

**UZGODNIENIA
OPINIE
WNIOSKI**

**DO WNIOSKU O USTALENIE
LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
W REJONIE UL. JAŁOWCOWEJ**

**WYKAZ OPINII DO ZMODYFIKOWANEGO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ NA TERENIE W REJONIE UL. JAŁOWCOWEJ
/POWIADOMIENIE Z DNIA 29.02.2024/**

L.P.	NAZWA ORGANU	UDOSTĘPNIENIE	ODPOWIEDŹ (NR PISMA/DATA PISMA/DATA WPŁYWU)	UWAGA
1	Urząd Miasta Chorzów, Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Rynek 1, 41-500 Chorzów	01.03.2024	05.03.2024 / 25.03.2024	Uwagi: -brak wjazdu do parkingu podziemnego w najdalej na wschód położonym budynku, -brak placu manewrowego na zakończeniu drogi pożarowej, -jeden wjazd na teren i wąska droga wewnętrzna mogą powodować utrudnienia (drożność układu drogowego może mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowników), -brak miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami na terenie inwestycji
2	Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Sienkiewicza 2, 44-100 Gliwice	07.03.2024	-	-
3	Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Lasy Państwowe, ul. św. Huberta 43/45, 40-534 Katowice	08.03.2024	ES.224.4.29.2024.MKA 13.03.2024 / 14.03.2024	bez uwag
4	Nadleśnictwo Katowice, ul. Kijowska 37B, 40-754 Katowice	07.03.2024	-	-
5	PKP S.A. Centrala, ul. Damrota 8, 40-022 Katowice	07.03.2024	-	-
6	PKP PLK, Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska, ul. Targowa 74, 02-305 Warszawa	08.03.2024	-	-
7	Urząd Miasta Chorzów, Wydział Geodezji, Rynek 1, 41-500 Chorzów	05.03.2024	GE-II 6621.6.2024 JO 05.03.2024 / 05.03.2024	bez uwag
8	Wojewoda Śląski, ul. Jagiellońska 25, 40-034 Katowice	06.03.2024	-	-
9	Marszałek Województwa Śląskiego, ul. Ligonia 46, 40-037 Katowice	06.03.2024	-	-

10	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, ul. Marcina Flisa 2, 02-247 Warszawa	08.03.2024	-	-
11	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, pl. Grunwaldzki 8/10, 40-126 Katowice	07.03.2024	WPN.070.16.2024.IS 26.03.2024 / 26.03.2024	uwaga: na terenie inwestycji bardzo prawdopodobne jest występowanie chomika europejskiego – gatunku krytycznie zagrożonego wyginięciem
12	Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pozarnej, ul. Wita Stwosza 36, 40-042 Katowice	07.03.2024	WPZ.0761.10.2024.MW 18.03.2024 / 21.03.2024	opinia negatywna z uwagi na brak zawarcia we wniosku informacji na temat wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, nominalnej wydajności i ciśnienia hydrantów-zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru
13	Urząd Miasta Chorzów, Wydział Usług Komunalnych i Ekologii, Rynek 1, 41-500 Chorzów	05.03.2024	UE-III.6220.46.2.2024.LH1 21.03.2024 / 21.03.2024NS- NZ.9022.31.8.2024 13.03.2024 / 13.03.2024	uwaga: na terenie inwestycji bardzo prawdopodobne jest występowanie chomika europejskiego – gatunku krytycznie zagrożonego wyginięciem
14	Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, ul. Raciborska 39, 40-957 Katowice	08.03.2024	NS-NZ.9022.31.8.2024 12.03.2024 / 13.03.2024	opinia sanitarna pozytywna - bez uwag
15	Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, ul. Francuska 30, 40-028 Katowice	07.03.2024	CWCR_OZ_Katowice- WWIZ.0732.24.2024 27.03.2024 / 02.04.2024	bez uwag
16	Śląski Oddział Straży Granicznej, ul. Dąbrowskiego 2, 47-400 Racibórz	07.03.2024	-	-
17	Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego – delegatura w Katowicach, ul. Lompy 19, 40-038 Katowice	07.03.2024	-	-
18	Wyższy Urząd Górniczy, ul. Poniatowskiego 31, 40-956 Katowice	08.03.2024	OSG.5124.8.2024; L.dz.7027/03/2024/LM 12.03.2024 / 14.03.2024	bez uwag
19	Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach, ul. Obroki 87, 40-929 Katowice	07.03.2024	KAT.5122.185.2024; L.dz.7104/03/2024/Ru 11.03.2024 / 13.03.2024	bez uwag
20	Zarząd Województwa Śląskiego, ul. Ligonía 46, 40-037 Katowice	06.03.2024	RT-RPP.760.16.2024; RT-RPP.KW- 130/24 19.03.2024 / 19.03.2024	bez uwag
21	Minister Obrony Narodowej, al. Niepodległości 218, 00-911 Warszawa	11.03.2024	informacja e-mail 26.03.2024	„cicha zgoda”
22	Develocity Nowe Plany Sp. z o.o., ul. Konduktorska 33, 40-155 Katowice	07.03.2024	-	-



URZĄD MIASTA CHORZÓW WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA I GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEJ	
Wpłynęło dnia	05-03-2024
Nr	691/24

OPINIA

Miejskiej Komisji Architektoniczno- Urbanistycznej
do złożonego wniosku w trybie ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Jałowcowej w Chorzowie. Teren Inwestycji obejmuje następujące działki geodezyjne: 665/80; 265/6, 7; 2424/82; 2793/80; 2798/84; 294/8;

Wymogi formalne pracy Komisji:

- Posiedzenie Komisji w sprawie wydania opinii **odbyło się online**.
- Posiedzenie Komisji w sprawie **wydania opinii** było protokołowane przez członka Komisji, wyznaczonego przez Przewodniczącego Komisji tj. Panią Bożenę Konieczny.
- Komisja wydała swoje stanowisko w formie pisemnej opinii z uwzględnieniem wyników dyskusji /podpisy potwierdzające na opinii z dnia **05.03.2024 r.** w załączeniu/ podpisaną przez członków Komisji uczestniczących w posiedzeniu, ww. opinia uwzględnia zmianę wniosku z dnia 27 lutego, gdzie inwestor na dachach zrealizuje tarasy, tym samym zmiana obejmuje zadaszenia nad wyjściem na dach.
- Opinię przygotowała Bożena Konieczny.
- W posiedzeniu uczestniczyło 5 –pięciu członków Komisji, tym samym spełniono wymóg Quorum Komisji.
- Dokumenty z ww. prac są przechowywane w Wydziale Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Miasta Chorzów.

Wymogi formalne:

Zgodnie z art. 7 .12. przekazano materiał wniosku udostępniony na stronie bip. Komisja skorzystała z możliwości przedstawienia opinii, wskazując na zapisy kierunkowe zawarte w Studium.

W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się zrealizowanie **zespołu budynków wielorodzinnych zlokalizowanych wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej**.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM min): 7 000m². Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM max): 8 500m². Planowana minimalna ilość lokali mieszkalnych: 80. Planowana maksymalna ilość lokali mieszkalnych: 150. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność usługową lub handlową; min. 325 m² i maksimum 1250 m² co stanowi minimalnie 5% i maksymalnie 15% planowanej powierzchni PUM. Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową i usługową nie przekroczy 20% PUM. Nie przewiduje się samodzielnego obiektu budowlanego o charakterze handlowo-usługowym. Nie przewiduje się działalności handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Elementy inwestycji:

- zespoły budynków mieszkaniowych wielorodzinnych wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej
- budynki z garażami podziemnymi i pomieszczeniami technicznymi
- budynki o 3- kondygnacjach nadziemnych (budynki o **wysokości maksymalnie 11 m**), za wyjątkiem pierwszego budynku od ulicy Jałowcowej o 4-kondygnacjach naziemnych (**wys. maksymalnie 14,5m**)
- w budynkach pierwszych od Jałowcowej przewiduje się zlokalizować lokale usługowe (villa A i ewentualnie villa B)
- zabudowa w typie willowym - punktowa wolnostojąca ekstensywna
- droga wewnętrzna ze zjazdem do obsługi komunikacyjnej z oświetleniem ulicznym i odwodnieniem
- dojazdy do budynków oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów w terenie wzdłuż drogi wewnętrznej oraz w garażach podziemnych

- niezbędne sieci, instalacji, przyłączy w tym: wodociagowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz do określenia na etapie późniejszym gazowych lub ciepłowniczych
- układ retencji wód opadowych deszczowych i roztopowych z docelową możliwością odprowadzenia do sieci miejskiej (po przeprowadzeniu procedury zmiany decyzji wodnoprawnej przez MZUIM).

Zagospodarowanie terenu:

- wejścia główne i drzwi wejściowe w elewacjach frontowych dostępne z wewnętrznego pieszego układu komunikacyjnego,
- droga wewnętrzna ze zjazdem do obsługi komunikacyjnej z oświetleniem ulicznym i odwodnieniem,
- dojazdy do budynków oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów w terenie wzdłuż drogi wewnętrznej,
- tereny zieleni osiedlowej w tym ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (m. in. miejsca rekreacji dla dzieci z urządzeniami do zabawy (plac zabaw) oraz ciągi piesze;
- tereny zielone przynależne do poszczególnych lokali / budynków w formie ogrodów przydomowych;
- wykonanie nowych nasadzeń - drzew ozdobnych i krzewów w obszarze osiedla;
- niwelacja terenu w tym zeskarpowanie w celu zniwelowania różnic wysokościowych w terenie;
- elementy małej architektury m.in.: ławki, oświetlenie terenu, kosze na śmieci itp.; wiaty śmietnikowe; ogrodzenia, wygrozdenia, murki ścian oporowych.

Planowana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: na potrzeby mieszkańców Inwestycji w przeliczeniu na jednostkę mieszkalną (lokal mieszkalny);

- zgodnie z treścią uchwały przyjęty został współczynnik miejsc postojowych min. 1,5 mp/na lokal mieszkalny;
- przyjęto minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² usługi;
- przewidywana sumaryczna ilość miejsc postojowych 140-180;
- miejsca postojowe zlokalizowane w bryle budynku (garaże podziemne) i/lub w ramach układu komunikacyjnego - przy drodze wewnętrznej.

Planowana liczba miejsc postojowych dla rowerów: do obsługi inwestycji mieszkaniowej przewiduje się wydzielenie 30-50 ogólnodostępnych miejsc postojowych (stojaki rowerowe w terenie i/lub w boksach w budynku).

Zgodnie z klasyfikacją gruntów w skład przedmiotowego terenu inwestycji wchodzi działki sklasyfikowane jako tereny użytków, tj. grunty orne, łąki, trwałe nieużytki, **występują grunty chronione (R111b), tereny zostały odrolnione na podstawie istniejącego planu.** Przedmiotowy kompleks działek po obrysie zewnętrznym ma kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta.

Obszar wniosku jest objęty Miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Chorzów dla części obszaru gminy Chorzów położonego w rejonie ulicy Siemianowickiej, Świerkowej i Sosnowej — Uchwała Nr XXXVII/682/17 Rady Miasta Chorzów z dnia 29 maja 2017 roku. Obowiązujące mpzp określa następujące przeznaczenie terenu: na pierwszej części terenu zabudowa mieszana w tym wielorodzinną; na drugiej części zabudowa jednorodzinna. Teren Inwestycji znajduje się głównie w jednostkach planu oznaczonych 63MN1 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i 63MI (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz na fragmencie 63Z13. Zakres wskazań planistycznych wykazuje poniższa tabela.

665/80	63M1 63MN1
265/6	63MN1
7	63MN1
2424/82	63M1 63MN1
2793/80	63M1
2798/84	63M1 / 63MNI 63Z13
294/8	63MN1

Szczegółowa analiza obowiązującego planu w kontekście inwestycji jest wykazana w treści wniosku (pkt 11). Wysokość budynków mieszkalnych wykazanych obowiązującym planem to od 6,0 do 9,0m (dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe). Zaprojektowano zabudowę wielorodzinną o wysokości budynków mieszkalnych do 11,0m. Dla budynku od ulicy Jałowcowej **wys. maksymalnie 14,5m** ww. dotyczy obszaru 63MN1 i w tym zakresie występuje rozbieżność z obowiązującym planem, nie mniej należy wykazać, iż ww. nie stanowi istotnego naruszenia ze względu do nawiązania się inwestycją do obszarów oznaczonych w planie jako 63M1, gdzie inwestycja spełnia wymagania wysokościowe planu obowiązującego.

Na obszarze inwestycji wskazuje się na powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25 % powierzchni terenu t.j. min. 4502,5 m² w tym 50% t.j. min. 2251,25 m² stanowić będzie ogólnodostępny nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowany na terenie inwestycji tym samym zaproponowana przez inwestora powierzchnia spełnia wymagania planu.

Realizacja inwestycji na terenie wskazanym wnioskiem jest **dopuszczona wskazanymi kierunkami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta CHORZÓW”** przyjętego uchwałą Nr XLIII/707/2021 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 listopada 2021, zapisy kierunkowe wskazują na możliwość realizacji i lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym opiniowany wniosek nie jest sprzeczny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta CHORZÓW” przyjętym uchwałą Nr XLIII/707/2021 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 listopada 2021, tym samym Komisja stwierdza, iż jest spełniony wymóg art. 5. 3 cyt. ustawy.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chorzów (załącznik Nr 2.1 do Uchwały Nr XLIII/707/2021 Rady Miasta Chorzów z dnia 25 listopada 2021 r., wskazano, że przedmiotowy teren inwestycji znajduje się w obszarach wymagających przekształceń. W obszarach wymagających przekształceń: potencjalne przekształcenia funkcjonalne jako proponowana realizacja zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W kierunkach rozwoju infrastruktury technicznej: potrzeby dozbudowania terenu w sieci centralnego ogrzewania, wodnokanalizacyjne, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne.

W kierunku rozwoju komunikacji: obszar objęty wnioskiem zakłada połączenie istniejącej drogi publicznej ulicy Jałowcowej, z dalszą północną częścią terenów rejonu Plany Śląskie, poprzez min. fragment działki nr 2605/86, który to fragment nie jest objęty wnioskiem, co stanowi realizację ustaleń Studium w tym zakresie.

