granica działki inwestora  
(granice teren objętego wnioskiem)
- punkty graniczne
- 7 kondygnacyjny budynek  
mieszkalny wielorodzinny
- urządzone miejsca  
parkingowe na terenie
- zjazd z drogi publicznej  
(dojście i dojazd)
- wewnętrzna droga dojazdowa  
szer. min. 6m
- urządzony ogólnodostępny teren  
rekreacyjny
- zielone dachy / tarasy dostępne z  
mieszkań
- komunikacja / dojścia na terenie  
inwestycji

**RESE**  
architekci

RESE Architekt  
www.rese-arch.pl  
(+48) 788-648-628  
kontakt@rese-arch.pl

**NAZWA PROJEKTU**  
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO  
WIELORODZINNEGO Z WBUDOWANYM  
GARAZEM WIELOSTANOWISKOWYM I  
NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ  
TOWARZYSZĄCĄ

**ADRES OBIEKTU**  
ul. Łącząca, Dąbrowa Górnicza  
działki nr 2847, 2848, 2849;

**PROJEKTANT GŁÓWNY - ARCHITEKTURA**  
Mgr inż. arch. Piotr Zabłocki  
upr.nr 70/SŁOKK/2017/II  
SL-1927

**TYTUŁ RYSUNKU**

PLANOWANY SPOSÓB  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU I  
CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY

SKALA	1:500	WYSTĘPOWU	-
DATA	03.06.2024	PROJEKT	RESE/2023/09/12
WYKONANIE	RESE/2023/09/12	PROJEKT	KONCEPCJA

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej przy ulicy Cupiała i Łączącej

W dniu 03.06.2024 r. wpłynął wniosek o ustalenie inwestycji mieszkaniowej dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem wielostanowiskowym i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości ozn. nr. ewid. gr. 2847, 2848, 2849 położonej w Dąbrowie Górniczej obręb Dąbrowa Górnicza I przy ulicy Cupiała i Łączącej, 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”.

Z uwagi na fakt, iż wniosek nie spełniał wymagań określonych w ustawie, tutejszy Organ wezwał pełnomocnika wnioskodawcy do usunięcia braków formalnych w przedmiotowym wniosku.

W efekcie powyższego wezwania, dnia 14.06.2024 r., dnia 17.06.2024 r. oraz dnia 25.06.2024 r. pełnomocnik wnioskodawcy złożył skorygowany wniosek wraz z koncepcją. Ponadto, w dniu 28.06.2024 r. wpłynęła modyfikacja wniosku.

W dniu 01.07.2024 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 22.07.2024 r.

W dniu 04.07.2024 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
- Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Gospodarki Nieruchomościami)
- Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
- Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Geodezji i Kartografii)
- Wojewoda Śląski
- Marszałek Województwa Śląskiego
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej
- Geolog Powiatowy
- 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
- Gmina Dąbrowa Górnicza (Centrum Zarządzania Kryzysowego)
- Okręgowy Urząd Górniczy
- Zarząd Województwa Śląskiego
- Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Ochrony Środowiska)
- Ministerstwo Obrony Narodowej.

Ponadto, dnia 4.07.2024 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)
- Zarządca Dróg.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienia otrzymano stanowiska następujących organów:

- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (znak: IZ10DO.2133.79.2024.AM, data wpływu: 09.07.2024):  
„Planowana lokalizacja inwestycji jest położona w sąsiedztwie linii kolejowej nr 1 Warszawa Zachodnia - Katowice. Prawidłowa ocena lokalizacji przyszłych obiektów inwestycyjnych należy do



