



Świętochłowice, dnia 16 lipca 2025 r.

EGO.6220.1.2025.IG.9
za dowodem doręczenia**DECYZJA Nr 6/2025**

Na podstawie art. 104 i art.10 § 1 ustawy z dnia z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r poz. 572 ze zmn.), art. 71 ust.2 pkt 2,art.72 ust.1 pkt 3,art.75 ust.1, pkt 4, art. 84 oraz art. 85 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. O udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U z 2024 r. poz. 1112 ze zmn.) oraz na podstawie § 3 ust. 1, pkt 55a oraz 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839), po rozpatrzeniu wniosku Dr. Miele Cosmed Group S.A., ul. Wielkopolska 3, Radom, w imieniu której występuje pełnomocnik p. Aleksandra Wieczorek – INVESTEKO S.A., ul. Wojska Polskiego 16G, Świętochłowice, o wydanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych,

Prezydent Miasta Świętochłowice**o r z e k a :**

I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko realizacji przedsięwzięcia pn:

„ Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i parkingami, lokalami usługowymi w parterach budynków, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ew. 2933, 3228 oraz 2931/2 w Świętochłowicach w rejonie ul. Łagiewnickiej”.

II. OKREŚLAM :**1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia :**

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w rejonie ul. Łagiewnickiej w Świętochłowicach (Chropaczów), na działkach o numerach ewidencyjnych nr 2933, 3228 oraz 2931/2, będących w użytkowaniu wieczystym Wnioskodawcy.

Inwestycja zakłada budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi wbudowanymi w parterach budynków. Projektowane obiekty będą charakteryzować się nowoczesną architekturą, spełniającą współczesne standardy estetyczne, techniczne i energetyczne, co zapewni wysoki komfort użytkowania dla mieszkańców oraz użytkowników lokali usługowych.

W ramach inwestycji przewidziano kompleksowe zagospodarowanie terenu, obejmujące utworzenie przestrzeni zielonych, nasadzenia drzew i krzewów, a także wydzielenie stref rekreacyjnych, takich jak place zabaw i miejsca odpoczynku z ławkami. Ponadto zaplanowano organizację przestrzeni wspólnych, w tym budowę chodników, instalację oświetlenia terenu oraz przygotowanie miejsc postojowych dla mieszkańców i gości.

Projekt obejmuje również przebudowę i dostosowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, energetycznych i telekomunikacyjnych, co umożliwi sprawne funkcjonowanie inwestycji. W ramach zagospodarowania terenu powstaną parkingi naziemne i podziemne z wyznaczoną liczbą miejsc postojowych, uwzględniając w tym odpowiednią liczbę miejsc przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami.