W kierunkach rozwoju komunikacji: w obszarze objętym wnioskiem znajduje się **propozycja połączenia drogi krajowej DK 79 (ul. Katowicka w Chorzowie) z drogą krajową DK 94 (ul. W Piekarach Śląskich) na kierunku północ – południe** tzw. droga zbiorcza o oznaczeniu 38KDZ2 w formie odcinka o nazwie trasa północ-południe. Wniosek inwestora pozostawia możliwość kontynuowania przebiegu tej trasy.

Jednocześnie komisja stwierdza, iż wniosek z dnia 05.02.2024 r.:

- koncepcja urbanistyczna uwzględnia dostęp do elementów infrastruktury społecznej wskazanej art. 17 ustawy
- koncepcja urbanistyczna uwzględnia dostęp do istniejącego uzbrojenia
- realizacja zabudowy mieszkaniowej wg spec ustawy oraz realizacja innych inwestycji na terenach wskazanych w mpzp wg funkcji nie prowadzi do konfliktów przestrzennych.

Uwagi końcowe.

Komisja wskazuje, iż przedłożona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przedstawia formy zabudowy wielorodzinnej o współczesnym charakterze, kształtowanej w podobny sposób do zaprojektowanej już w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykorzystaniem dachów płaskich oraz prostopadłościennych brył budynków. Skala budynków jest właściwa. Przedstawiona koncepcja zabudowy nawiązuje do otoczenia, jest spójna i uwzględnia istniejący kształt działki.

Analiza koncepcji architektoniczno-urbanistycznej uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której

inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana, pozwala stwierdzić, że wnioskowana inwestycja jest zgodna z wymaganiami art. 5.3 ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, niemniej **Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna opiniuje ww. wniosek negatywnie** z uwagi na mnogość wskazanych w protokole błędów projektowych.

Uwagi po posiedzeniu stacjonarnym:

- cała inwestycja jest oparta o jeden wjazd na teren, co może powodować utrudnienia w przypadku konieczności jego przebudowy lub remontu; drożność układu drogowego może mieć wpływ na bezpieczeństwo użytkowników,
- budynek G posiada garaż podziemny, ale nie posiada wjazdu; układ drogowy kończy się zatoką manewrową, z której nie ma możliwości wjazdu do garażu podziemnego budynku G,
- droga wewnętrzna obsługująca budynki nie posiada placu manewrowego spełniającego warunki ochrony pożarowej - jeśli jest drogą pożarową to powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 x 20 m,
- brak miejsc dla osób z niepełnosprawnościami na terenie i w rejonie wejść do budynków, zwraca się uwagę na konieczność projektowania zagospodarowania terenu tak aby w jak największym stopniu zwiększać funkcjonalność dla osób z niepełnosprawnościami oraz dla osób ze szczególnymi potrzebami,
- mało funkcjonalny układ parkingów na terenie, sugeruje się lokalizację parkingów prostopadłych,
- brak różnorodności w układach funkcjonalnych mieszkań (np. brak mieszkań z możliwością wydzielenia kuchni) spełniających oczekiwania różnych użytkowników oraz ich szczególnych potrzeb
- należy sprawdzić nasłonecznienie mieszkań od strony płn. - wsch. i płn. - zach. zgodnie z zapisami "Ustawy Prawo Budowlane",
- nieprawidłowe jest określenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jako "Villa" (lub "willa"). Pojęcie to odnosi się do domów jednorodzinny (zwykle o wysokim standardzie), wolnostojących na wydzielonych działkach.

Załącznikiem niniejszej opinii jest **Protokół z Posiedzenia Komisji**.

Protokół z Posiedzenia Komisji w dniu 05.03.2024 r.

Porządek obrad:

1. Posiedzenie Komisji odbyło się w sposób hybrydowy (stacjonarnie oraz online).
2. Powitanie i przedstawienie uczestników posiedzenia przez Pana Adama Szeję.
3. Prezentacja wniosku przez Pana Adama Szeję.
4. Analiza materiału oraz pism wpływających do wskazanego wniosku.
5. W ramach dyskusji poruszono kwestie lokalizacji inwestycji i konieczności realizacji inwestycji o wysokich walorach architektonicznych.

mgr inż. arch. Bożena Konieczny

Uprawniony Urbanista
nr 1507 nadane przez
Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

OPINIA

Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
dotycząca lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jałowcowej w Chorzowie

W dniu 2024-03-05 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej zwołanej przez Prezydenta Miasta Chorzów na wniosek Przewodniczącego Komisji.

Przewidziane do rozpatrzenia przez Komisją opracowanie jw. udostępnione było do wglądu członkom Komisji w Wydziale Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta oraz za pomocą poczty mailowej.

Skład Komisji:

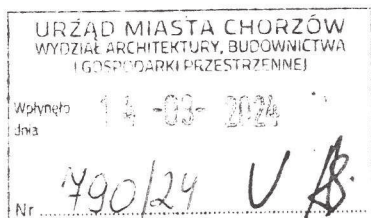
*Potwierdzenie udziału
w pracach Komisji*

1. dr inż. Andrzej Grzybowski Rekomendowany przez Stowarzyszenie Architektów Rzeczypospolitej Polskiej	Stały członek Przewodniczący Komisji 
2. mgr inż. arch. Adam Szeja Rekomendowany przez Prezydenta Miasta Chorzów	Stały członek Zastępca Przewodniczącego Dyrektor Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej  arch. Adam Szeja
3. dr inż. arch. Zygmunt Konopka Rekomendowany przez Śląską Izbę Zawodową Architektów	Stały członek 
4. mgr inż. arch. Bożena Konieczny Rekomendowana przez Towarzystwo Urbanistów Polskich w Katowicach i Okręgową Izbę Urbanistów Polskich w Katowicach	Stały członek Wykonująca opinię
5. mgr inż. arch. Mariusz Cup	Stały członek Wykonująca opinię 



Katowice, 13.03.2024 r.

Zn. spr.: ES.224.4.29.2024.MKA



**PREZYDENT MIASTA
CHORZÓW**

Rynek 1
41-500 Chorzów
ePUAP: /7d6dm0j6ln/skrytka

W związku z powiadomieniem, o sygn. AB-II.6733.2.2.2024.MG|7 z dnia 29.02.2024 r., otrzymanym w dniu 08.03.2024 r., o ponownej możliwości przedstawienia opinii dla wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Katowicach informuje, iż planowana inwestycja nie będzie prowadzona na gruntach leśnych, dla których zgodnie z zapisem art. 7 ust. 12 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) organem właściwym do opiniowania jest dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych.

Jurand Irlík
Zastępca Dyrektora ds.
Ekonomicznych

/dokument podpisany elektronicznie/

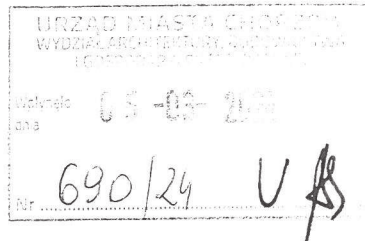




Wydział Geodezji

Chorzów, dnia 5 marca 2024 r.

GE-II.6621.6.2024.JO

**Wydział Architektury, Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej
w miejscu****Dotyczy:**

możliwości przedstawienia opinii dla wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, dz. nr 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8 na pismo nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/2 z 15.02 2024r.

Na podstawie art. 7 ust. 12 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1538 z późn. zm.), Wydział Geodezji informuje, że zgodnie z art.2 pkt.8 w Ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) - rozumie się przez to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami.

Sieć uzbrojenia terenu jest natomiast jednym z elementów zbioru danych przestrzennych mapy zasadniczej. Zatem na podstawie powiatowej bazy danych sieci uzbrojenia terenu, można jedynie określić zakres kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu.

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana na działkach ewidencyjnych nr 665/80, 2424/82, 2793/80, 2798/84, karta mapy 1 oraz nr 265/6, 7, 294/8, karta mapy 2, obręb ewidencyjny 0001.

Na terenie działek przedmiotowej inwestycji w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują elementy uzbrojenia terenu.

Jednocześnie informuje, że nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie zasadniczej urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji z instytucji branżowych.

kopia a/a

Dyrektor Wydziału Geodezji
Geodeta Miejski
Jacek Olszówka



REGIONALNA
DYREKCJA
OCHRONY
ŚRODOWISKA
W KATOWICACH

MG 28.03.2024 R

URZĄD MIASTA CHORZÓW WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ	
Wchymięto dnia	27-03-2024
Nr	937/24 U

Katowice, 26 marca 2024

WPN.070.16.2024.IS

Pan Adam Szeja
Dyrektor Wydziału Architektury,
Budownictwa i Gospodarki
Przestrzennej

Szanowny Panie,

nawiązując do powiadomienia znak: AB-II.6733.2.2.2024.MG|7 z dnia 29 lutego 2023 r. (wpływ do tut. Dyrekcji dnia 7 marca 2024 r.), o możliwości przedstawienia opinii w trybie art. 7 ust. 12 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2024 poz. 195 t.j.), dla wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jałowcowej w Chorzowie planowanej na działkach nr 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84 i 294/8, uprzejmie informuje, co następuje.

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:

- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Żabie Doły” - w odł. ok. 2,4 km,
- użytki ekologiczne: „Staw pod Chorzowem” - w odł. ok. 0,46 km, „Michałkowicka Kępa” - w odł. ok. 2,8 km, „Bażantarnia” - w odł. ok. 3,0 km, „Park Pszczelnik” - w odł. ok. 3,8 km, „Lasek Chropaczowski” - w odł. ok. 4,6 km,
- Obszar chronionego krajobrazu „Przełajka” - w odł. ok. 4,6 km,
- pomniki przyrody (najbliższy w odległości od ok. 2,7 km).

Najbliższy obszar Natura 2000 - Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003, znajduje się w odległości ok. 12,8 km od obszaru objętego wnioskiem.

Zwracam jednak uwagę na następującą kwestię - zgodnie z danymi będącymi w posiadaniu tut. Dyrekcji, na terenie Siemianowic Śląskich, w odległości ok. 520 m od terenu zamierzenia, występuje stanowisko chomika europejskiego (*Cricetus cricetus*). Jest to gatunek podlegający ochronie prawnej na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022r. poz. 2380). Zgodnie z Czerwoną księgą gatunków zagrożonych, publikowaną przez Międzynarodową Unię Ochrony Przyrody (IUCN) został on zaklasyfikowany w Czerwonej księdze zwierząt jako gatunek krytycznie zagrożony (CR).

W stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), uszczegółowionym zapisem § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia, obowiązują m.in.:

- zakaz umyślnego zabijania,
- zakaz umyślnego okaleczania lub chwytania,



Spełniamy wymagania EMAS - zarządzamy urzędem efektywnie, oszczędnie i prośrodowiskowo

Plac Grunwaldzki 8-10, 40-127 Katowice
tel.: 32 42-06-801, sekretariat@katowice.rdos.gov.pl, www.gov.pl/web/rdos-katowice

EMAS
Zacertyfikowany system
zarządzania
środowiskowego
PL 2 24 01 994

- zakaz niszczenia siedlisk lub ostoi będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania,
- zakaz niszczenia, usuwania lub uszkodzenia nor.

Chomiki to gryzonie, które żyją głównie na polach ornych, ale również i na łąkach, nieużytkach, miedzach czy ogródkach. Zwierzęta te aktywne są we wszystkich porach doby. Każdy chomik posiada własną, głęboką norę z kilkoma komorami. W Polsce stanowiska chomika spotyka się w pasie wyżyn od Dolnego Śląska po Zamojszczyznę. W latach 70 XX wieku chomik europejski występował w całej Polsce centralnej i południowej. W ostatnich trzydziestu latach zasięg występowania tego gatunku zmniejszył się do 25 % terytorium zajmowanego w latach 70 XX wieku.

Mając na uwadze, iż obszar planowanego zamierzenia jest terenem użytkowanym głównie rolniczo, może on stanowić dogodne siedlisko bytowania chomika europejskiego. Realizacja zakładanej inwestycji, wiązać się będzie ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu, dlatego proszę o zwrócenie szczególnej uwagi na możliwość występowania ww. gatunku na przedmiotowym terenie.

Zwracam uwagę, że realizacja każdej inwestycji musi się odbywać zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt.

W przypadku stwierdzenia występowania chomika europejskiego na terenie inwestycji należy wstrzymać prace do uzyskania zezwolenia na realizację czynności zakazanych w stosunku do chronionych gatunków zwierząt.

Z poważaniem

p.o. Zastępcy Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach,
Regionalnego Konserwatora Przyrody
Przemysław Skrzypiec
/podpisano elektronicznie/

Otrzymuje:

1. Adresat (ePUAP)
- Do wiadomości
1. WPN – a/a



Katowice, dn. 18 marca 2024 r.

**KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
W KATOWICACH**

40-042 Katowice, ul. Wita Stwosza 36
tel. 478515000, fax. 328327015

WPZ.0761.10.2024.MW

URZĄD MIASTA CHORZÓW
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Wzrost: 1,80 m
Data: 2000-03-18

Nr. 886/24 U/A

Urząd Miasta Chorzów
ul. Rynek 1,
41 – 500 Chorzów

25576/24

Urząd Miasta Chorzów
KANCELARIA OGÓLNA (4)

21-03-2024

Skrasowane: [initials]
L. oz. [initials]

OPINIA

W związku z pisemnym powiadomieniem Dyrektora Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Chorzów, Pana Adama Szeja z dnia 29 lutego 2024r., o możliwości wydania 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 jedn. Dz. U. 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

opiniuje negatywnie

inwestycję mieszkaniową zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, z uwagi na brak zawarcia w udostępnionej do wglądu dokumentacji informacji na temat wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, nominalnej wydajności i ciśnienia hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru wraz ze wskazaniem odległości od budynków lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w rozporządzeniu 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), wraz ze wskazaniem ich parametrów technicznych.

Jednocześnie przypominam, że Śląski Komendant Wojewódzki PSP opiniuje **projekty dotyczące inwestycji mieszkaniowej** 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, dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Z poważaniem

podpisał elektronicznie:

**ZASTĘPCA ŚLĄSKIEGO KOMENDANTA WOJEWÓDZKIEGO
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ**

/-/

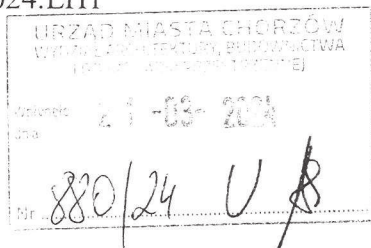
st. bryg. mgr inż. Roman KLECHA

Otrzymują:

1. Adresat,
2. A/a.WPZ.



UE-III.6220.46.2.2024.LH1

**Wydział Architektury, Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej**

Dotyczy : opinia do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (...) przy ul. Jałowcowej w Chorzowie – sprawa nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/7.