Projektanta. Mając na uwadze zagrożenia od linii kolejowej takie, jak: wstrząsy i wibracje od przejeżdżających pociągów, hałas, iskrzenie, zadymienie (pociągi prowadzone trakcją motorową oraz retro), możliwość skażenia terenu (np. poprzez rozszczelnienie taboru) oraz zagrożenia mechaniczne pochodzące od przejeżdżającego taboru, odległość lokalizacyjną planowanych budynków określoną w przepisach prawa należy traktować jako minimalną od granicy obszaru kolejowego. Przy lokalizacji nowej zabudowy położonej od strony linii kolejowej konieczne jest zastosowanie przez inwestora rozwiązań minimalizujących oddziaływanie hałasu, zgodnie z dobrą praktyką akustyki architektonicznej i winna posiadać m. in. takie właściwości jak: konstrukcję obiektu odporną na drgania i wibracje pochodzące od przejeżdżających pociągów. Właściciel nieruchomości, winien być świadom hałasu i wibracji, które występują na linii kolejowej oraz, że bliskie sąsiedztwo terenów PKP, może mieć zasadniczy wpływ na trwałość planowanego obiektu, a także na przebywających w nich ludzi. W związku z powyższym PKP PLK S.A. nie będzie ponosić odpowiedzialności za zdarzenia spowodowane przez sąsiedztwo z terenem kolejowym. Na przyszłym właścicielu nieruchomości (inwestorze) leży obowiązek takiego usytuowania wspomnianego budynku, aby były zachowane dopuszczalne wartości poziomu hałasu i drgań, a w przypadku ich przekroczeń obowiązek zabezpieczenia spoczywać będzie na przyszłym właścicielu nieruchomości (inwestorze). W strefie terenów kolejowych związanych z przemieszczaniem się pociągów (na szlaku) i formowaniem składów (dotyczy stacji) ze względu na hałas i wibracje proponuje się lokalizować tereny zielone. Jednakże informujemy, że drzewa i krzewy nie mogą być usytuowane w odległości mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7.08.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r., Nr 153, poz.955, z późniejszymi zmianami). Należy zachować szczegółowe warunki jakie przewiduje m. in. Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826 z późn. zm.), tj. obowiązujących przepisów prawnych dotyczących ochrony akustycznej, dla terenów sąsiadujących z liniami i terenami kolejowymi, których zarządcą są PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.”

- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny (znak: NS-NZ.9022.31.17.2024, data wpływu: 17.07.2024 r.): „Z przedłożonej dokumentacji wynika, że dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr LXI/1185/06 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 27 września 2006 roku). Z analizy obowiązującego planu wynika, że obszar na którym planuje się realizację w/w inwestycji przeznaczono jako 2U (tereny nieuciągliwej zabudowy usługowej) oraz we fragmencie na terenie 1ZW (tereny niskiej i wysokiej zieleni nieurządzonej). Z powyższego wynika, że realizacja przedsięwzięcia jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren inwestycji graniczy od północy i zachodu z działkami drogowymi (drogami gminnymi) a dalej z terenami mieszkaniowymi i ogródkami działkowymi, od południa z terenami zieleni izolacyjnej a od wschodu z stacją pogotowia ratunkowego. Na przedmiotowej nieruchomości powstanie jeden budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek będzie posiadał do 7 kondygnacji nadziemnych (łącznie przewiduje się do 75 mieszkań). W budynek zostanie wbudowany wielostanowiskowy garaż dla samochodów osobowych. Ponadto na działce projektuje się kompleksową infrastrukturę techniczną w postaci dojeżdż, dojazdów, parkingów, terenów zielonych urządzonych oraz komplet instalacji i przyłączy do budynku. Inwestycja zlokalizowana będzie w odległości 11 m od przystanku komunikacyjnego, 330 m od szkoły podstawowej, 1300 m od terenów rekreacji i wypoczynku. Mając na uwadze, 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 art. 3 pkt 2a, art. 34 ust. 1 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej.”
- Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego (znak: RT-RPP.760.30.2024 RT-RPP.KW-340/24, data wpływu: 17.07.2024 r.): „informuję, że z uwagi na brak audytu krajobrazowego opracowanego

dla województwa śląskiego, Zarząd Województwa Śląskiego nie ma podstaw do wydania przedmiotowej opinii.”