2. Warunki wykorzystania terenu na etapie realizacji :

- 2.1. Należy maksymalnie ograniczyć pylenie materiałów deponowanych na placu budowy, a w przypadku powierzchniowego przesuszenia zraszać go wodą, materiały sypkie oraz skrzynie samochodów transportujących te materiały należy przykrywać folią lub plandeką.
- 2.2. Stosować należy sprawne technicznie maszyny i sprzęt transportowy oraz eliminować ich pracę na biegu jałowym.
- 2.3. Prace budowlane związane z emisją hałasu należy prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach od 6:00 do 22:00
- 2.4. Odpady wytwarzane w fazie realizacji należy gromadzić w pojemnikach, kontenerach lub sektorach zabezpieczonych przed możliwością zanieczyszczenia podłoża. Miejsce magazynowania odpadów należy zlokalizować w jak najbliższej odległości od miejsca prowadzenia prac.
- 2.5. Miejsca magazynowania odpadów należy zorganizować w sposób zapewniający ochronę środowiska gruntowo-wodnego.
- 2.6. W przypadku zaistnienia sytuacji awaryjnej polegających na wycieku paliw z pojazdów i przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód należy bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii.
- 2.7. Teren prac budowlanych winien zostać wyposażony w środki techniczne i chemiczne do usuwania lub neutralizacji ewentualnych awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych.
- 2.8. Należy zorganizować zaplecze socjalno – sanitarne oraz środki ochrony indywidualnej dla pracowników wykonujących roboty oraz zapewnić prawidłową gospodarkę ścieków o charakterze bytowym z zaplecza budowy;
- 2.9. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia wód gruntowych, do minimum ograniczyć czas ich odwadniania, a wody z odwodnienia odprowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniający stanu wody na gruncie.
- 2.10. W przypadku zastosowania na terenie przedsięwzięcia zbiorników bezodpływowych (np. przenośnych toalet) przeznaczonych do zbierania ścieków nie dopuścić do ich przepełnienia, systematycznie je opróżniać przez uprawniony do tego podmiot.
- 2.11. Prace przygotowawcze przed rozpoczęciem inwestycji oraz robót ziemnych należy prowadzić po uprzednim sprawdzeniu przez nadzór przyrodniczy, czy na powierzchni terenu objętego oddziaływaniem (w tym obiektach kubaturowych i innych przeznaczonych do rozbiórki), znajdują się siedliska i stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt lub schronienia letnie i zimowe nietoperzy. Kontrolę należy przeprowadzić na 3 dni przed rozpoczęciem robót. W przypadku ich stwierdzenia, nadzór przyrodniczy zdecyduje o dalszym sposobie postępowania, m.in. o konieczności uzyskania odpowiedniego zezwolenia na czynności podlegające zakazom. Dopiero po uzyskaniu tej zgody będzie można przystąpić do prac przygotowawczych i robót ziemnych.

- 2.12. Wszelkie prace związane z wycinką drzew i krzewów należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj. w okresie od 16 października do końca lutego. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w okresie lęgowym, po uprzednim potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku lęgów gatunków chronionych. Kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić należy nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych należy zaprzestać wycinki do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych osobników z gniazda.
- 2.13. Niezależnie od terminu prowadzonej wycinki, należy skontrolować przeznaczone do usunięcia drzewa stare, dziuplaste oraz o pierśnicy powyżej 50 cm, pod kątem wykorzystywania ich jako schronienia letniego lub zimowego nietoperzy oraz siedliska bezkręgowców. Kontrola winna zostać przeprowadzona przez nadzór przyrodniczy, nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku ich stwierdzenia nadzór przyrodniczy zdecyduje o dalszym sposobie postępowania, m.in. o konieczności wstrzymania prac i uzyskaniu odpowiedniego zezwolenia na realizację czynności zakazanych w stosunku do chronionych gatunków zwierząt. Dopiero po uzyskaniu tej zgody będzie można przystąpić do wycinki drzew.
- 2.14. Powstałe w wyniku wycinki drzew i krzewów sterty gałęzi i drewna należy niezwłocznie usuwać, celem uniemożliwienia zasiedlenia przez ptaki (np. pliszki siwe);
- 2.15. Drzewa znajdujące się w obrębie inwestycji, nieprzeznaczone do wycinki, należy zabezpieczyć przy udziale specjalisty z nadzoru przyrodniczego, przed uszkodzeniami mechanicznymi lub chemicznymi w następujący sposób :
- skupiska drzew/krzewów należy wydzielić poprzez oznakowanie w obrębie rzutu korony;
 - należy osłonić pnie drzew przy użyciu np. drewnianych listew, tkaniny jutowej lub grubych mat słomianych lub trzinowych;
 - wykopy prowadzone bezpośrednio przy pniach należy wykonywać ręcznie, przycięte korzenie winny zostać zabezpieczone preparatami grzybobójczymi. Odkopane korzenie należy wpuścić głębiej i zabezpieczyć przed wysychaniem i przymrozkami. Wykopy takie należy zasypać niezwłocznie po zakończeniu prac;
 - zabrania się obcinania korzeni szkieletowych drzew, aby nie spowodować zachwiania ich statyki;
 - w obrębie rzutu korony drzew nie można: składować materiałów chemicznych, budowlanych i ziemi z powstałych wykopów, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postoju ciężkiego sprzętu.
 - prace w obrębie korony drzewa nie mogą prowadzić do usunięcia gałęzi w wymiarze przekraczającym 30% korony, która rozwinęła się w całym okresie rozwoju drzewa, chyba że mają na celu usunięcie gałęzi obumarłych lub nadłamanych, utrzymywanie uformowanego kształtu korony lub wykonanie specjalistycznego zabiegu w celu przywrócenia statyki drzewa.
 - po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.
- 2.16. W celu ochrony przed nieumyślnym zabijaniem zwierząt, w trakcie realizacji przedsięwzięcia należy:
- plac budowy skutecznie zabezpieczyć przed możliwością powstawania pułapek, z których ucieczka zwierząt będzie niemożliwa. Wszelkie wykopy należy zabezpieczyć przed możliwością uwięzienia w nich zwierząt np. poprzez skarpowanie wykopów ułatwiające wydostanie się z nich uwięzionych zwierząt lub zastosowanie punktowych pochylni. Miejsca zastosowania ww. działań winien wyznaczyć nadzór przyrodniczy.
 - jeśli mimo zastosowanych rozwiązań zwierzęta przedostaną się na teren budowy należy je uwolnić i przenieść do odpowiednich siedlisk, poza teren objęty inwestycją. Przy wyborze miejsca, do którego zwierzęta zostaną przeniesione należy wziąć pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku, z uwzględnieniem czynników antropogenicznych. Prace w ramach planowanej inwestycji można rozpocząć po przeniesieniu osobników dorosłych i ich form rozwojowych.