Dla powyższej inwestycji przedstawialiśmy już opinię w dniu 09.08.2023 r., znak: UE-III.6220.46.1.2023. LH1 i nie zauważamy, aby inwestor odniósł się do jej treści. Powtarzamy więc następujące uwagi i zastrzeżenia:

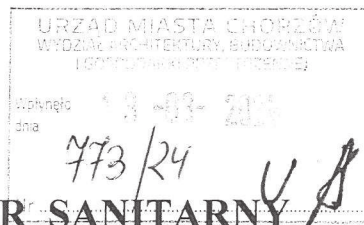
1. W przedstawionym kształcie inwestycja mieszkaniowa nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, ponieważ nie przekracza określonej w przepisach granicznej powierzchni zabudowy. W myśl §3 ust.1 pkt 55 lit. „a” rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2022.1071), do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objętą ustaleniami mpzp, o powierzchni zabudowy mniejszej niż 4 ha. Tymczasem, powierzchnia zabudowy przedstawiona we wniosku to tylko 1,8 ha.
2. Na terenie inwestycji bardzo prawdopodobne jest występowanie chomika europejskiego – gatunku krytycznie zagrożonego wyginięciem, który objęty jest ścisłą ochroną prawną na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U.2022.2380). W stosunku do takich gatunków obowiązują zakazy: umyślnego zbijania, umyślnego okaleczania lub chwytania, niszczenia siedlisk, niszczenia nor, umyślnego przemieszczania z miejsc regularnego przebywania na inne miejsca, umyślnego płoszenia lub niepokojenia, których naruszanie zagrożone jest karą aresztu lub grzywną (art.131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody). Zaś uśmiercenie zwierzęcia stanowi przestępstwo zagrożone karą pozbawienia wolności do lat 3. Przepisy przewidują odstępstwa od zakazów (Zgodnie z art.56 ust.2 pkt 2) ustawy z dn. 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody Regionalny dyrektor ochrony środowiska na obszarze swojego działania i na obszarach morskich może zezwolić w stosunku do gatunków objętych ochroną ścisłą - na czynności podlegające zakazom określonym w art. 51 ust. 1 pkt 1-8, 10 i 11 i ust. 1a pkt 1-3 i 5 oraz art. 52 ust. 1 pkt 2, 4-10 i 12-15 i ust. 1a pkt 2-6).
Przed przystąpieniem do inwestycji należy wykonać inwentaryzację przyrodniczą pod kątem występowania chomika europejskiego w tym miejscu. Jeśli wykaże ona występowanie tego gatunku, należy ocenić czy planowane zamierzenie budowlane będzie ingerowało w miejsca (obszar) występowania chomika (np. czy na terenie gdzie stwierdzono nory będą prowadzone prace budowlane czy nie). Jeśli realizacja inwestycji nie będzie możliwa w sposób eliminujący ingerencję w miejsca w bytowania chomika europejskiego, wówczas konieczne będzie wystąpienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach (plac Grunwaldzki 8-10) o zgodę i określenie warunków odstępstw od zakazów.

3. Na terenie inwestycji przewiduje się lokale usługowe wbudowane w dwóch budynkach położonych najbliżej ul. Jałowcowej (Villa A i ewentualnie Villa B). Nie jest to dobry pomysł, ponieważ w takich sytuacjach zwykle dochodzi do powstawania uciążliwości związanych z przenoszeniem się hałasu, drgań lub zapachów (zależnie od rodzaju działalności) z części usługowej do części mieszkalnej budynku. Na takie uciążliwości lokale mieszkalne powinny zostać skutecznie (o ile to w ogóle możliwe) zabezpieczone (izolowane) już na etapie projektowania. W zależności od charakteru przyszłych usług, mieszkańcy mogą być również narażeni na uciążliwe dźwięki w porach dnia i nocy, związane z obecnością osób przebywających przed tymi lokalami (np. lokale gastronomiczne). Biorąc pod uwagę doświadczenia Miasta Chorzów w takich sprawach uważamy, że nie powinno się w ogóle projektować lokali usługowych w budynkach mieszkalnych. **Wydział UE jest temu zdecydowanie przeciwny.**
4. Inwestor zadeklarował udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości :
- min 25% w terenie, dla którego w mpzp przewidziano min 50% (symbol 63MN1),
- min 25% w terenie, dla którego w mpzp przewidziano min 30% (symbol 63M1).
W tym miejscu należy przypomnieć, że Rada Miasta Chorzów uchwałą nr XI/177/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r. przyjęła „Plan adaptacji miasta Chorzów do zmian klimatu do roku 2030”. W dokumencie tym Miasto zobowiązało się do powiększania % udziału błękitno-zielonej infrastruktury w powierzchni miasta w celu zapewnienia komfortu termicznego mieszkańców. Z tego zobowiązania Miasto wywiązuje się poprzez odpowiednie regulacje w dokumentach planistycznych (mpzp). Przyjęcie przez Radę Miasta Chorzów wniosku inwestora, w którym udział powierzchni biologicznie czynnej obniża się do 25% będzie **sprzeczne z ustaleniami dokumentu strategicznego, jakim jest „Plan adaptacji miasta Chorzów do zmian klimatu do roku 2030”.**

Dyrektor Wydziału
Usług Komunalnych i Ekologii

[Podpis]

UE-III a/a.



ŚLĄSKI PAŃSTWOWY WOJEWÓDZKI INSPEKTOR SANITARNY

M6 14.03.2024
R

40 – 074 Katowice ul. Raciborska 39 skrytka pocztowa 591

wsse.katowice@sanepid.gov.pl

<http://www.gov.pl/wsse-katowice>

Katowice, 12-03-2024 r.

NS-NZ.9022.31.8.2024

OPINIA SANITARNA

Na podstawie art. 3, art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2023 r. poz. 338 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 12 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), po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Chorzów, Rynek 1, 41-500 Chorzów, z dnia 15.02.2024 r. znak: AB-II.6733.2.2.2024.MG | 2,

Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

o p i n i u j e p o z y t y w n i e

pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Chorzów wystąpił wnioskiem z dnia 15.02.2024, o opinię w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie. Inwestorem niniejszej inwestycji jest spółka Develocity Nowe Planty Sp. z o.o., ul. Konduktorska 33, 40-155 Katowice. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr XXXVII/682/17 Rady Miasta Chorzów z dnia 25.05.2017 r. Z analizy obowiązującego planu wynika, że obszar na którym planuje się realizację w/w inwestycji przeznaczono jako teren 63MN1 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i 63M1 (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz na fragmencie 63ZI3 (teren zieleni). Realizacja przedsięwzięcia jest niezgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej, lokalizacji ewentualnych lokali usługowych, sposobu realizacji i ilości powierzchni zieleni osiedlowej oraz lokalizacji części budynków.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w północnej części miasta Chorzowa. W najbliższej okolicy znajdują się:

- od strony północnej- tereny pól,
- od strony południowej- zabudowa mieszkaniowa,
- od strony wschodniej- zabudowa mieszkaniowa,
- od strony zachodniej- lotnisko modelarskie.

W ramach przedmiotowej inwestycji planuje się budowę 7 budynków wielorodzinnych (od 80 do 120 lokali mieszkalnych) wraz z lokalami usługowymi lub handlowymi

nieuciążliwymi o charakterze lokalnym oraz garażami podziemnymi. Przewiduje się także realizację drogi wewnętrznej ze zjazdem do obsługi komunikacyjnej z oświetleniem ulicznym i odwodnieniem, dojazdu do budynków, oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów w terenie wzdłuż drogi wewnętrznej oraz w garażach podziemnych, niezbędnych sieci, instalacji, przyłączy w tym: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznych, teletechnicznych oraz do określenia na etapie późniejszym gazowych lub ciepłowniczych, układu retencji wód opadowych deszczowych i roztopowych z docelową możliwością odprowadzenia do sieci miejskiej, terenów zieleni osiedlowej w tym ogólnodostępnych, nieogrodzonych, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (m. in. miejsca rekreacji dla dzieci z urządzeniami do zabawy (plac zabaw) oraz ciągi piesze, terenów zielonych przynależnych do poszczególnych lokali/budynków w formie ogrodów przydomowych, wykonanie nowych nasadzeń - drzew ozdobnych i krzewów w obszarze osiedla, elementów małej architektury m.in.: ławki, oświetlenie terenu, kosze na śmieci, tarasy, wiaty śmietnikowe itp.

Najbliższy istniejący przystanek autobusowy przy ul. Siemianowickiej znajduje się w odległości ok. 670 m od Inwestycji, jednakże zgodnie z informacją z MZUIM zaprojektowano już zatoki autobusowe w obu kierunkach dla komunikacji zbiorczej przy projektowanym przedłużeniu ul Jałowcowej w rejonie ul Konwaliowej w ramach dokumentacji projektowej pt. „Budowa przedłużenia Jałowcowej – Etap II w Chorzowie” znajdujące się w odległości ok. 90 m od Inwestycji. W najbliższej okolicy zlokalizowane są placówki edukacyjne . tj.:

- 1270 m od granicy przedmiotowego terenu inwestycji Szkoła Podstawowa nr 24,
- 1370 m od granicy przedmiotowego terenu inwestycji Zespół Szkół Mistrzostwa Sportowego.

Zapewniony jest również dostęp do terenów sportu i rekreacji w postaci Parku Śląskiego (odległość 670 m).

Mając na uwadze, że projektowane budynki mieszkalne znajdować się będą w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy mieszkaniowej, obszarów zielonych i 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.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

dr n.med. Dorota Wodzisławska -

Czapla

Zastępca Śląskiego Państwowego

Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego

/dokument podpisany elektronicznie/

12-03-2024

Otrzymuje:

Prezydent Miasta Chorzowa,
ul. Rynek 1, 41-500 Chorzów (ePUAP)

Do wiadomości:

PPIS w Chorzowie

WOJSKO POLSKIE
CENTRALNE WOJSKOWE CENTRUM REKRUTACJI
OŚRODEK ZAMIEJSKOWY W KATOWICACH

1262/24

27 MAR 2024

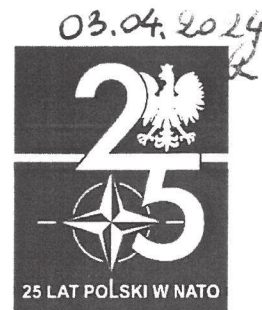
40-028 Katowice

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji
Ośrodek Zamiejskowy w Katowicach
Szef
płk Dariusz KAMINIÓW

URZĄD MIASTA CHORZÓW
WYDZIAŁ ARCHITECTURY, BUDOWNICTWA
(GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ)

Wpłynęło
dnia 02-04-2024

Nr 993/24 U/S



Egz. nr. 2...

CWCR_OZ_Katowice-WWiZ.0732.24.2024
Katowice, 27 marca 2024 r.

Pan Andrzej KOTALA
PREZYDENT MIASTA CHORZÓW
Rynek 1
41-500 CHORZÓW

Urząd Miasta Chorzów
KANCELARIA OGÓLNA (5)

02-04-2024

Skierowano AB

L. dz.

2874814

dotyczy: przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Jałowcowej w Chorzowie.

Stanowmy Panie Prezydencie!

W odpowiedzi na pismo Dyrektora wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Chorzów Nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/7 z dnia 29 lutego 2024 r. dotyczące przedstawienia ponownej opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ulicy Jałowcowej w Chorzowie (działki nr: 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8), na podstawie art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących¹, poniżej przedstawiam stanowisko resortu obrony narodowej w przedmiocie sprawy.

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 polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami; drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie

¹ Dz. U. z 2021 r., poz. 1538, z późn. zm.

położonym przy ulicy Jałowcowej w Chorzowie (działki nr: 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8), uwag nie wnosi się.

Z poważaniem!

Z upoważnienia

SZEFA
CENTRALNEGO WOJSKOWEGO CENTRUM REKRUTACJI


płk Dariusz KAMINIÓW
Szef Ośrodka Zamiejscowego w Katowicach

Wykonano w 2 egzemplarzach:

Egz. Nr 1 a/a (T 0732 / B10)

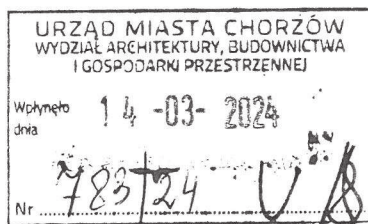
Egz. nr 2 adresat

Wykonała: A. WIECHEĆ (tel.: 261-124-261) data wykonania: 27 marca 2024 r.
dostęp: płk D. KAMINIÓW, ppłk A. KLIMEK, kpt. L. NOWAK, A. WIECHEĆ.

OKRĘGOWY URZĄD GÓRNICZY
W KATOWICACH

KAT.5122.185.2024
L.dz. 7104 /03/2024/Ru

Katowice, dnia 11 marca 2024r.



Odpowiadając na wniosek z dnia 29 lutego 2024r., znak: AB-II.6733.2.2.2024.MG/7 (data wpływu 7 marca 2024r.), w sprawie udzielenia informacji o warunkach geologiczno-górnictwowych dla zamierzenia inwestycyjnego p.n.:

„Budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną”,

na działkach nr: 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84 i 294/8, położonych przy ul. Jałowcowej w Chorzowie stwierdzam, że wniosek dotyczy nieruchomości zlokalizowanej **poza granicami terenu górnictwowych**. W zasobach Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach nie ma informacji dotyczących wskazanej nieruchomości, w zakresie oddziaływania zakładów górnictwowych na powierzchnię terenu.

Dla informacji podaję, że projektowana inwestycja usytuowana jest w granicach byłego terenu górnictwowych zlikwidowanej KWK „Polska” w Świętochłowicach Rejon „Prezydent” w Chorzowie. W związku z likwidacją zakładu górnictwowych, jego dokumentacja mierniczo-geologiczna przekazana została do Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach ul. Poniatowskiego 31. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego udostępnia informację o warunkach geologiczno-górnictwowych w odniesieniu do zlikwidowanych zakładów górnictwowych 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 oraz art. 166 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnictwowe (Dz. U. z 2023r., poz. 633 ze zm.).

DYREKTOR
Okręgowego Urzędu Górniczego
w Katowicach

mgr inż. Roman Sus

Otrzymują:

1. Adresat
2. OUG w Katowicach a/a



WYŻSZY URZĄD GÓRNICZY
Departament Ochrony Środowiska
i Gospodarki Złożem

Katowice, dnia 12 marca 2024 r.