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (znak: WPN.070.36.2024.NMK, data wpływu: 24.07.2024 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:

- użytki ekologiczne: Uroczysko Zielona - w odl. ok. 1,0 km, Pogoria II - w odl. ok. 2,4 km oraz Młaki nad Pogorią I - w odl. ok. 3,8 km,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Wzgórze Gołonoskie - w odl. ok. 2,2 km,
- obszar Natura 2000 Lipiennik w Dąbrowie Górniczej - w odl. ok. 3,8 km,
- obszar chronionego krajobrazu Góra Zamkowa - w odl. ok. 4,7 km,
- pomniki przyrody w postaci różnych gatunków drzew – w odl. od ok. 2,1 km do ok. 4,7 km.

Na wnioskowanym terenie zgodnie z danymi Geoportal RDOŚ Katowice znajduje się roślinność niska oraz wysoka. Zwracam zatem uwagę na możliwość występowania w obrębie zieleni siedlisk gatunków ptaków - gniazd lub dziupli. Niemal wszystkie gatunki ptaków 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 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022 r. poz. 2380). W stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, uszczegółowionym zapisem § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia, obowiązują m.in.:

- zakaz umyślnego zabijania,—zakaz umyślnego okaleczania lub chwytania,
- zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania,
- zakaz niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd lub innych schronień,
- zakaz umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień.

Realizacja każdej inwestycji musi się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2023 r. poz. 1580 ze zm.). Ewentualna wycinka zieleni wynikająca z realizacji zadania pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem wielostanowiskowym i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą”, wpłynąć może na zmniejszenie liczby potencjalnych miejsc gniazdowania ptaków. W związku z powyższym, wskazane jest zastosowanie rozwiązań chroniących te zwierzęta przed możliwym negatywnym oddziaływaniem planowanego zamierzenia - ograniczenie ewentualnej wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z lokalizacji inwestycji oraz zabezpieczenie drzew i krzewów rosnących w sąsiedztwie oraz na terenie inwestycji w trakcie prowadzenia robót budowlanych. Sama wycinka winna być prowadzona poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 16 października do końca lutego.

W przypadku stwierdzenia obecności ptaków na terenie inwestycji, należy wstrzymać prace do uzyskania zezwolenia na realizację czynności zakazanych w stosunku do chronionych gatunków zwierząt.

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.”

- Dyrektor Departamentu Infrastruktury MON (znak: DI-WIW.287.72.2024, data wpływu: 22.07.2024 r.): „Informuję, iż po analizie przesłanych materiałów, nie wnosi się uwag do lokalizacji przedmiotowej inwestycji.”
- Komenda Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej (znak: WPZ.0761.25.2024.JG, data wpływu: 23.07.2024 r.): „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)."
- Wydział Ochrony Środowiska (znak: WOŚ-II.6721.8.2024, data wpływu: 24.07.2024 r.): „Przekazujemy poniższe uwagi w zakresie leżącym w kompetencjach Wydziału:
  - Realizacja przedmiotowej inwestycji wiązać się będzie z koniecznością usunięcia zieleni wysokiej, kolidującej z zamierzeniem budowlanym.
  - Usunięcie drzew będzie możliwe po uzyskaniu stosownego zezwolenia w myśl zapisów art. 83 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.
  - Działki inwestycyjne objęte są zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętego UCHWAŁĄ Nr LXI/1185/06 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 27 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowy Górniczej dla terenów położonych w rejonie "Dziwiątego, Trzydziestego i Łęknic.
  - Wg obowiązującego MPZP dla dz. nr 2847, 2848 obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I ustalono przeznaczenie pod nieuciążliwą zabudowę usługową. Dla dz. nr 2449 obręb 0019 Dąbrowa Górnicza ustalono przeznaczenie pod zielenie nieurządzoną niską średnią i wysoką o funkcji bioklimatycznej, krajobrazowej i izolacyjnej. 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 usługowej oraz zieleni urządzonej nie podlegają ochronie akustycznej.
  - W sąsiedztwie miejsca realizacji planowanego przedsięwzięcia znajduje się zakład InterSilesia Sp. z o.o, Sp. K. ul. Łącząca 39, Dąbrowa Górnicza, będący obiektem skarg okolicznych mieszkańców ze wzgl. na uciążliwe emisje gazów i pyłów do powietrza.
  - W odniesieniu do pisma z WUA.671.2.2024.AK w sprawie przedstawienia opinii dla planowanej inwestycji pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem wielostanowiskowym i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą" informuję, że do tut. Wydziału Ochrony Środowiska wielokrotnie wpływały skargi dotyczące uciążliwości hałasowych i zapachowych z zakładu przetwórstwa mięsnego znajdującego się przy ulicy Łączącej 39, a więc mieszczącego się w pobliżu planowanego przedsięwzięcia. Ostatnia skarga dotycząca uciążliwości w/w zakładu wpłynęła w dniu 5.07.2024r.
  - W rejonie/bliskim sąsiedztwie terenu objętego planowaną inwestycją prawdopodobnie znajduje się zwałowisko odpadów powęglowych (podpoziomowo-nadpoziomowe utworzone około 120 lat temu z odpadów pogórnich: skały płonnej i skały węglowej, gdzie nadpoziomowa część zwałowiska jest prawie w całości zalesiona drzewostanem mieszanym). W związku z powyższym 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 (mieszkaniowego). 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 i uzgodnić je z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach.
  - W pobliżu znajduje się zakład - masarnia teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej.
  - W pobliżu znajduje się stacja pogotowia ratunkowego, co może być przyczyną skarg mieszkańców na hałas.
  - Teren znajduje się w rejonie zwałowiska odpadów powęglowych przy ul. Łączącej (zwałowisko podpoziomowo-nadpoziomowe) utworzone ponad 100 lat temu z odpadów pogórnich: skały płonnej i skały węglowej
  - MPZP - zakaz zabudowy mieszkaniowej.