2.17. Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy podjąć działania zapobiegające rozprzestrzenianiu się gatunków inwazyjnych roślin. W tym celu należy :

- usunąć te rośliny metodą mechaniczną przy użyciu kosi tradycyjnej lub spalinowej, maczety, sekatora) co najmniej 3 razy w roku (w połowie maja, lipca i września), dokładnie zebrać skoszoną biomasę do worków, wywieźć i zutylizować;
- po każdorazowym koszeniu wykopać części podziemne roślin, dokładnie zebrać korzenie do worków i zutylizować;
- ziemię zawierającą kłącza podziemne lub inne elementy roślin inwazyjnych przekazać jako odpad.

Klasyfikacji przydatności ziemi do powtórnego wykorzystania w kontekście występowania elementów roślin inwazyjnych powinna dokonać osoba o doświadczeniu przyrodniczym w tym zakresie;

- sprzęt i narzędzia wykorzystywane do prac przy roślinności inwazyjnej należy po użyciu dokładnie czyścić,
- w przypadku drzew - usunąć pędy wraz z kłęczami oraz karpy korzeniowe celem ograniczenia ich rozprzestrzeniania.

2.18. Przed przystąpieniem do prac terenowych, wszystkich pracowników należy przeszkolić i poinformować o sposobie postępowania w przypadku stwierdzenia na terenie budowy zwierząt oraz z zakresu ogólnych zasad ochrony przyrody obowiązujących podczas realizacji inwestycji budowlanych.

2.19. Na etapie realizacji przedsięwzięcia należy zapewnić pełniony przez specjalistów legitymujących się odpowiednim doświadczeniem nadzór przyrodniczy, w celu kontroli stanu środowiska przyrodniczego, do zadań którego będą należały następujące czynności:

- identyfikacja obecności chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów na terenie i w najbliższym sąsiedztwie obszaru inwestycji oraz eliminowanie ewentualnych zagrożeń;
- kontrola placu budowy, zwłaszcza wykopów (ich wykonania umożliwiającego wyjście uwięzionych zwierząt) zagłębień wypełnionych wodą, zastoisk, zalewisk, rowów itp., w celu poszukiwania i ewentualnego uwolnienia uwięzionych zwierząt i przeniesienia poza plac budowy, w miejsca o cechach siedliska, w którym występują w sposób naturalny;
- uzyskiwanie ewentualnych zezwoleń na czynności podlegające zakazom w stosunku do gatunków chronionych roślin, zwierząt i grzybów na podstawie art.56 ustawy o ochronie przyrody;
- określenie sposobu wykonania i kontrola stanu zabezpieczenia zieleni nieprzeznaczonej do wycinki przed wpływem prac budowlanych, kontrola usunięcia zabezpieczeń po zakończeniu realizacji zamierzenia;
- identyfikacja i kontrola nad usuwaniem gatunków inwazyjnych roślin;
- kontrola nad prawidłowością wykonania nasadzeń zieleni;
- kontrola drzew przeznaczonych do usunięcia o pierśnicy powyżej 50 cm, z wypróchnieniami, dziuplami, pod kątem występowania siedlisk chronionych gatunków owadów i nietoperzy;
- nadzór przy pracach związanych z wycinką drzew i krzewów, w tym kontrola terminów prowadzenia wycinek;
- kontrola terenu, w celu określenia ewentualnej obecności czynnych gniazd ptaków;
- kontrola obiektów wszelkich kubaturowych oraz innych przeznaczonych do rozbiórki, pod kątem ich wykorzystania jako siedliska lęgowego ptaków oraz schronień letnich i zimowych nietoperzy;
- przekazywanie wykonawcy budowy uwag i zaleceń do harmonogramu prac budowlanych i prowadzonych prac, m.in. dotyczących bezzwłocznego usuwania powstałych po wycinie drzew i krzewów stert gałęzi i drewna, w celu uniemożliwienia ich zasiedlenia przez ptaki.

3. Warunki wykorzystania terenu na etapie eksploatacji :

- 3.1. Przeładunek towarów należy prowadzić przy wyłączonych silnikach;
- 3.2. Należy prowadzić systematyczną kontrolę i konserwację urządzeń mechanicznych, zwłaszcza wentylacji mechanicznej oraz dokonywać na bieżąco wszelkich napraw usterek;
- 3.3. Ścieki socjalno-bytowe należy odprowadzać do sieci ogólnospławnej.
- 3.4. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych tj. dróg dojazdowych, parkingów należy poddać procesom podczyszczenia w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikiem;
- 3.5. Urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe regularnie konserwować i czyścić, a odpady z oczyszczania przekazywać do unieszkodliwienia wyłącznie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.
- 3.6. Odpady powstające podczas eksploatacji magazynować w sposób wykluczający zanieczyszczenie środowiska wodno-gruntowego oraz powstawanie odcieków.

4. Wymagania dotyczące ochrony środowiska do uwzględnienia w projekcie budowlanym.

- 4.1. Zabudować urządzenia podczyszczające w postaci osadników oraz separatorów substancji ropopochodnych, na wylotach kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków;

U z a s a d n i e n i e

Wnioskiem dnia 26 lutego 2025 r. p. Aleksandra Wieczorek – INVESTEKO S.A., ul. Wojska Polskiego 16G, Świętochłowice, pełnomocnik Dr.Miele Cosmed Group S.A., ul. Wielkopolska 3, Radom, zwróciła się z wnioskiem o wydanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych dla przedsięwzięcia określonego w sentencji, w związku z art. 72, ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U z 2024 r. poz.1112 z późn.zm.).

Po stwierdzeniu kompletności wniosku i ustaleniu stron postępowania, za które uznano Wnioskodawcę, oraz właścicieli działek położonych w odległości nie większej niż 100 m od granic terenu, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia (zgodnie z załącznikiem mapowym do wniosku), pismem z dnia 2 kwietnia 2025 r. znak EGO.6220.1.2025.IG.1 zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, zmierzającego do wydania niniejszej decyzji.

Ilość stron w postępowaniu przekracza 10, w związku z powyższym, na podstawie art. art.74 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w nawiązaniu do art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego, strony były zawiadamiane o czynnościach organów w przedmiotowym postępowaniu poprzez obwieszczenia.

Przedmiotowe przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1, pkt 55a oraz pkt 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839), zaliczone jest do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i jako takie może wymagać przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W toku postępowania wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chorzowie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Katowicach o wyrażenie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określenia ewentualnego zakresu raportu oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia (pismo nr EGO.6220.1.2025.IG.2 z dnia 2 kwietnia 2025 r.).