MG 15.03.2024
2

OSG.5124.8.2024

L.dz. 4024 /03/2024/LM



URZĄD MIASTA CHORZÓW
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Wpłynęło
dnia 14-03-2024

Nr 799/24 U

Urząd Miasta Chorzów
Wydział Architektury, Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej

Rynek1
41-500 Chorzów

28523/29

Miasta Chorzów
KLASA OGÓLNA (9)

14-03-2024

Amo

W nawiązaniu do powiadomienia Prezydenta Miasta Chorzowa z dnia 29 lutego 2024 r. Nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/7 (data wpływu do WUG 8.03.2024 r.) „o ponownej możliwości przedstawienia opinii w sprawie zmodyfikowanego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie (wcześniejsze powiadomienie w sprawie wniosku przed modyfikacją z dnia 15 lutego 2024).” niniejszym informuję, że wystąpienie w ww. sprawie do Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach (pkt. 19 rozdzielnika powiadomienia) wyczerpuje dyspozycję art. 7 ust. 13 pkt. 20 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).

Niemniej, niezależnie od powyższego informuję, że w związku z ewentualnością położenia ww. inwestycji na tzw. terenach pogórnich, w razie potrzeby, należy wystąpić o udostępnienie informacji o warunkach geologiczno-górnich na terenie pogórnym do Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach. Wniosek w tej sprawie można pobrać ze strony internetowej WUG (https://www.wug.gov.pl/do_pobrania/formularze#tresc).

DYREKTOR
Departamentu Ochrony Środowiska
i Gospodarki Złożem
mgr inż. PIOTR KUJAWSKI

Otrzymują:

1. Adresat
2. Archiwum Dokumentacji
Mierniczo-Geologicznej
ul. Obroki 87
40-833 Katowice
3. a/a.

MG 20.03.2024
R



Województwo
Śląskie

Katowice, 19.03.2024 r.
RT-RPP.760.16.2024
RT-RPP.KW-130/24

URZĄD MIASTA CHORZÓW WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ	
Wpłynęło data	19-03-2024
Nr	836/24 V/A

Pan arch. Adam Szela
Dyrektor Wydziału Architektury,
Budownictwa i Gospodarki
Przestrzennej Urzędu Miasta Chorzów

**Temat: opinia do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji
mieszkaniowej na terenie położonym przy ul. Jałowcowej
w Chorzowie (po modyfikacji wniosku).**

URZĄD MARSZAŁKOWSKI
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

DEPARTAMENT ROZWOJU
I TRANSFORMACJI REGIONU

ul. Ligonia 46
40-057 Katowice

TELEFON +48 32 77 99 175

fundusze@slaskie.pl
slaskie.pl

Odpowiadając na pismo nr AB-II.6733.2.2.2024.MG | 7 z 29 lutego 2024 r. w sprawie opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, wydawanej w trybie art. 7 ust.12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.), tj. 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.

Z poważaniem

Stefania Koczar-Sikora
Zastępca Dyrektora
Departamentu Rozwoju i Transformacji Regionu
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:
1. Adresat
2. RT-RPP a/a

E-MAIL PRZYCHODZĄCY

Aktualnie u (osoba odpowiedzialna) Olga Misterka

Numer dokumentu: UM.27148.2024

Kontrahent	Ministerstwo Obrony Narodowej al.Niepodległości 218, 00-911 Warszawa	Symbol rejestru:	
Termin załatwienia*:		Dostęp:	<input type="radio"/> publiczny - dostępny w całości <input type="radio"/> publiczny - dostępny częściowo <input type="radio"/> niepubliczny
Stan merytoryczny	01. ZAREJESTROWANE		

Nr i temat sprawy			
Wysłać do systemu dziedzicznego SOS:	<input type="checkbox"/> TAK		
Znak pisma:			
Data rejestracji	2024-03-26		
Data nadania przesyłki	2024-03-26 13:55:06		
Numer nadawczy (R)		SEKAP <input type="checkbox"/> TAK	
Data widniejąca na piśmie	2024-03-26		
Kategoria	KORRESPONDENCJA PRZYCHODZĄCA - KATEGORIA NIEREJESTROWA		
Temat*	@ TWE DI-WIW.287.25.2024 - sprawa w ON wch. 11.03.2024 r. wniosek Prezydent M. Chorzów znak AB-II.6733.2.2.2024.MG 7 z 29.02.2024 r.		
Wypożyczenie			
Etykieta			

Od: "Karkowska Monika" <mkarkowska@mon.gov.pl>

Do: "urząd@chorzow.eu" <urząd@chorzow.eu>

Data: 2024-03-26 13:36:52

Temat: DI-WIW.287.25.2024 - sprawa w ON wch. 11.03.2024 r. wniosek Prezydent M.

Chorzów znak AB-II.6733.2.2.2024.MG|7 z 29.02.2024 r.

JAWNE

Szanowni Państwo,

z upoważnienia Dyrektora Departamentu Infrastruktury MON, odnosząc się do wniosku (znak AB-II.6733.2.2.2024.MG|7 z 29.02.2024 r.) w sprawie wydania opinii dla zmodyfikowanego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji *mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie*, informuję, iż po analizie wskazanych 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 z późn. zm.).

Z wyrazami szacunku

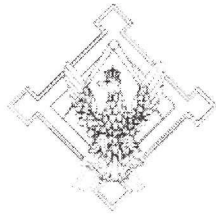
Monika Karkowska

Specjalista

Wydział Infrastruktury Wojskowej

Departament Infrastruktury MON

Tel. 261 874 036



JAWNE

Lp.	Nazwa	Odwzorowanie	Uwagi	Skład
1.				

**WYKAZ OPINII DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA TERENIE
W REJONIE UL. JAŁOWCOWEJ
/POWIADOMIENIE Z DNIA 15.02.2024/**

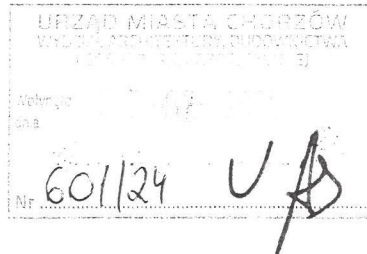
L.P.	NAZWA ORGANU	UDOSTĘPNIENIE	ODPOWIEDŹ (NR PISMA/DATA PISMA/DATA WPŁYWU)	UWAGA
1	Urząd Miasta Chorzów, Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Rynek 1, 41-500 Chorzów	16.02.2024	-	-
2	Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, ul. Sienkiewicza 2, 44-100 Gliwice	19.02.2024	-	-
3	Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Lasy Państwowe, ul. św. Huberta 43/45, 40-534 Katowice	19.02.2024	ES-224-29.2024.MKA 22.02.2024 / 23.02.2024	bez uwag
4	Nadleśnictwo Katowice, ul. Kijowska 37B, 40-754 Katowice	19.02.2024	-	-
5	PKP S.A. Centrala, ul. Damrota 8, 40-022 Katowice	19.02.2024	IZ09IN.2111.3.2024.KD 26.02.2024 / 01.03.2024	bez uwag
6	PKP PLK, Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska, ul. Targowa 74, 02-305 Warszawa	21.02.2024	-	-
7	Urząd Miasta Chorzów, Wydział Geodezji, Rynek 1, 41-500 Chorzów	16.02.2024	GE-II.6621.6.2024.AK 20.02.2024 / 20.02.2024	bez uwag
8	Wojewoda Śląski, ul. Jagiellońska 25, 40-034 Katowice	16.02.2024	-	-
9	Marszałek Województwa Śląskiego, ul. Ligonia 46, 40-037 Katowice	16.02.2024	-	-
10	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, ul. Marcina Flisa 2, 02-247 Warszawa	21.02.2024	-	-
11	Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, pl. Grunwaldzki 8/10, 40-126 Katowice	19.02.2024	-	-
12	Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej, ul. Wita Stwosza 36, 40-042 Katowice	19.02.2024	WPZ.0761.8.2024.MW 07.03.2024 / 13.03.2024	opinia negatywna z uwagi na brak zawarcia we wniosku informacji na temat wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, nominalnej wydajności i

					ciśnienia hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru
13	Urząd Miasta Chorzów, Wydział Usług Komunalnych i Ekologii, Rynek 1, 41-500 Chorzów	16.02.2024	-	-	-
14	Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, ul. Raciborska 39, 40-957 Katowice	19.02.2024	-	-	-
15	Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, ul. Francuska 30, 40-028 Katowice	19.02.2024	CWCR_OZ_Katowice- WWIZ.0732.24.2024 27.02.2024 / 01.03.2024	-	bez uwag
16	Śląski Oddział Straży Granicznej, ul. Dąbrowskiego 2, 47-400 Racibórz	19.02.2024	-	-	-
17	Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego – delegatura w Katowicach, ul. Lompy 19, 40-038 Katowice	19.02.2024	-	-	-
18	Wyższy Urząd Górniczy, ul. Poniatowskiego 31, 40-956 Katowice	19.02.2024	OSG.5124.4.2024; L.dz.5037/02/2024/LM 21.02.2024 / 26.02.2024	-	bez uwag
19	Okręgowy Urząd Górniczy w Katowicach, ul. Obroki 87, 40-929 Katowice	19.02.2024	KAT.5122.143.2024; L.dz.5594/02/2024/Ru 26.02.2024 / 29.02.2024	-	bez uwag
20	Zarząd Województwa Śląskiego, ul. Ligonia 46, 40-037 Katowice	16.02.2024	RT-RPP.760.16.2024; RT-RPP.KW-98/24 27.02.2024 / 27.02.2024	-	bez uwag
21	Minister Obrony Narodowej, al. Niepodległości 218, 00-911 Warszawa	22.02.2024	Informacja e-mail 07.03.2024	-	„cicha zgoda”
22	Develocity Nowe Plany Sp. z o.o., ul. Konduktorska 33, 40-155 Katowice	19.02.2024	-	-	-



Katowice, 22.02.2024 r.

Zn. spr.: ES.224.4.29.2024.MKA

**PREZYDENT MIASTA
CHORZÓW**Rynek 1
41-500 Chorzów
ePUAP: /7d6dm0j6ln/skrytka

W związku z powiadomieniem z dnia 15.02.2024 r., o możliwości przedstawienia opinii dla wniosku o ustalenie inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Katowicach informuje, iż planowana inwestycja nie będzie prowadzona na gruntach leśnych, dla których zgodnie z zapisem art. 7 ust. 12 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) organem właściwym do opiniowania jest dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych.

Jurand Irlík
Zastępca Dyrektora ds.
Ekonomicznych

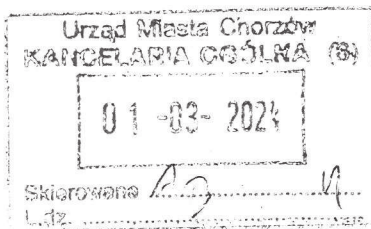
/dokument podpisany elektronicznie/



PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
Zakład Linii Kolejowych w Tarnowskich Górach
Dział Inwestycji
ul. Nakielska 3, 42-600 Tarnowskie Góry
tel. + 48 32 714 23 23
krystyna.dreszer@plk-sa.pl
www.plk-sa.pl

Mg 04.03.2024
PLK

PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A.

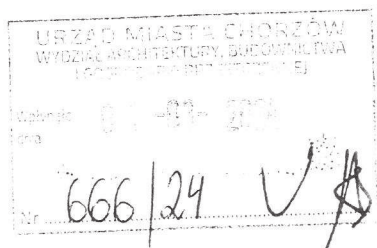


IZ09IN.2111.3.2024.KD

Tarnowskie Góry, 26.02.2024 r.

6001 13446/24

Dot.: ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie.



Prezydent Miasta Chorzów

ul. Rynek 1
41-500 Chorzów

W odpowiedzi na pismo nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/2z dnia 15.02.2024 r. dot. ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Tarnowskich Górach informuje, że w granicach opracowania nie posiadamy żadnych urządzeń uzbrojenia podziemnego i naziemnego. Działki w rejonie planowanej inwestycji nie pozostają we władaniu PKP Polskich Linii Kolejowych S.A.

Opracowała:
Krystyna Dreszer,
tel. +48 32 7142323

MG 14.03.2024
R

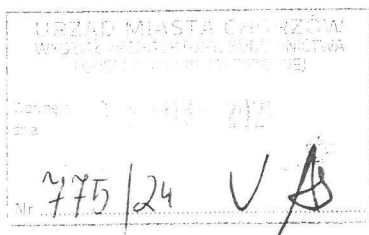


Katowice, dn. 07 marca 2024 r.

**KOMENDA WOJEWÓDZKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
W KATOWICACH**

40-042 Katowice, ul. Wita Stwosza 36
tel. 478515000, fax. 328327015

WPZ.0761.8.2024.MW



Urząd Miasta Chorzów
ul. Rynek 1,
41 – 500 Chorzów

OPINIA

W związku z pisemnym powiadomieniem Dyrektora Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Chorzów, Pana Adama Szeja, o możliwości wydania 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 jedn. Dz. U. 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

opiniuję negatywnie

inwestycję mieszkaniową zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, z uwagi na brak zawarcia w udostępnionej do wglądu dokumentacji informacji na temat wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, nominalnej wydajności i ciśnienia hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru wraz ze wskazaniem odległości od budynków lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w rozporządzeniu 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), wraz ze wskazaniem ich parametrów technicznych.

Jednocześnie przypominam, że Śląski Komendant Wojewódzki PSP opiniuje projekty dotyczące inwestycji mieszkaniowej 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, dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Z poważaniem

podpisał elektronicznie:

**ZASTĘPCA ŚLĄSKIEGO KOMENDANTA WOJEWÓDZKIEGO
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ**

/ - /

st. bryg. mgr inż. Arkadiusz KRZEMIŃSKI

Otrzymują:

1. Adresat,
2. A/a.WPZ.

MG 21.02.2024
R

URZĄD MIASTA CHORZÓW



Wydział Geodezji

Chorzów, dnia 20 lutego 2024 r.

GE-II.6621.6.2024.AK

URZĄD MIASTA CHORZÓW WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ	
Wpłynęło dnia	20-02-2024
Nr	543/24 U/B

**Wydział Architektury, Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej
w miejscu**

Dotyczy:

możliwości przedstawienia opinii dla wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, dz. nr 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8 na pismo nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/2 z 15.02.2024r.