- Do tut. Wydziału Ochrony Środowiska wielokrotnie wpływały skargi dotyczące uciążliwości hałasowych i zapachowych z zakładu przetwórstwa mięsnego znajdującego się przy ul. Łącznej 39, a więc mieszczącego się w pobliżu planowanego przedsięwzięcia. Ostatnia skarga dotycząca uciążliwości w/w zakładu wpłynęła w dniu 05.07.2024r.
- W sąsiedztwie miejsca realizacji planowanego przedsięwzięcia znajduje się zakład InterSilesia Sp. z o.o., Sp. K. ul. Łączna 39, Dąbrowa Górnicza, będący obiektem skarg okolicznych mieszkańców ze względu na uciążliwe emisje gazów i pyłów do powietrza.
- Działki inwestycyjne objęte są zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętego Uchwałą nr LXI/1185/06 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 27 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowy Górniczej dla terenów położonych w rejonie Dziesiątego, Trzydziestego i Łęknicy. Według obowiązującego MPZP dla działek o nr. 2847, 2848 obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I ustalono przeznaczenie pod nieuciążliwą zabudowę usługową. Dla działek nr. 2449 obręb 0019 Dąbrowa Górnicza ustalono przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną niską średnią i wysoką o funkcji bioklimatycznej, krajobrazowej i izolacyjnej. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz.U. 2014. poz. 112) tereny zabudowy usługowej.”
- Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego (znak: KAT.5120.216.2024 L.dz. 20907/07/2024/Ag, data wpływu: 24.07.2024 r.): „Wniosek dotyczy nieruchomości położonej poza granicami terenu górniczego. Dla informacji podaję, że projektowana inwestycja usytuowana jest w rejonie, gdzie prowadzona była podziemna eksploatacja górnicza rud cynku i ołowiu. Ewentualnych informacji dotyczących prowadzenia w przeszłości robót górniczych w przedmiotowym rejonie, może udzielić Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach ul. Poniatowskiego 31. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego udostępnia informację o warunkach geologiczno-górniczych w odniesieniu do zlikwidowanych zakładów górniczych na podstawie art. 8 i 9 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r., poz. 1094) oraz art. 166 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023r., poz. 633 ze zm.).”
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji (znak: CWCW\_OZ\_Katowice-WWiZ.0732.61.2024, data wpływu: 22.07.2024 r.): „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.”
- Geolog Powiatowy (znak: GP-WOŚ.6580.6.2024.KP, data wpływu: 25.07.2024 r.): „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.). Jednocześnie zgodnie z art. 7 ust. 12 pkt 11 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących informuję 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 2) 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 II kategorii geotechnicznej, dlatego zgodnie z § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia aby móc określić geotechniczne warunki posadowienia przedmiotowego obiektu budowlanego należy sporządzić dokumentację geologiczno-inżynierską.”
- Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (znak: 1/2024, data wpływu: 25.07.2024 r.):
  - realizacja wnioskowanej inwestycji przekreśli możliwość lokalizacji na tej działce usług dla ludności, co byłoby rozwiązaniem nie tylko zgodnym z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale również bardziej właściwym z punktu widzenia kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej dzielnicy.