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chorzowie opinią nr NS-NZ.9022.8.7.2025 z dnia 14 kwietnia 2025 r. stwierdził, iż nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, nie wskazując na konieczność określenia w niniejszej decyzji dodatkowych wymagań.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach postanowieniem nr WOOŚ.4220.149.2025.JKS.3 z dnia 5 czerwca 2025 r. wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, wskazując na konieczność określenia w niniejszej decyzji dodatkowych wymagań, które zostały ujęte w jej sentencji.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Katowicach, pismem CK.ZZŚ.4901.60.2025.KR.2 z dnia 6 maja 2025 r. wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie ma obowiązku przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, wskazując na konieczność określenia w niniejszej decyzji dodatkowych wymagań, które zostały ujęte w jej sentencji.

Planowane przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w rejonie ul. Łagiewnickiej w Świętochłowicach (Chropaczów), na działkach o numerach ewidencyjnych nr 2933, 3228 oraz 2931/2, będących w użytkowaniu wieczystym Wnioskodawcy.

W zakresie oddziaływania przedsięwzięcia znajdują się działki położone w granicy miasta Bytom.

Otoczenie terenu przedsięwzięcia stanowi:

- w kierunku północnym, w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia, znajduje się budynek mieszkalny, oddalony o ok. 10 metrów od granicy inwestycji. Na północ od tego terenu przebiega granica miast Świętochłowice i Bytom. Po stronie Bytomia (obrub Łagiewniki) zlokalizowane jest skrzyżowanie dróg, a także zabudowa wielorodzinna i usługowa,
- w kierunku północno-wschodnim przebiega ulica Świętochłowicka, za którą zlokalizowany jest teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- w kierunku wschodnim przebiega ulica Bytomska za którą zlokalizowany jest teren zielony,
- w kierunku południo-wschodnim przebiega ulica Bytomska, za którą zlokalizowany jest teren zielony, a następnie osiedle zabudowy jednorodzinnej,
- w kierunku południowym znajduje się teren zalesiony, obejmujący obszar użytku ekologicznego „Lasek Chropaczowski”,
- w kierunku południowo-zachodnim znajduje się osiedle mieszkaniowe „Wiechaczka” z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych, przebiega ulica Łagiewnicka, za którą rozciąga się teren ogródków działkowych,
- w kierunku zachodnim przebiega ulica Łagiewnicka, za którą rozciąga się teren ogródków działkowych,
- w kierunku północno - zachodnim przebiega ulica Łagiewnicka, za którą zlokalizowany jest obiekt infrastruktury gazowniczej. Następnie przebiega ulica Ostatnia, a tuż za nią zlokalizowany jest teren z zabudową wielorodzinną.

Przedsięwzięcie zakłada budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dodatkowymi lokalami usługowymi zlokalizowanymi na parterach budynków. Projektowane obiekty będą charakteryzować się nowoczesną architekturą, spełniającą współczesne standardy estetyczne, techniczne i energetyczne, co zapewni wysoki komfort użytkowania dla mieszkańców oraz użytkowników lokali usługowych.

W ramach inwestycji przewidziano kompleksowe zagospodarowanie terenu, obejmujące utworzenie przestrzeni zielonych, nasadzenia drzew i krzewów, a także wydzielenie stref rekreacyjnych, takich jak place zabaw i miejsca odpoczynku z ławkami. Ponadto, zaplanowano organizację przestrzeni wspólnych, w tym budowę chodników, instalację oświetlenia terenu oraz realizację miejsc postojowych dla mieszkańców i gości.

Projekt obejmuje również przebudowę i dostosowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, energetycznych i telekomunikacyjnych, co umożliwi sprawne funkcjonowanie inwestycji. W ramach zagospodarowania terenu powstanie parkingi naziemne i podziemne z wyznaczoną liczbą miejsc postojowych, uwzględniając w tym odpowiednią liczbę miejsc przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami.