Na podstawie art. 7 ust. 12 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1538 z późn. zm.), Wydział Geodezji informuje, że zgodnie z art.2 pkt.8 w Ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) - rozumie się przez to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami.

Sieć uzbrojenia terenu jest natomiast jednym z elementów zbioru danych przestrzennych mapy zasadniczej. Zatem na podstawie powiatowej bazy danych sieci uzbrojenia terenu, można jedynie określić zakres kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu.

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana na działkach ewidencyjnych nr 665/80, 2424/82, 2793/80, 2798/84, karta mapy 1 oraz nr 265/6, 7, 294/8, karta mapy 2, obręb ewidencyjny 0001.

Na terenie działek przedmiotowej inwestycji w granicach terenu objętego wnioskiem nie występują elementy uzbrojenia terenu.

Jednocześnie informuje, że nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie zasadniczej urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji z instytucji branżowych.

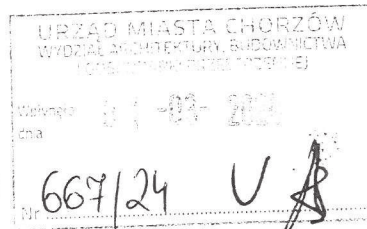
kopia a/a



CENTRALNE
WOJSKOWE CENTRUM REKRUTACJI
Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach

Nr. 840/24
27-02-2024

Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji
Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach
Szef
płk Dariusz KAMINIÓW



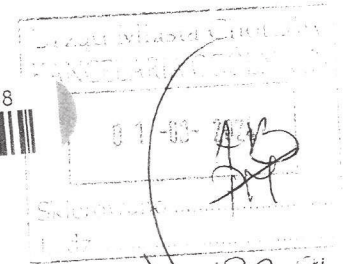
MG 04.03.2024



Egz. nr. 2

CWCR_OZ_Katowice-WWiZ.0732.24.2024
Katowice, 27 lutego 2024 r.

Pan Andrzej KOTALA
PREZYDENT MIASTA CHORZÓW
Rynek 1
41-500 CHORZÓW



dotyczy: przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy
Jałowcowej w Chorzowie.

Szanowny Panie Prezydencie!

W odpowiedzi na pismo Dyrektora wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta Chorzów Nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/2 z dnia 15 lutego 2024 r. dotyczące przedstawienia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ulicy Jałowcowej w Chorzowie (działki nr: 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8), na podstawie art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących¹, poniżej przedstawiam stanowisko resortu obrony narodowej w przedmiocie sprawy.

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.

¹ Dz. U. z 2021 r., poz. 1538, z późn. zm.

Mając powyższe na uwadze, do inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ulicy Jałowcowej w Chorzowie (działki nr: 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8), uwag nie wnosi się.

Zi poważaniem!

Z upoważnienia

SZEFA
CENTRALNEGO WOJSKOWEGO CENTRUM REKRUTACJI


płk Dariusz KAMINIÓW
Szef Ośrodka Zamiejscowego w Katowicach

Wykonano w 2 egzemplarzach:

Egz. Nr 1 a/a (T 0732 / B10)

Egz. nr 2 adresat

Wykonała: A. WIECHEĆ (tel.: 261-124-261) data wykonania: 27 lutego 2024 r.
dostęp: płk D. KAMINIÓW, ppłk A. KLIMEK, kpt. L. NOWAK, A. WIECHEĆ.

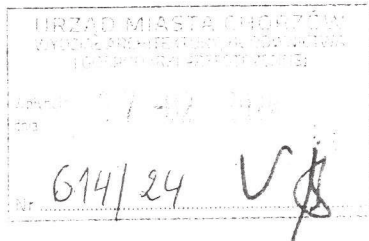


WYŻSZY URZĄD GÓRNICZY
Departament Ochrony Środowiska
i Gospodarki Złożem

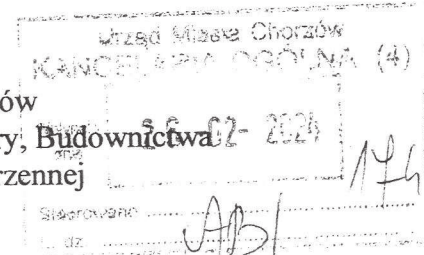
Katowice, dnia 21 lutego 2024 r.

OSG.5124.4.2024

L.dz. 5037 /02/2024/LM



Urząd Miasta Chorzów
Wydział Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej
Rynek1
41-500 Chorzów



W nawiązaniu do powiadomienia Prezydenta Miasta Chorzowa z dnia 15 lutego 2024 r. Nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/2 (data wpływu do WUG 19.02.2024 r.) „o możliwości przedstawienia opinii w sprawie o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie” niniejszym informuję, że wystąpienie w ww. sprawie do Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach (pkt. 19 rozdzielnika powiadomienia) wyczerpuje dyspozycję art. 7 ust. 13 pkt. 20 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).

Niemniej, niezależnie od powyższego informuję, że w związku z ewentualnością położenia ww. inwestycji na tzw. terenach pogórnich, w razie potrzeby, należy wystąpić o udostępnienie informacji o warunkach geologiczno-górnich na terenie pogórnym do Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach. Wniosek w tej sprawie można pobrać ze strony internetowej WUG (https://www.wug.gov.pl/do_pobrania/formularze#tresc).

DYREKTOR
Departamentu Ochrony Środowiska
i Gospodarki Złożem
mgr inż. Piotr KUJAWSKI

Otrzymują:

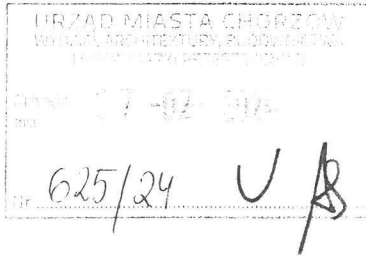
1. Adresat
2. Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej
ul. Obroki 87
40-833 Katowice
3. a/a.

na 28.02.2024



Województwo
Śląskie

Katowice, 27.02.2024 r.
RT-RPP.760.16.2024
RT-RPP.KW-98/24



arch. Adam Szela
Dyrektor Wydziału Architektury,
Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej
UM Chorzów

Temat: opinia do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie.

Szanowny Panie Dyrektorze

URZĄD MARSZAŁKOWSKI
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

DEPARTAMENT ROZWOJU
I TRANSFORMACJI REGIONU

ul. Ligonia 46
40-037 Katowice

TELEFON +48 32 77 99 175

fundusze@slaskie.pl
slaskie.pl

Odpowiadając na pismo nr AB-II.6733.2.2.2024.MG | 2 z 15.02.2024 r. w sprawie opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, wydawanej w trybie art. 7 ust.12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.), tj. 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.

Z poważaniem

Stefania Koczar-Sikora
Zastępca Dyrektora
Departamentu Rozwoju i Transformacji Regionu
(podpisano elektronicznie)

Otrzymują:

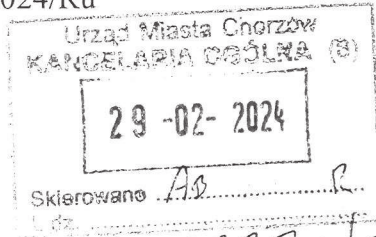
1. Adresat
2. RT-RPP a/a

OKRĘGOWY URZĄD GÓRNICZY
W KATOWICACH

MG 01.03.2024

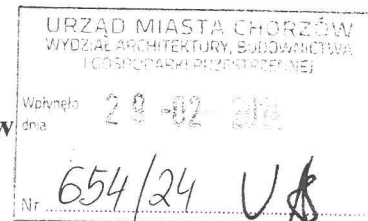
KAT.5122.143.2024
L.dz. 5594 /02/2024/Ru

Katowice, dnia 26 lutego 2024r.



18776/24

Prezydent Miasta Chorzów
Rynek 1
41-500 Chorzów



Odpowiadając na wniosek z dnia 15 lutego 2024r., znak: AB-II.6733.2.2.2024.MG/2 (data wpływu 19 lutego 2024r.), w sprawie udzielenia informacji o warunkach geologiczno-górnictwowych dla zamierzenia inwestycyjnego p.n.:

„Budowa zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną”,

na działkach nr: 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84 i 294/8, położonych przy ul. Jałowcowej w Chorzowie stwierdzam, że wniosek dotyczy nieruchomości zlokalizowanej **poza granicami terenu górnictwowych**. W zasobach Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach nie ma informacji dotyczących wskazanej nieruchomości, w zakresie oddziaływania zakładów górnictwowych na powierzchnię terenu.

Dla informacji podaję, że projektowana inwestycja usytuowana jest w granicach byłego terenu górnictwowych zlikwidowanej KWK „Polska” w Świętochłowicach Rejon „Prezydent” w Chorzowie. W związku z likwidacją zakładu górnictwowych, jego dokumentacja mierniczo-geologiczna przekazana została do Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach ul. Poniatowskiego 31. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego udostępnia informację o warunkach geologiczno-górnictwowych w odniesieniu do zlikwidowanych zakładów górnictwowych 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 oraz art. 166 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnictwowe (Dz. U. z 2023r., poz. 633 ze zm.).

Otrzymują:

1. Adresat
2. OUG w Katowicach a/a

E-MAIL PRZYCHODZĄCY

Aktualnie u (osoba odpowiedzialna) Olga Misterka

Numer dokumentu: UM.21271.2024

Kontrahent	Ministerstwo Obrony Narodowej	al.Niepodległości 218, 00-911 Warszawa	Symbol rejestru:		
Termin załatwienia*:				Dostęp:	<input type="radio"/> publiczny - dostępny w całość
Stan merytoryczny	01. ZAREJESTROWANE				<input type="radio"/> publiczny - dostępny część
					<input type="radio"/> niepubliczny

Nr i temat sprawy					
Wysłać do systemu dziedzicznego SOS:	<input type="checkbox"/> TAK				
Znak pisma:					
Data rejestracji	2024-03-07				
Data nadania przesyłki	03.2024 13:01:17				
Numer nadawczy (R)	SEKAP <input type="checkbox"/> TAK				
Data widniejąca na piśmie	2024-03-07				
Kategoria	KORRESPONDENCJA PRZYCHODZĄCA - KATEGORIA NIEREJESTROWA				
Temat*	@ informacja w spr. DI-WIW.287.19.2024 - wniosek nr AB-II.6733.2.2.2024.MG 2 z 15.02.2024 r. inwest. mieszk. Chorzów ul. Jałowcowa TWE				
Wypożyczenie					
Etykieta					

URZĄD MIASTA CHORZÓW
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY BUDOWNICTWA I GOSPODARSTWA TERENOWEGO
Data: 07-03-2024
Nr: 704/24 U

Od: "Karkowska Monika" <mkarkowska@mon.gov.pl>

Do: "urząd@chorzow.eu" <urząd@chorzow.eu>

Data: 2024-03-07 12:37:36

Temat: informacja w spr. DI-WIW.287.19.2024 - wniosek nr AB-II.6733.2.2.2024.MG|2 z 15.02.2024 r. inwest. mieszk. Chorzów ul. Jałowcowa

JAWNE

Szanowni Państwo,

z upoważnienia Dyrektora Departamentu Infrastruktury MON, odnosząc się do wniosku AB-II.6733.2.2.2024.MG|2 z 15.02.2024 r. w sprawie wydania opinii dla lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na *budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie*, 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).

Z wyrazami szacunku

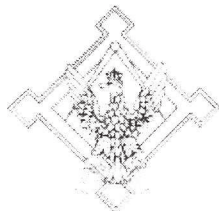
Monika Karkowska

Specjalista

Wydział Infrastruktury Wojskowej

Departament Infrastruktury MON

Tel. 261 874 036



JAWNE

Lp.	Nazwa	Odwzorowanie	Uwagi	Skład
1.				

**WYKAZ UZGODNIENIŃ DO ZMODYFIKOWANEGO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ NA TERENIE W REJONIE UL. JAŁOWCOWEJ**

/PISMO O UZGODNIENIE Z DNIA 29.02.2024/

L.P.	NAZWA ORGANU	UDOSTĘPNIENIE	ODPOWIEDŹ (NR PISMA/DATA PISMA/DATA WPŁYWU)	UWAGA
1	Minister Klimatu i Środowiska, ul. Wawelska 52/54, 00-922 Warszawa	11.03.2024	-	-
2	Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego, Wydział Ochrony Środowiska, Geolog wojewódzki, ul. Ligonía 46, 40-037 Katowice	06.03.2024	-	-
3	Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, ul. Francuska 12, 40-015 Katowice	07.03.2024	-	-
4	Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków, Rynek 1, 41-500 Chorzów	05.03.2024	MKZ.410.38.2024 08.03.2024 / 12.03.2024	bez uwag
5	Miejski Zarząd Ulic i Mostów, ul. Bałtycka 8a, 41-500 Chorzów	05.03.2024	GI.470.4.2024.BP; L.dz.1124 13.03.2024 / 14.05.2024	bez uwag
6	Develocity Nowe Planty Sp. z o.o., ul. Konduktorska 33, 40-155 Katowice	07.03.2024	-	-

MG 13.03.2024
R

PREZYDENT MIASTA
CHORZÓW

Chorzów, dnia 8 marca 2024 r.

MKZ.410.38.2024
dot. AB-II.6733.2.2.2024.MG I 8

URZĄD MIASTA CHORZÓW WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ	
Wpłynęło dnia	12-03-2024
Nr	749/24 UAB

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 7 ust 14 pkt. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2024 poz. 195) oraz porozumienia z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie powierzenia przez Wojewodę Śląskiego Gminie Chorzów prowadzenia niektórych zadań z zakresu sprawowanej ochrony zabytków (Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 38 z dnia 6 marca 2009 roku, poz. 914) oraz aneksów do ww. porozumienia z dnia 3 stycznia 2011 r. oraz z dnia 19 października 2012 r., oraz art. 106 § 5 k.p.a. (Dz. U. z 2023 r. poz. 775).

po rozpatrzeniu wniosku Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej tut. Urzędu z dnia 29.02.2024 r.

**Prezydent Miasta Chorzów
uzgadnia lokalizację inwestycji mieszkaniowej
na działkach nr 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8,
polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą
wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną
na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie,**

UZASADNIENIE

Dnia 5.03.2024 r. do tutejszego Biura wpłynął wniosek Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej tut. Urzędu o uzgodnienie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, w trybie art. 106 k.p.a.