- zasadne byłoby zlokalizowanie usług w parterach budynków, tak aby zachować wymóg nie sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza.
- nie można również pominąć aspektu gabarytu (wysokości i intensywności) proponowanego budynku, który istotnie przewyższa gabaryty okolicznej zabudowy mieszkaniowej, co nie wpisuje się w zasady prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego.
- istotne jest również zapewnienie przewagi ruchu pieszego nad ruchem pojazdów w obszarze przedmiotowej inwestycji (zwiększenie możliwości dojścia do budynku czy też ustalenia przewagi ruchu pieszego nad zjazdami na teren inwestycji).
- część tekstowa wniosku wymaga korekty w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej, który - dla zachowania zgodności z ustaleniami studium dla terenu wnioskowanej inwestycji, przywołanymi na str. 7 zmodyfikowanego wniosku - powinien wynosić nie mniej niż 30%. Koncepcja zagospodarowania terenu spełnia ten warunek, ale na str. 4 i 9 pojawił się inny parametr (min. 25%), która powinien być skorygowany.”

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 wniesionymi przez ww. organy uwagami, pełnomocnik wnioskodawcy w dniu 12.08.2024 r. złożył modyfikację przedmiotowego wniosku. Wniosek został zmodyfikowany w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz w zakresie niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku powyższej modyfikacji wniosku, w dniu 14.08.2024 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 4.09.2024 r.

Dnia 14.08.2024 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
- Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Gospodarki Nieruchomościami)
- Państwowe Gospodarstwo Wodne - Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
- Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Geodezji i Kartografii)
- Wojewoda Śląski
- Marszałek Województwa Śląskiego
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej
- Geolog Powiatowy
- 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
- Gmina Dąbrowa Górnicza (Centrum Zarządzania Kryzysowego)
- Okręgowy Urząd Górniczy
- Zarząd Województwa Śląskiego
- Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Ochrony Środowiska)
- Ministerstwo Obrony Narodowej

Ponadto, dnia 14.08.2024 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)