Teren inwestycji jest objęty planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta, objętego Uchwałą nr V/33/15 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 28 stycznia 2015 r. dla obszaru miasta Świętochłowice w rejonie ulic Chorzowskiej, Bytomskiej oraz projektowanej drogi północ-południe. Planowane przedsięwzięcie jest niezgodne z ww. planem miejscowym, ale niezgodność tę Inwestor może rozwiązać poprzez zastosowanie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. specustawa mieszkaniowa). Art. 5 ust. 3 ww. ustawy brzmi: "Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest spreczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego". Obecnie w Świętochłowicach nie obowiązuje plan ogólny, należy więc badać zgodność zamierzonej inwestycji z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr L/393/21 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 25 listopada 2021 r.). W studium jw. dla przedmiotowej nieruchomości ustalono przeznaczenie terenu o symbolu B1.5/1.P2, dla którego określono następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów: przeznaczenie dominujące – P2 (tereny zabudowy usługowo-komunikacyjnej), M2 (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), przeznaczenie niedopuszczone – M1 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności). Należy wobec tego stwierdzić, że zamierzone przedsięwzięcie jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Dla przedmiotowego terenu nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego, a w otoczeniu, o którym mowa w art. 5 ust. 3a ustawy „lex developer” nie realizuje się inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.

Załączona do wniosku karta informacyjna przedsięwzięcia w sposób szeroki opisuje wszystkie aspekty oddziaływania inwestycji na środowisko. Jak wynika z przedmiotowej karty, ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko na etapie realizacji i eksploatacji będą występowały w obszarze gospodarki odpadami, emisji zanieczyszczeń do powietrza, gospodarki wodno-ściekowej, ochrony przyrody i hałasu.

Emisja hałasu w fazie realizacji będzie związana z ruchem samochodowym, głównie samochodów dostawczych, a także pracą maszyn i urządzeń budowlanych. Będzie ona zlokalizowana w rejonie aktualnego frontu prowadzonych prac. Będzie miała charakter krótkotrwały i ograniczony do terenu inwestycji. Po zakończeniu budowy uciążliwości związane z tą emisją ustąpią. Celem zminimalizowania uciążliwości akustycznych na zabudowę objętą ochroną akustyczną zostaną podjęte działania określone w sentencji niniejszej decyzji. Prace budowlane będą prowadzone jedynie w porze dziennej. Z Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia wynika, że planowana inwestycja nie będzie powodowała przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

Na etapie eksploatacji źródłem hałasu będą szachty wentylacyjne budynków oraz hałas liniowy (drogi, parkingi). Emisja zanieczyszczeń do powietrza będzie występowała zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia. Na emisję w fazie realizacji będzie miał wpływ ruch samochodowy, a także praca maszyn i urządzeń budowlanych. Uciążliwość ta będzie miała charakter krótkotrwały, lokalny i ustąpi po realizacji przedsięwzięcia. Na etapie eksploatacji występować będzie emisja zanieczyszczeń do powietrza związana z ruchem samochodowym. Dla ograniczenia negatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza na etapie realizacji i eksploatacji w niniejszej decyzji określono stosowne warunki, przy stosowaniu których, nastąpi minimalizacja negatywnego oddziaływania na stan powietrza atmosferycznego. Powstałe osiedle nie będzie

źródłem zorganizowanej emisji zanieczyszczeń do powietrza. Budynki będą ogrzewane poprzez miejską sieć ciepłowniczą.

Zarówno etap realizacji jak i eksploatacji nie będzie miał negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne. Woda dostarczana będzie z istniejącej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacyjnej, a wody opadowe do kanalizacji deszczowej, przy czym wody opadowe z dachów będą uprzednio retencjonowane w szczelnych zbiornikach, do ewentualnego wykorzystania przy pielęgnacji zieleni na osiedlu.