Na terenie składającym się z działek o numerach 665/80, 265/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84 i 294/8 nie znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wpisane do rejestru zabytków.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

z upoważnienia
PREZYDENTA MIASTA
Borowik
dr Aneta Borowik
Miejski Konserwator Zabytków

Pouczenie

1. Na postanowienie służy zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Chorzów, w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego orzeczenia - art. 106 § 5 k.p.a.

Otrzymują:

✓ Wydział Architektury, Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej
w miejscu

a/a

MG 15.03.2024
RL



MIEJSKI ZARZĄD ULIC I MOSTÓW

41-500 Chorzów, ul. Bałtycka 8A

tel. +48 32 241-12-70, 241-12-79

fax. +48 32 241-40-60

e-mail: sekretariat@mzuim.chorzow.eu

http://www.mzuim.chorzow.eu

GI.470.4.2024.BP

L.dz. 1124

Chorzów, dnia 13.03.2024r.

Urząd Miasta Chorzów
KANCELARIA OGÓLNA (7)

14-03-2024

Podpis AB [signature]

URZĄD MIASTA CHORZÓW
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA
I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Wpłynęło dnia 14-03-2024

Nr 800/24 V/18 50 D's 2365/4/24

URZĄD MIASTA CHORZÓW
Wydział Architektury,
Budownictwa i Gospodarki
Przestrzennej
41-500 Chorzów, Rynek 1

Dotyczy: Uzgodnienia zmodyfikowanego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie.

W odpowiedzi na pismo Nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/8 z dnia 29.02.2024r., po rozpatrzeniu sprawy na posiedzeniu Rady Technicznej MZUiM w dniu 13.03.2024r., Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Chorzowie podtrzymuje stanowisko zawarte w piśmie Nr GI.470.3.2024.BP z dnia 28.02.2024r.

Miejski Zarząd Ulic i Mostów
w Chorzowie
p.o. Dyrektor

Robert Kuśmirek

Otrzymują:

1. Adresat
2. MZUiM a/a

Podane przez Panią/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez MZUiM w Chorzowie zgodnie z obowiązującymi przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. Więcej informacji na bip.mzuim.chorzow.eu, tablicy informacyjnej lub bezpośrednio u pracownika przyjmującego pismo.

**WYKAZ UZGODNIENÍ DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZCJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
NA TERENIE W REJONIE UL. JAŁOWCOWEJ
/PISMO O UZGODNIENIE Z DNIA 15.02.2024/**

L.P.	NAZWA ORGANU	UDOSTĘPNIENIE	ODPOWIEDŹ (NR PISMA/DATA PISMA/DATA WPŁYWU)	UWAGA
1	Minister Klimatu i Środowiska, ul. Wawelska 52/54, 00-922 Warszawa	23.02.2024	-	-
2	Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego, Wydział Ochrony Środowiska, Geolog wojewódzki, ul. Ligonia 46, 40-037 Katowice	16.02.2024	-	-
3	Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, ul. Francuska 12, 40-015 Katowice	19.02.2024	-	-
4	Biurow Miejskiego Konserwatora Zabytków, Rynek 1, 41-500 Chorzów	16.02.2024	-	-
5	Miejski Zarząd Ulic i Mostów, ul. Bałtycka 8a, 41-500 Chorzów	15.02.2024	GI 470.3.2024.BP; L.dz.776 28.02.2024 / 29.02.2024	bez uwag
6	Develocity Nowe Planty Sp. z o.o., ul. Konduktorska 33, 40-155 Katowice	19.02.2024	-	-

MG 04.03.2024

R



MIEJSKI ZARZĄD ULIC I MOSTÓW

41-500 Chorzów, ul. Bałtycka 8A

tel. +48 32 241-12-70, 241-12-79

fax. +48 32 241-40-60

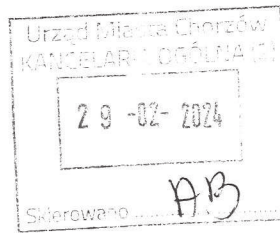
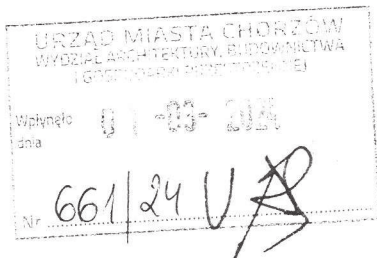
e-mail: sekretariat@mzuim.chorzow.eu

http://www.mzuim.chorzow.eu

GI.470.3.2024.BP

L.dz. 776

Chorzów, dnia 28.02.2024r.



URZĄD MIASTA CHORZÓW

Wydział Architektury,
Budownictwa i Gospodarki
Przestrzennej

41-500 Chorzów, Rynek 1

50013 13057/25

Dotyczy: Uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie.

W odpowiedzi na pismo Nr AB-II.6733.2.2.2024.MG/3 z dnia 15.02.2024r., po rozpatrzeniu sprawy na posiedzeniu Rady Technicznej MZUiM w dniu 28.02.2024r., Miejski Zarząd Ulic i Mostów w Chorzowie opiniuje pozytywnie wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w zakresie skomunikowania zgodnie z pismem o sygn. GI/BP/7331/351/000/22 z dnia 30.12.2022r. (załącznik nr 10).

Jednocześnie informujemy, że w sprawie włączenia wód opadowych z terenu inwestycji mieszkaniowej MZUiM podtrzymuje stanowisko zawarte w piśmie Nr GI.472.1.2023.BP z dnia 12.01.2023r. (załącznik Nr 13).

Miejski Zarząd Ulic i Mostów
w Chorzowie
Kancelaria
Robert Kusiński

Otrzymują:

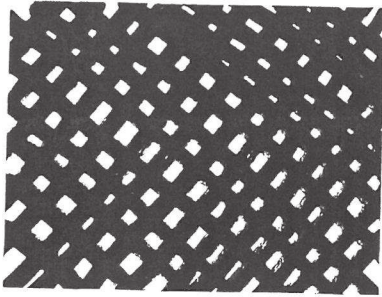
1. Adresat
2. MZUiM a/a

Podane przez Panią/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez MZUiM w Chorzowie zgodnie z obowiązującymi przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. Więcej informacji na bip.mzuim.chorzow.eu, tablicy informacyjnej lub bezpośrednio u pracownika przyjmującego pismo.

**WYKAZ UWAG DO ZMODYFIKOWANEGO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ NA TERENIE W REJONIE UL. JAŁOWCOWEJ
/INFORMACJA NA BIP OD 01.03.2024 do 29.03.2024, UWAGI DO 22.03.2024/**

L.P.	IMIĘ, NAZWISKO/NAZWA FIRMY/ADRES	ODPOWIEDŹ (NR PISMA/DATA PISMA/DATA WPŁYWU)	UWAGA
	osoby fizyczne	- 04.03.2024 / 04.03.2024	uwaga sprzeciwiająca się lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym, który zakłada na części terenu lokalizację zabudowy jednorodzinnej, uwaga do informacji i danych zawartych we wniosku
	osoby fizyczne	- 07.03.2024 / 07.03.2024	uwaga sprzeciwiająca się lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym, który zakłada na części terenu lokalizację zabudowy jednorodzinnej oraz uwaga do informacji i danych zawartych we wniosku
	osoby fizyczne	- 07.03.2024 / 07.03.2024	uwaga sprzeciwiająca się lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym, który zakłada na części terenu lokalizację zabudowy jednorodzinnej oraz uwaga do informacji i danych zawartych we wniosku
	osoby fizyczne	- 20.03.2024 / 22.03.2024	uwaga sprzeciwiająca się lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym, który zakłada na części terenu lokalizację zabudowy jednorodzinnej

MG 25.03.2024



URZĄD MIASTA CHORZÓW
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA
I GOSPODARWA PRZESTRZENNEJ

Wniosek
Data: 22-03-2024

Nr: UAB 899/24

Katowice, dnia 20.03.2024 r.

26 144/24

Urząd Miasta Chorzów
KANCELARIA GOSPODARWA PRZESTRZENNEJ

22-03-2024

Skierowano: AB

PREZYDENT MIASTA CHORZÓW

UL. RYNEK 1, CHORZÓW

Dotyczy sprawy: AB-II.6733.2.2a.2024.MG

W związku z zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej zmodyfikowanego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie wraz z załączonymi do niego dokumentami wnioskuję o uwzględnienie w uchwale udzielającej zgody na realizację inwestycji obowiązku odsunięcia planowanej zabudowy od granicy terenu z działkami 1222/9 oraz 1214/9 na **minimum 12 m**.

Uzasadnienie:

działki 1222/9, 1224/9, 1226/9 oraz 1214/9, które stanowią moją własność planuję przeznaczyć na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Budowa obiektu wielorodzinnego na działce bezpośrednio graniczącej z moją nieruchomością, w odległości mniejszej niż 12 m, ograniczy możliwość zabudowy mojej działki poprzez

- możliwość przestaniania mojego projektowanego domu,
- brak prywatności działek bezpośrednio sąsiadujących – wiele okien z wielu mieszkań jest skierowanych na działki po stronie południowej.

Uważam też, iż pas 12 m po stronie inwestora+ 4 m po mojej stronie, spowoduje:

- zachowanie większego buforu między dwoma różnymi typami zabudowy – wielorodzinnej i jednorodzinnej
- wprowadzenie strefy izolacyjnej zielonej dla zachowania ładu przestrzennego i większej intymności działek jednorodzinnych bezpośrednio sąsiadujących z tak dużą inwestycją

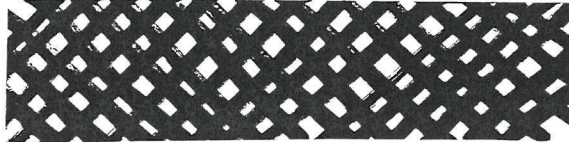
Zgodnie z prawem budowlanym budynek mógłby powstać już 4 m od granicy. Jednak gabaryty określanego w koncepcji budynku i sposób zagospodarowania działki spółki Develocity umożliwiają zagospodarowanie ich terenu tak, aby uciążliwość wynikająca ze zmiany sposobu zabudowy działki, w stosunku do tej wynikającej z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obecnie zabudowa jednorodzinna) została zniwelowana.

Podkreślam, że zgodnie z **Art. 144. Kodeksu Cywilnego** Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad

przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego prze-znaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Wobec powyższego proszę o uwzględnienie mojego wniosku i wprowadzenie stosownych zapisów do projektu uchwały Rady Gminy.

Z poważaniem,



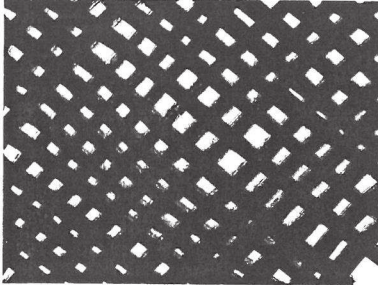
MG 08.03.2024

URZĄD MIASTA CHORZÓW
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA
I GOSPODARWA PRZESTRZENNEJ

Wzłynęto dnia 07-03-2024 718/24

Nr AB-II. G733 2.2.2024. MG UAB

07.03.2024 Chorzów



Urząd Miasta Chorzów
KANCELARIA OGÓLNA (1)

07-03-2024

Skierowano
L.čz.

Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną w Chorzowie przy ul. Jałowcowej dz. nr: 665/80, 256/6, 7, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8

Jestem właścicielem posesji przy ulicy Platanowej 3. Proszę o całkowite odrzucenie wniosku z dnia 20 lutego 2024, złożonego przez Develocity Nowe Planty Sp. z o.o. Poniżej krótkie uzasadnienie:

1) Zarówno ja jak i deweloper, zakupiliśmy ziemię znając plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chorzów uchwalonego w 2017 roku. Zrobienie wyjątku od tego planu spowoduje tylko zwiększenie zysków dewelopera kosztem mieszkańców. W takim wypadku zarówno ja jak i mieszkańcy będziemy czuli się oszukani. Trzymanie się oryginalnego planu, nie spowoduje, że któraś ze stron sporu cokolwiek straci.

2) Developer nadużywa ustawy "Lex Developer". Intencją ustawodawców było ułatwienie inwestycji na terenach, które nie mają uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego lub mimo takiego planu nie powstają tam inwestycje i wiadomo, że trzeba będzie taki plan zmienić (przy ewentualnym wypłaceniu stosownych odszkodowań). Tutaj nie mamy takiej sytuacji. Plan przewiduje zabudowę jednorodziną i z roku na rok powstają nowe domy. Cena gruntu ciągle rośnie co wskazuje, że nadal jest dużo chętnych na budowę kolejnych domów. Nie ma zagrożenia, że teren pozostanie pusty.

3) Wniosek dewelopera jest błędny, niezgodny z ustawą "Lex Developer". Poniżej zastrzeżenia do wniosku, które otrzymałem od prawnika:

Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa wbrew zapewnieniom Inwestora nie odpowiada wymienionym niżej standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca

2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W szczególności dotyczy to dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej, odległości terenu inwestycji od przystanku komunikacji miejskiej, od szkoły podstawowej i terenów rekreacji.

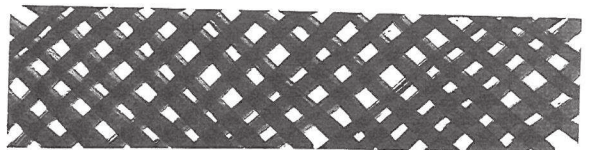
W stanie istniejącym teren inwestycji nie ma dostępu do drogi publicznej – ulica Jałowcowa kończy się na wysokości ul. Świerkowej. Wymagana odległość inwestycji od przystanku autobusowego to max 500m podczas gdy w stanie istniejącym odległość ta wynosi 670m.

Przytoczone we wniosku Inwestora dokumenty, a to powoływanie się na opracowywany projekt układu drogowego terenu Plant Śląskich obejmujący przedłużenie istniejącej ul. Jałowcowej w kierunku północnym, prowadzone obecnie postępowanie w sprawie decyzji ZRID, pismo MZUM z dnia 30.12.2022r. informujące o projektowanych zatokach autobusowych w obu kierunkach dla komunikacji zbiorczej przy projektowanym przedłużeniu ul. Jałowcowej w ramach dokumentacji ZRID jak również uzgodnienie lokalizacji przystanków autobusowych przez Urząd Miasta Chorzów Wydział Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej oraz Zarząd Transportu Metropolitalnego nie dają podstawy do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji tej inwestycji w powyższym zakresie zostały spełnione.