- Zarządca Dróg.  
W odpowiedzi na powyższe wystąpienia otrzymano stanowiska następujących organów:
- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny (znak: NS-NZ.9022.31.17.2024, data wpływu: 19.08.2024 r.): „Przedstawiona modyfikacja, polegająca na zmianie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 30% nie wpłynie na zmianę mojego stanowiska wydanego w dniu 16.07.2024 r. dot. zaopiniowania w/w lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.”
- Dyrektor Departamentu Infrastruktury MON (znak: DI-WIW.287.79.2024, data wpływu: 22.08.2024 r.): „Informuję, iż po analizie przesłanych materiałów, nie wnosi się uwag do lokalizacji przedmiotowej inwestycji.”
- Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego (znak: RT-RPP.760.42.2024 RT-RPP.KW-386/24, data wpływu: 28.08.2024 r.): „informuję, że z uwagi na brak audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa śląskiego, Zarząd Województwa Śląskiego nie ma podstaw do wydania przedmiotowej opinii.”
- Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego (znak: KAT.5120.253.2024 L.dz. 24452/08/2024/Ag, data wpływu: 27.08.2024 r.): „Wniosek dotyczy nieruchomości położonej poza granicami terenu górniczego. Dla informacji podaję, że projektowana inwestycja usytuowana jest w rejonie, gdzie prowadzona była podziemna eksploatacja górnicza rud cynku i ołowiu. Ewentualnych informacji dotyczących prowadzenia w przeszłości robót górniczych w przedmiotowym rejonie, może udzielić Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach ul. Poniatowskiego 31. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego udostępnia informację o warunkach geologiczno-górnicznych w odniesieniu do zlikwidowanych zakładów górniczych na podstawie art. 8 i 9 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023r., poz. 1094) oraz art. 166 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023r., poz. 633 ze zm.).”
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (znak: IZ10DO.2133.102.2024.AM, data wpływu: 27.08.2024): „Planowana lokalizacja inwestycji jest położona w sąsiedztwie linii kolejowej nr 1 Warszawa Zachodnia - Katowice. Prawidłowa ocena lokalizacji przyszłych obiektów inwestycyjnych należy do Projektanta. Mając na uwadze zagrożenia od linii kolejowej takie, jak: wstrząsy i wibracje od przejeżdżających pociągów, hałas, iskrzenie, zadymienie (pociągi prowadzone trakcją motorową oraz retro), możliwość skażenia terenu (np. poprzez rozszczelnienie taboru) oraz zagrożenia mechaniczne pochodzące od przejeżdżającego taboru, odległość lokalizacyjną planowanych budynków określoną w przepisach prawa należy traktować jako minimalną od granicy obszaru kolejowego. Przy lokalizacji nowej zabudowy położonej od strony linii kolejowej konieczne jest zastosowanie przez inwestora rozwiązań minimalizujących oddziaływanie hałasu, zgodnie z dobrą praktyką akustyki architektonicznej i winna posiadać m. in. takie właściwości jak: konstrukcję obiektu odporną na drgania i wibracje pochodzące od przejeżdżających pociągów. Właściciel nieruchomości, winien być świadom hałasu i wibracji, które występują na linii kolejowej oraz, że bliskie sąsiedztwo terenów PKP, może mieć zasadniczy wpływ na trwałość planowanego obiektu, a także na przebywających w nich ludzi. W związku z powyższym PKP PLK S.A. nie będzie ponosić odpowiedzialności za zdarzenia spowodowane przez sąsiedztwo z terenem kolejowym. Na przyszłym właścicielu nieruchomości (inwestorze) leży obowiązek takiego usytuowania wspomnianego budynku, aby były zachowane dopuszczalne wartości poziomu hałasu i drgań, a w przypadku ich przekroczeń obowiązek zabezpieczenia spoczywać będzie na przyszłym właścicielu nieruchomości (inwestorze). W strefie terenów kolejowych związanych z przemieszczaniem się pociągów (na szlaku) i formowaniem składów (dotyczy stacji) ze względu na hałas i wibracje proponuje się lokalizować tereny zielone. Jednakże informujemy, że drzewa i krzewy nie mogą być usytuowane w odległości mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7.08.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r., Nr 153, poz.955, z późniejszymi zmianami). Należy zachować szczegółowe warunki jakie przewiduje m. in. Rozporządzenia

Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826 z późn. zm.), tj. obowiązujących przepisów prawnych dotyczących ochrony akustycznej, dla terenów sąsiadujących z liniami i terenami kolejowymi, których zarządcą są PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.”

- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji (znak: CWCW\_OZ\_Katowice-WWiZ.0732.61.2024, data wpływu: 27.08.2024 r.): „Dokonano ponownej analizy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. 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.”
- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej (znak: WPZ.0761.31.2024.MW, data wpływu: 30.08.2024 r.): „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).”
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (znak: CK.ZPU.520.108.2024.OMG RKW/8825/2024, data wpływu: 30.08.2024 r.): „Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie— Zarząd Zlewni Katowice informuje, że obszar przedmiotowej inwestycji nie został ujęty w prowadzonej - w oparciu o art. 196 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) - ewidencji melioracji wodnych.”
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (znak: WPN.070.45.2024.NMK, data wpływu: 02.09.2024 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:
  - użytki ekologiczne: Uroczysko Zielona - w odl. ok. 1,0 km, Pogoria II - w odl. ok. 2,4 km oraz Młaki nad Pogorią I - w odl. ok. 3,8 km,
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy Wzgórze Gołonoskie - w odl. ok. 2,2 km,
  - obszar Natura 2000 Lipiennik w Dąbrowie Górniczej - w odl. ok. 3,8 km,
  - obszar chronionego krajobrazu Góra Zamkowa - w odl. ok. 4,7 km,
  - pomniki przyrody w postaci różnych gatunków drzew – w odl. od ok. 2,1 km do ok. 4,7 km.