Odpady generowane na etapie realizacji to m.in. obiekty przewidziane do likwidacji jako istniejące elementy zagospodarowania terenu: fragmenty starych budowli, stare nawierzchnie, instalacje. W trakcie realizacji będą także wytwarzane takie odpady jak: opakowania, sorbenty oraz materiały wykorzystane w wyniku użycia sorbentów, odpady komunalne wytwarzane przez pracowników, materiały filtracyjne, zużyte tkaniny i ubrania ochronne. Jako odpad należy traktować także wszystkie nadwyżki mas ziemnych.

Wszystkie odpady winny być gromadzone na terenie budowy selektywnie, w sposób określony w sentencji decyzji, a następnie przekazywane uprawnionym firmom do wykorzystania lub unieszkodliwienia.

Na etapie eksploatacji postępowanie z odpadami będzie się odbywało na zasadach obowiązujących w gminie.

W otoczeniu planowanej inwestycji znajduje się użytek ekologiczny „Lasek Chropaczowski” (ok. 10m w kierunku południowym). Stanowi on teren cenny przyrodniczo, będący siedliskiem roślin i zwierząt chronionych. Planowane przy przedsięwzięciu prace będą wykonywane poza obszarem tego użytku ekologicznego, niemniej jednak w niniejszej decyzji zalecono szereg działań ograniczających jego wpływ na użytek (m.in. odpowiednie ogrodzenie placu budowy, w celu uniemożliwienia przedostania się na jego teren mniejszym zwierzętom).

Na potrzeby wykonania Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia w obrębie planowanej inwestycji wykonano wizje terenowe w celu rozpoznania środowiska przyrodniczego. (grudzień-styczeń oraz kwiecień-maj). W związku ze stwierdzeniem licznych gatunków roślin i zwierząt występujących w niewielkiej odległości od planowanego przedsięwzięcia oraz z uwagi na użytek ekologiczny stwierdzono potrzebę prowadzenia nadzoru przyrodniczego na etapie realizacji. Jednocześnie w niniejszej decyzji określono zakres obowiązków dla prowadzącego przedmiotowy nadzór, w tym warunki określające postępowanie co do znajdujących się tam zwierząt tj. ograniczające tworzenie siedlisk, umożliwiające zwierzętom, które się tam dostały opuszczenie terenu inwestycji, oraz zmierzające do zminimalizowania strat w populacji ptaków, płazów, oraz innych drobnych zwierząt, w związku z realizacją przedsięwzięcia. Z uwagi na konieczność wycinki drzew i krzewów kolidujących z trasą inwestycji w niniejszej decyzji nakazano nadzór nad tymi pracami w celu ochrony gniazd ptasich oraz siedlisk nietoperzy i innych grup zwierząt żerujących w obrębie zadrzewień i zakrzewień przeznaczonych do wycinki. Drzewa występujące w obrębie inwestycji, nie przeznaczone do wycinki zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi. W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym terenie gatunków chronionych, działania mogące być przyczyną zniszczenia ich siedlisk i ostoi, będące miejscem ich rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji i żerowania, umyślnego przemieszczania z miejsc regularnego przebywania na inne miejsca będą możliwe, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.

W decyzji wskazano obowiązek ograniczania ekspansji obcych gatunków inwazyjnych fauny oraz wskazano sposoby postępowania w przypadku stwierdzenia występowania takich roślin podczas realizacji inwestycji. Wobec stwierdzenia na terenie planowanej inwestycji inwazyjnych gatunków roślin, w sentencji decyzji uwzględniono działania jakie należy podjąć, aby zminimalizować ryzyko ich rozprzestrzeniania się, w związku z planowanym przedsięwzięciem.