Zgodnie z art. 22 powoływanej wyżej specustawy mieszkaniowej podstawę do takiego uznania stanowi jedynie porozumienie zawarte przez gminę z inwestorem określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, a takim porozumieniem Inwestor się nie legitymuje.

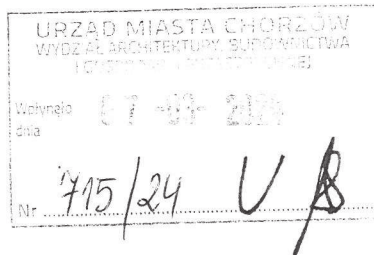
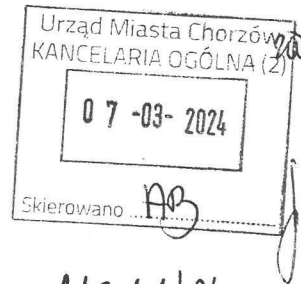
Niezależnie od tych zasadniczych uchybień wniosku weryfikacji należy podać wskazaną przez Inwestora odległość szkoły podstawowej nr 24 przy ul. 17-Sierpnia w Chorzowie od terenu inwestycji – 1270m. W mojej ocenie jest to ok. 1800m.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 17 pkt. 10 w/wym. specustawy mieszkaniowej odległości te ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym lub pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp.



M 4 08.03.2024

07.03.2024r.



Rada Miasta Chorzów
Rynek 1, 41-500 Chorzów

Za pośrednictwem

Prezydent Miasta Chorzów
Wydział Architektury i Budownictwa
Urząd Miasta Chorzów
Rynek 1, 41-500 Chorzów

W nawiązaniu do nr sprawy AB-II.6733.2.2a.2024.MG dotyczącej wniosku z dnia 20.02.2024r. złożonego przez firmę Develocity Nowe Planty Sp. zo.o., chciałam prosić Państwa, jako przedstawicieli miasta, w którym mieszkam, aby nie wyrażali Państwo zgody na realizację wnioskowanej inwestycji.

Inwestor w poprzednim roku również składał wniosek, który spotkał z sprzeciwem z naszej strony. Niestety, po spotkaniach oraz argumentach, firma Develocity Nowe Planty Sp. zo.o., nadal nie patrzy na dobro mieszkańców, tylko na własny interes.

Prosililiśmy, aby Inwestor dostosował swoją inwestycję do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. My jej nie blokujemy, ale uważamy, że skoro my – wcześniejsi inwestorzy potrwaliśmy dostosować się do jej wymogów, to obowiązuje to wszystkich.

Uważam, że wykorzystywanie i powoływanie się na art. 7 pkt 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.), w tym przypadku jest niezasadne. Inwestor nabywając działkę wiedział jakiej jest przeznaczenie i jakie przepisy są obowiązujące (dotyczące zabudowy jedno, jak i wielorodzinnej).

Inwestor ma możliwość budowy na tym terenie, tylko nie wykazuje chęci uszanowania zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalanego całkiem nie dawno przez Państwa.(Radnych Miasta).

Kupując działkę w Chorzowie i planując budowę domu, zapoznaliśmy z obowiązującymi aktami prawnymi, przestrzegaliśmy ich i żyliśmy nadzieją, że dom, w którym mieszkamy, będzie domem w otoczeniu domów jednorodzinnych.

Wnioskodawca napisał, iż:

„Idea „osiedla willorodzinnego” swoją skalą i gabarytami ma jak najbardziej integrować się z istniejąca otaczającą zabudową osiedla jednorodzinnego Nowe Planty.”

Jednak dookoła istnieje wyłącznie zabudowa jednorodzinna, zarówno w Chórzowie, jak i w sąsiadujących Siemianowicach Śląskich czy też aktualnie realizowanej przez Inwestora inwestycji Nowe Planty. Zabudowa wielorodzinna psuje ład urbanistyczny okolicy. Oprócz subiektywnych odczuć, uważam, że planowana inwestycja wpłynie negatywnie na wizerunek osiedla. Tym samym komfort życia mieszkańców zostanie znacznie osłabiony oraz wpłynie to na wartość ościennych nieruchomości.

W złożonym zmodyfikowanym wniosku występują braki formalne i merytoryczne:

- brak aktualnej wizualizacji, ukazującej obudowę wyjścia klatki schodowej na dach, tym samym nie jest jednoznacznie określona, jaka będzie całkowita wysokość budynków oraz, że budynki będą wyższe o jedną kondygnację (błąd merytoryczny wniosku, niezgodność wizualizacji z opisem)
- wnioskodawca powołuje się na dostępność przestanków komunikacji miejskiej, bliskość szkół, placówek edukacyjnych zgodnie z zapisami Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm, powołując się na drogi projektowane, które nie istnieją i ich budowa nie jest objęta tym wnioskiem.

Zgodnie z stanem rzeczywistym:

- do istniejącego przystanku komunikacji miejskiej przy ulicy Siemianowickiej odległość wynosi powyżej 500m,
- do przedszkola nr 29 powyżej 1600m,
- do szkoły podstawowej SP nr 24 powyżej 2300m.

Odległości dla miasta Chorzowa (wg powołanej ustawy) są przekroczone.

Proszę o wykreślenie z wniosku wskazanego przedszkola prywatnego w Siemianowicach Śląskich, zgodnie z powołaną ustawą art.17, punkt 11 :

„Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.”

Z powyższym wszystkie odległości powinny być ustalone do obiektów budowlanych czy budowli istniejących, a nie planowanych czy projektowanych.

Tym samym wnioskodawca nie spełnia wymogów ustawy.

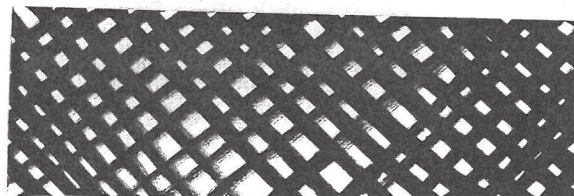
Wnioskując o realizację inwestycji, w pierwszym etapie powinna być wykonana infrastruktura, na którą powołuje się Inwestor.

Proszę o pisemne przedstawienie informacji z Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Chorzowie, dotyczącej na który rok w palnie budżetowym MZUiM została ujęta realizacja projektowanych inwestycji stanowiących załącznik numer 10 i 11 wniosku oraz pozostałej rozbudowy dróg wskazanych w dokumentacji przez Inwestora (załącznik nr 2a - drogi projektowane).

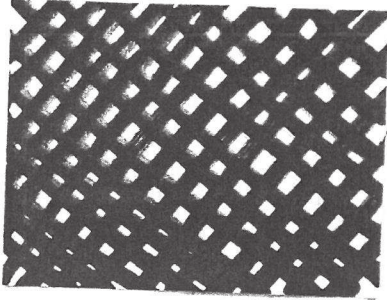
Państwa zgoda będzie „furtką” dla przyszłych wnioskodawców zabudowy wielorodzinnej, powodując, że z zacisznej okolicy domów jednorodzinnych powstanie kolejne blokowisko Chorzowa.

Bardzo proszę, aby postawili się Państwo, w sytuacji obecnych mieszkańców tej okolicy. To my żyjemy tu każdego dnia i my będziemy ponosili konsekwencje tego co tu powstanie. Możemy tylko przekazać Państwu nasze sugestie czy uwagi, ale to Państwo mają moc sprawczą i tylko na Państwa możemy liczyć, że staną Państwo po naszej stronie. Uwzględniając merytoryczny aspekt sprawy, jak i czysto ludzki, proszę o nie popieranie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie.

Z poważaniem



MG 05.03.2023



URZĄD MIASTA CHORZÓW
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA
I GOSPODARWI PRZESTRZENNEJ

Wpłynął dnia 04-03-2024

Nr 680/24

Chorzów, dnia 4 marca 2024 roku

Prezydent Miasta Chorzów
za pośrednictwem
Dyrektora Wydziału
Architektury, Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej
ul. Rynek 1, 41-500 Chorzów

Urząd Miasta Chorzów
KANCELARIA OGÓLNA Z

04-03-2024

skierowano AB

Sygn. akt AB-II.6733.2.2.2024.MG

Dot.: wniosku Develocity Nowe Planty Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie

UWAGI DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY UL. JAŁOWCOWEJ W CHORZOWIE

Działając imieniem własnym (dalej zwanym łącznie jako „mieszkaniec”) w oparciu o normę art. 7 pkt 11 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.) niniejszym:

1. Składa się uwagi do wniosku „inwestora” działającego pod firmą: Develocity Nowe Planty Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z garażami, drogą wewnętrzną oraz elementami zagospodarowania terenu i infrastrukturą techniczną na terenie położonym przy ul. Jałowcowej w Chorzowie, które to postępowanie jest prowadzone w tut. Urzędzie pod sygn. akt akt AB-II.6733.2.2.2024.MG (zwanego dalej: „wnioskiem”) – o treści wskazanej w uzasadnieniu niniejszego pisma – a to w szczególności poprzez generowania konfliktów przestrzennych i braku spełnienia wymagań ładu przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Wnosi się o zawiadomienie mieszkańca o planowanej sesji rady gminy na której wniosek będzie procedowany, jak również o umożliwienie zabrania mu głosu na przedmiotowej sesji przed przeprowadzeniem głosowania;
3. Wnosi się o negatywne rozpoznanie wniosku Inwestora a to poprzez odmowę ustalenia lokalizacji inwestycji (wniosku) inwestora.

UZASADNIENIE

Wskazuje się, iż ekstensywna zabudowa mieszkalna wielorodzinna w żaden sposób nie wpisuje się w charakter osiedla jednorodzinnego, tym samym jej zmiana skutkować będzie całkowitą zmianą charakteru osiedla, które wpłynie na rażące pogorszenie się warunków życia dotychczasowych mieszkańców, jak i na zaburzenie ładu i harmonii architektonicznej. Podkreśla się, iż w całej okolicy, zarówno po stronie Chorzowa, jak i Siemianowic Śląskich, funkcjonuje aktualnie wyłącznie zabudowa



jednorodzinna o niskiej intensywności. Zabudowa wielorodzinna ma zostać wybudowana na pasie o szerokości 50 m pomiędzy osiedlem Planty Śląskie, gdzie powstało już blisko 100 budynków jednorodzinnych i osiedlem Nowe Planty Śląskie, gdzie zgodnie z wydaną uchwałą powstać ma kolejne 100 budynków. Planowane bloki (są oddalone zaledwie kilka metrów od granicy działek jednorodzinnych. Takimi decyzjami Miasto negatywnie wpływa na ład urbanistyczny, który wcześniej promowało uchwalając w 2017 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Celem specustawy, w trybie której ma być realizowana inwestycja jest ułatwienie inwestycji mieszkaniowych, a nie poprawa wskaźników zabudowy dla firmy deweloperskiej, aby ta mogła za przyzwoleniem urzędu budować „łanową” zabudowę wielorodzinną. Specustawa wymaga jednak, aby przy podejmowaniu decyzji o zgodzie na inwestycje kierować się dostępnością terenów w danej gminie, a przecież w okolicy dostępnych jest wiele pustych terenów, gdzie może się taka inwestycja lokalizować. Ten sam deweloper posiada obok tereny mieszkaniowe, gdzie można wybudować „bloki” bez szkody dla sąsiadów i utrzymując ład urbanistyczny.

Podkreślamy, że specustawa nie zwalnia z obowiązku zachowania ładu urbanistycznego, nie ma także na celu umożliwienie budowy „byle czego - byle gdzie”. W ten sposób można wstawiać pojedyncze bloki między domki jednorodzinne w całym mieście. Tym samym Rada Miasta, nie może kierować się interesem konkretnego pojedynczego dewelopera, lecz powinna stać na straży porządku urbanistycznego, pamiętając o już obecnych mieszkańcach i osobach, które na podstawie wcześniejszych decyzji i dokumentów prawa miejscowego podjęły się procesu budowlanego.

Jednocześnie uprzedza się, iż powstanie przedmiotowej zabudowy pozostającej w rażącej sprzeczności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, stanowić będzie podstawę materialnoprawną do wytoczenia powództw sądowych przez mieszkańców przeciwko tut. Magistatowi w związku z negatywnymi następstwami natury faktycznej i materialnej spowodowanej wybudowaniem rzeczonyj zabudowy.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej wg. spec ustawy oraz realizacja innych inwestycji na terenach wskazanych w MPZP wg funkcji przy ww. wniosku będzie prowadzić do konfliktów przestrzennych, w zakresie funkcji odmiennej od zastanej, tj. zabudowy jednorodzinnej, gdzie propozycja inwestora w kontekście zabudowania działek blokowcami prowadzi do nadużyć w kontekście ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie istotą jest "jest ochrona ładu przestrzennego", która to ma on na celu powstrzymanie zabudowy niedającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach.

Nie da się pogodzić zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wielorodzinną średniowysoką, zakres braku powiązań jest oczywisty i wynika z innych potrzeb mieszkańców domów jednorodzinnych i innych potrzeb mieszkańców lokali mieszkalnych w blokowcach. Różnice są oczywiste i obejmują zakres innego sposobu funkcjonowania mieszkańców na obszarze o zaproponowanych dwóch odmiennych funkcjach.

Kolejno podnosi się, iż inwestor nie spełnia wymogów MPZP w zakresie ilości miejsc skazując przyszłych użytkowników na parkowanie poza tworzonym przez inwestora blokowiskiem, czyniąc postawienia w tym zakresie za niedostosowane go obecnym wymagań i standardu.

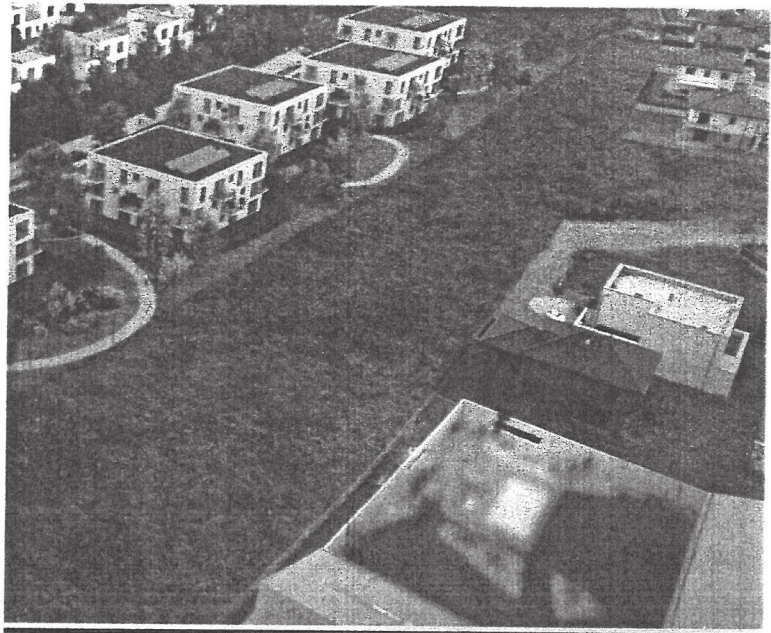
Inwestor nie odniósł się do pojęcia ładu przestrzennego w kontekście mogących pojawić się konfliktów przestrzennych przy dwóch odmiennych funkcjach obszaru.