Na wnioskowanym terenie zgodnie z danymi Geoportal RDOŚ Katowice znajduje się roślinność niska oraz wysoka. Zwracam zatem uwagę na możliwość występowania w obrębie zieleni siedlisk gatunków ptaków - gniazd lub dziupli. Niemal wszystkie gatunki ptaków 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 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022 r. poz. 2380). W stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, uszczegółowionym zapisem § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia, obowiązują m.in.:

- zakaz umyślnego zabijania,—zakaz umyślnego okaleczania lub chwytania,
- zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania,
- zakaz niszczenia, usuwania lub uszkodzania gniazd lub innych schronień,
- zakaz umyślnego uniemożliwiania dostępu do schronień.

Realizacja każdej inwestycji musi się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (Dz. U. z 2023 r. poz. 1580 ze zm.). Ewentualna wycinka zieleni wynikająca z realizacji zadania pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanym garażem wielostanowiskowym i niezbędną

infrastrukturą towarzyszącą”, wpłynąć może na zmniejszenie liczby potencjalnych miejsc gniazdowania ptaków. W związku z powyższym, wskazane jest zastosowanie rozwiązań chroniących te zwierzęta przed możliwym negatywnym oddziaływaniem planowanego zamierzenia - ograniczenie ewentualnej wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z lokalizacji inwestycji oraz zabezpieczenie drzew i krzewów rosnących w sąsiedztwie oraz na terenie inwestycji w trakcie prowadzenia robót budowlanych. Sama wycinka winna być prowadzona poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 16 października do końca lutego.

W przypadku stwierdzenia obecności ptaków na terenie inwestycji, należy wstrzymać prace do uzyskania zezwolenia na realizację czynności zakazanych w stosunku do chronionych gatunków zwierząt.

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.”

- Wydział Ochrony Środowiska (znak: WOŚ-II.6721.9.2024, data wpływu: 02.09.2024 r.): „Przekazujemy poniższe uwagi w zakresie leżącym w kompetencjach Wydziału:
  - Realizacja przedmiotowej inwestycji wiązać się będzie z koniecznością usunięcia zieleni wysokiej, kolidującej z zamierzeniem budowlanym.
  - Usunięcie drzew będzie możliwe po uzyskaniu stosownego zezwolenia w myśl zapisów art. 83 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.
  - Działki inwestycyjne objęte są zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętego UCHWAŁĄ Nr LXI/1185/06 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 27 września 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowy Górniczej dla terenów położonych w rejonie "Dziwiątego, Trzydziestego i Łęknicy.
  - MPZP - zakaz zabudowy mieszkaniowej
  - Wg obowiązującego MPZP dla dz. nr 2847, 2848 obręb 0019 Dąbrowa Górnicza I ustalono przeznaczenie pod nieuciążliwą zabudowę usługową. Dla dz. nr 2449 obręb 0019 Dąbrowa Górnicza ustalono przeznaczenie pod zieleni nieurządzoną niską średnią i wysoką o funkcji bioklimatycznej, krajobrazowej i izolacyjnej. 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 usługowej oraz zieleni urządzonej nie podlegają ochronie akustycznej.
  - W pobliżu znajduje się zakład -masarnia teren nie będzie podlegał ochronie akustycznej. W pobliżu znajduje się stacja pogotowia ratunkowego, co może być przyczyna skarg mieszkańców na hałas.
  - W sąsiedztwie miejsca realizacji planowanego przedsięwzięcia znajduje się zakład InterSilesia Sp. z o.o, Sp. K. ul. Łącząca 39, Dąbrowa Górnicza, będący obiektem skarg okolicznych mieszkańców ze wzgl. na uciążliwe emisje gazów i pyłów do powietrza.
  - Do tut. Wydziału Ochrony Środowiska wielokrotnie wpływały skargi dotyczące uciążliwości hałasowych i zapachowych z zakładu przetwórstwa mięsnego znajdującego się przy ulicy Łączącej 39, a więc mieszczącego się w pobliżu planowanego przedsięwzięcia. Ostatnia skarga dotycząca uciążliwości w/w zakładu wpłynęła w dniu 5.07.2024r.
  - W rejonie / bliskim sąsiedztwie terenu objętego planowaną inwestycją prawdopodobnie znajduje się zwałowisko odpadów powęglowych (podpoziomowo-nadpoziomowe utworzone około 120 lat temu z odpadów pogórnich: skały płonnej i skały węglowej, gdzie nadpoziomowa część zwałowiska jest prawie w całości zalesiona drzewostanem mieszanym). W związku z powyższym 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 (mieszkaniowego). 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 i uzgodnić je z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach.”

- Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (znak: 1/2024, data wpływu: 25.07.2024 r.):
  - realizacja wnioskowanej inwestycji przekreśli możliwość lokalizacji na tej działce usług dla ludności, co byłoby rozwiązaniem nie tylko zgodnym z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale również bardziej właściwym z punktu widzenia kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej dzielnicy.
  - zasadne byłoby zlokalizowanie usług w parterach budynków, tak aby zachować wymóg nie sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza.
  - nie można również pominąć aspektu gabarytu (wysokości i intensywności) proponowanego budynku, który istotnie przewyższa gabaryty okolicznej zabudowy mieszkaniowej, co nie wpisuje się w zasady prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego.
  - istotne jest również zapewnienie przewagi ruchu pieszego nad ruchem pojazdów w obszarze przedmiotowej inwestycji (zwiększenie możliwości dojścia do budynku czy też ustalenia przewagi ruchu pieszego nad zjazdami na teren inwestycji)”.

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 "Dziewiątego, Trzydziestego i Łęknic" (Uchwała Nr LXI/1185/06 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 121 poz. 3441 z dnia 23 października 2006 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 aktualnym brzmieniem art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: „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 ust. 2 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”.

W związku z powyższym, w przedmiotowej sprawie należy zastosować art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w brzmieniu: „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.”

Zgodnie z obowiązującym na tym terenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren przeznaczony jest pod tereny usług z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol D2UM2). Zgodnie z zapisami studium na przedmiotowym terenie jako przeznaczenie podstawowe dopuszcza się:

- 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 m<sup>2</sup>
- tereny przestrzeni publicznych, w tym place i tereny zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa wielorodzinna mieszkaniowo-usługowa
- drogi lokalne i dojazdowe
- parkingi i garaże, w tym wielopoziomowe oraz podziemne
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej,
- urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- zieleń towarzysząca.

Ponadto, w studium dla przedmiotowego terenu określono 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.

W związku z powyższym należy uznać, że inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami ww. studium.

Stosownie do zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględniono uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, biorąc pod uwagę w szczególności:

- 1) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- 2) prognozy demograficzne,
- 3) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- 4) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Analiza ww. opracowań wykazała, że poza terenami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę, nie powinno lokalizować się nowej zabudowy. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się jednak na terenie zurbanizowanym, przeznaczonym do zainwestowania. Za powyższym twierdzeniem przemawia fakt, że w przyjętym studium przedstawiono zagadnienia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla jednostki strukturalnej Łęknice – Korzeniec – Pogoria, z których wynika, że łączna powierzchnia terenów o symbolu UM2 wynosi 12,7 ha, w tym powierzchnia przeznaczona do zainwestowania wynosi 8 ha.

Mając na uwadze powyższe, stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy uzasadnia podjęcie uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Ponadto, 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.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.

III Zastępca Prezydenta Miasta

**Marek Węgrzynowicz**