Obserwując postęp prac inwestora z domu prywatnego mieszkańca, ze względu na ukształtowanie terenu, jak i konieczność nawiązania do poziomów obecnej zabudowy realizowanej przez inwestora (domów jednorodzinnych) która są o ok. wysokość jednej kondygnacji niżej niż obecny grunt rodzimy, projektowane garaże podziemne za pewne z przyczyn również ekonomicznych wydają się być planowane do realizacji poprzez posadowienie ich na gruncie (nie poprzez wykop). Niniejsze pozwoli na przyjęcie tych samych poziomów parteru inwestycji, jak i już istniejącej zabudowy mieszkalnej

jednorodzinnej inwestora. Skutkiem ubocznym niniejszego jest jednak utworzenie się „ściany”, z której będą górować budynki inwestora zaburzając całkowicie krajobraz.

Dowód: **fotografia z okna mieszkańca na obecny plac budowy**

W tym miejscu zaznacza się, iż Wizualizacja nr 1 Załącznika 4g (wyciąg obok) do wniosku inwestora wprowadza w błąd Radę naszego Miasta w tym Pana Prezydenta, a to poprzez graficzne przedstawienie projektowanej inwestycji, tak jakoby teren pomiędzy projektowaną inwestycją a obecnymi zabudowaniami był terenem równym, pomimo że w rzeczywistości różnica pomiędzy poziomem zera projektowanej inwestycji a obecnej wynosi wysokość około jednej kondygnacji. Ponownie zwraca się uwagę, że inwestor projektuje zabudowę garażową, która najprawdopodobniej spowoduje powstanie muru betonowego odgraniczającego jego inwestycję od obecnej zabudowy.



ODAROWANA TERENU INFRASTRUKTURA, TECHNICZNA, PRZY UL. JALOWCOWEJ W CHORZÓWIE

WIZUALIZACJA 1

Wobec powyższego, realizacja tak ekstensywnej zabudowy, spowoduje rażące oszczenie wynikającego z przemilczenia przez inwestora faktu tak znacznej różnicy poziomów, a tym samym o konieczności utworzenia muru oporowego, będą skutkować **obniżeniem wartości nieruchomości mieszkalnych jednorodzinnych, których stroną pozwaną będzie nie inwestor, ale nasze miasto Chorzów.**

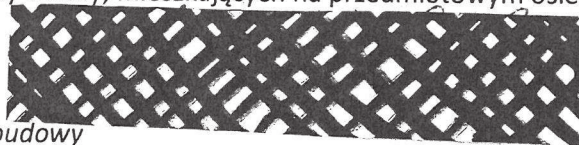
Wskazuje się, iż pomimo przedstawienia sugestii mieszkańców w trakcie procedowania wcześniej (następnie wycofanego) przez inwestora wniosku, nie wypracowano wspólnego stanowiska z inwestorem, wobec jego zaborczej postawy i braku gotowości do ustępstw, w szczególności w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych, tj. nie mniej niż 3.

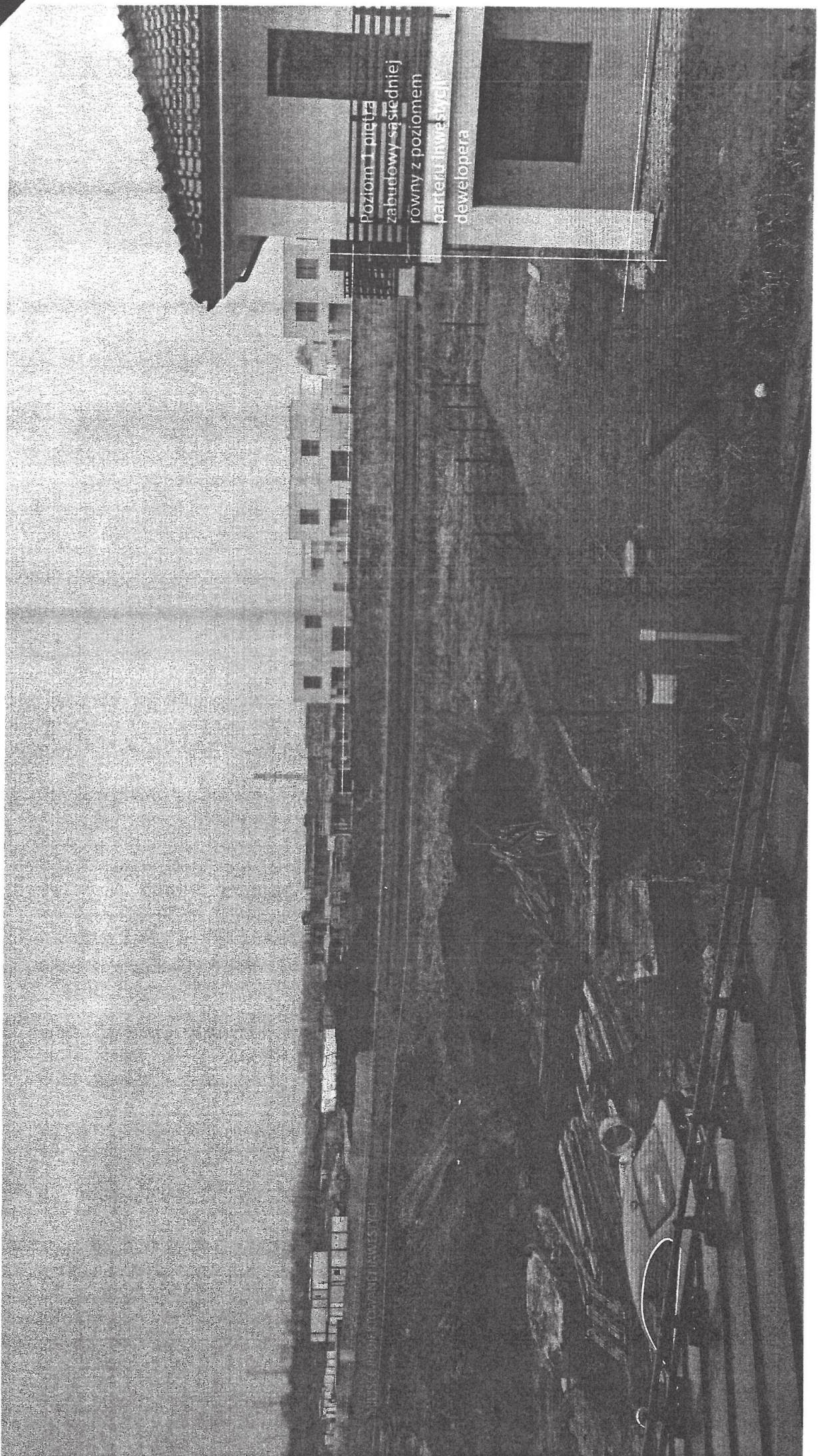
Mając na względzie potencjalne znaczące narażenie na uszczerbek majątkowy mieszkańca, jak i innych mieszkańców sąsiadujących w bliskiej odległości z planowaną inwestycją dewelopera, wskazuje się na świadomość przysługującego nam uprawnienia wynikającego z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 50 § 1 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi polegającym na wniesieniu skargi do sądu administracyjnego wobec posiadania niezbędnego interesu prawnego względem przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Na zakończenie wskażę, że podejmując decyzję o przeniesieniu swojego miejsca zamieszkania w obecne miejsce, wynikało z przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna mieszkaniową, gdzie obecnie jest one zmieniania z pominięciem naszych interesów, jak i w oparciu o spec ustawę, ale z uszczerbkiem dla Państwa wyborców jako Rady Gminy, mieszkających na przedmiotowym osiedlu.

Załącznik:

- fotografia z okna mieszkańca na obecny plac budowy





WISŁA WIOSNA (WIOSNA) WARSZAWY

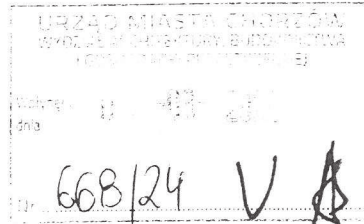
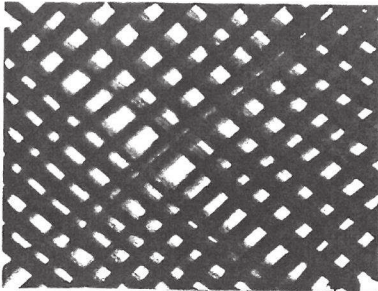
Poziom I piętra
zabudowy sąsiedniej
równy z poziomem
parteru inwestycji
dewelопера



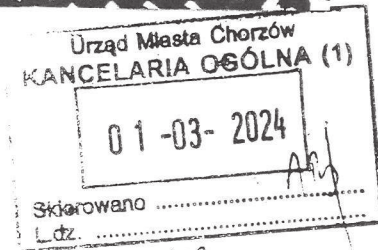
**WYKAZ UWAG DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA TERENIE
W REJONIE UL. JAŁOWCOWEJ
/INFORMACJA NA BIP OD 14.02.2024 do 13.03.2024, UWAGI DO 06.03.2024/**

L.P.	IMIĘ, NAZWISKO/NAZWA FIRMY/ADRES	ODPOWIEDŹ (NR PISMA/DATA PISMA/DATA WPŁ.YWU)	UWAGA
1	osoby fizyczne	- 01.03.2024 / 01.03.2024	uwaga sprzeciwiająca się lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym, który zakłada na części terenu lokalizację zabudowy jednorodzinnej

MG 04.03.2024
R



Chorzów 01.03.2024 r.



RADA MIASTA CHORZÓW
Rynek 1, 41-500 Chorzów

Za pośrednictwem

PREZYDENT MIASTA CHORZÓW
Wydział Architektury i Budownictwa
Urząd Miasta Chorzów
Rynek 1, 41-500 Chorzów

Uwagi mieszkańców do wniosku dewelopera Develocity Nowe Planty

Sp. z o.o. z dnia 05.02.2024 r.: „WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WRAZ Z GARAŻAMI, DROGĄ WEWNĘTRZNĄ ORAZ ELEMENTAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ W CHORZOWIE PRZY UL. JAŁOWCOWEJ DZ. NR.: 665/80, 265/6, 2424/82, 2793/80, 2798/84, 294/8”

Zwracamy się z prośbą o zapoznanie się z naszymi, jako mieszkańców Chorzowa, argumentami przeciwko inwestycji dewelopera w proponowanym kształcie, czyli z wykorzystaniem ustawy „lex developer”. Pragniemy tutaj podkreślić, że **jestemy jak najbardziej za inwestycjami budowlanymi w tym obszarze, ale z poszanowaniem zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. Jako mieszkańcy tego osiedla **sprzeciwiamy się jedynie wykorzystaniu ustawy „lex developer”, powodującej obejście zapisów tego planu.**

1. **Inwestycja w obecnie proponowanym kształcie zaburza istniejący w okolicy ład przestrzenny.** Zaczynając od ulicy Świerkowej, a kończąc na terenach na północ od ulicy Platanowej, jest to obszar zabudowy wyłącznie jednorodzinnej, zgodnej z uchwalonym niedawno (w 2017 r.) MPZP. Planowana inwestycja, chcąc ominąć zapisy tego planu, wbija długi wąski „klin” (ustawionych w rzędzie bloków 30 m x 30 m na pasie szerokości

jedynie 50m) pomiędzy istniejące budynki jednorodzinne, dzieląc osiedle domów jednorodzinnych na pół. Dodatkowo naturalne nachylenie terenu powoduje, że nowo powstałe wielopiętrowe budynki będą usytuowane na skarpie, w związku z czym będą zdecydowanie górować nad położonymi niżej domami jednorodzinnymi, przy dopuszczalnej odległości od granicy poniżej położonych działek wynoszącej zaledwie 4 m.

2. W przypadku obejścia zapisów planu przez dewelopera **obecni mieszkańcy osiedla Planty Śląskie mają prawo poczuć się oszukani**, ponieważ kupując działki w tej okolicy przyjęli jako wiążący obowiązujący MPZP, który rzutował na ich atrakcyjność, a co za tym idzie cenę. Przecież my jako mieszkańcy wybudowaliśmy swoje domy w wierze, że zamieszkamy na osiedlu domów jednorodzinnych. Gdyby było wiadomo, że istnieje możliwość budowy, w bezpośrednim sąsiedztwie, budynków wielopiętrowych, większość obecnych mieszkańców najprawdopodobniej podjęłaby zupełnie inne decyzje. Część mieszkańców być może zdecydowałaby się na budowę domu o innej orientacji (w stronę od wysokiej zabudowy). Albo też tak jak my, mieszkańcy ul. Platanowej 5, w ogóle nie podjęliby w takiej sytuacji decyzji o kupnie w tym miejscu działki i zamieszkaniu w Chorzowie.
3. Deweloper może zgodnie z zapisami planu kontynuować na tym terenie inwestycję budowlaną o charakterze jednorodzinnym. W związku z tym nie ma przesłanek do wykorzystania ustawy „lex deweloper”, ponieważ na tym terenie nie istnieją bariery administracyjno-prawne utrudniające prowadzenie inwestycji mieszkaniowych. Możemy wyciągnąć prosty wniosek, że próba **wykorzystania tej ustawy służy tylko i wyłącznie uzyskaniu dodatkowego zysku przez dewelopera**, przy czym odbywa się to kosztem mieszkańców i ładu przestrzennego całego osiedla. Nie mamy nic przeciwko zyskom, ale niech nie odbywa się to czymś kosztem. Deweloper decydując się na zakup działki znał MPZP, podobnie jak indywidualni inwestorzy będący obecnie mieszkańcami tego osiedla, dlaczego więc deweloper ma być uprzywilejowany?

Z poważaniem,