Załączona do wniosku dokumentacja pozwalała organowi w sposób dostateczny zorientować się w charakterze i skali przedsięwzięcia oraz stwierdzić, że w przedmiotowym przypadku nie zachodzą szczegółowe uwarunkowania zawarte w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, które kwalifikowałyby to przedsięwzięcie do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Najbliżej zlokalizowany obszar Natura 2000 znajduje się ok. 10 km od planowanej inwestycji, przedsięwzięcie nie wpłynie więc negatywnie na te tereny. Nie będzie też negatywnie oddziaływać na ciągłość korytarzy ekologicznych. Przedmiotowa inwestycja nie będzie zlokalizowana na, ani w bliskiej odległości od obszarów wodno-błotnych. Nie spowoduje także istotnych zmian w warunkach klimatycznych. Z uwagi na znaczne oddalenie od granicy Państwa nie wystąpi także oddziaływanie transgraniczne. Nie wystąpi ryzyko powstania poważnej awarii przemysłowej. Z uwagi na charakter przedsięwzięcia dla przedmiotowej inwestycji nie istnieje potrzeba kompensacji przyrodniczej ani ustanawiania obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. O udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko wydanie niniejszej decyzji środowiskowej następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 75 ust.1 pkt 4 ww. ustawy organem właściwym do wydania niniejszej decyzji jest Prezydent Miasta Świętochłowice.

Na podstawie art. 85 ust.3 cytowanej wyżej ustawy organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podaje do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje o których mowa w art. 72 ust. 1 ww. ustawy.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Ilość stron w postępowaniu przekracza 10, w związku z powyższym, na podstawie art. 74 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w nawiązaniu do art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego, strony były zawiadamiane o czynnościach organów w przedmiotowym postępowaniu poprzez obwieszczenia. W wyznaczonych terminach do składania uwag, wniosków i żądań w toku postępowania nie wniesiono żadnych uwag ani zastrzeżeń.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

P o u c z e n i e

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, za pośrednictwem organu wydającego.

Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji. **Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.** (art. 130 § 1 i § 4 k.p.a.). Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania musi zostać złożone przez stronę bądź strony przed Organem, który wydał decyzję. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania oznacza, że decyzja staje się ostateczna i prawomocna i nie można się od niej odwołać do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach. Cofnięcie zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania jest niedopuszczalne.

Zgodnie z art. 72 ust 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2020, poz. 283) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a w/w ustawy. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.

Otrzymują :

1. Pani Aleksandra Wieczorek-pełnomocnik wnioskodawcy
INVESTEKO S.A., ul. Wojska Polskiego 16G, 41-600 Świętochłowice
2. EGO – a/a

Do wiadomości :

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chorzowie
2. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Katowicach
3. Zarząd Zlewni w Katowicach
4. Wydział AGP – w miejscu

*Załącznik do decyzji
Prezydenta Miasta Świętochłowice
Nr 6 /2025 z dnia 16.07.2025 r.
o uwarunkowaniach środowiskowych*

Charakterystyka przedsięwzięcia pn: „ Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i parkingami, lokalami usługowymi w parterach budynków, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ew. 2933, 3228 oraz 2931/2 w Świętochłowicach w rejonie ul. Łagiewnickiej”.

Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji w rejonie ul. Łagiewnickiej w Świętochłowicach (Chropaczów), na działkach o numerach ewidencyjnych nr 2933, 3228 oraz 2931/2, będących w użytkowaniu wieczystym Wnioskodawcy.

Inwestycja zakłada budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na parterach budynków. Projektowane obiekty będą charakteryzować się nowoczesną architekturą, spełniającą współczesne standardy estetyczne, techniczne i energetyczne, co zapewni wysoki komfort użytkowania dla mieszkańców oraz użytkowników lokali usługowych.

W ramach inwestycji przewidziano kompleksowe zagospodarowanie terenu, obejmujące utworzenie przestrzeni zielonych, nasadzenia drzew i krzewów, a także wydzielenie stref rekreacyjnych, takich jak place zabaw i miejsca odpoczynku z ławkami. Ponadto, zaplanowano organizację przestrzeni wspólnych, w tym budowę chodników, instalację oświetlenia terenu oraz realizację miejsc postojowych dla mieszkańców i gości.

Projekt obejmuje również przebudowę i dostosowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, energetycznych i telekomunikacyjnych, co umożliwi sprawne funkcjonowanie inwestycji. W ramach zagospodarowania terenu powstanie parkingi naziemne i podziemne z wyznaczoną liczbą miejsc postojowych, uwzględniając w tym odpowiednią liczbę miejsc przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami.

Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia może wystąpić negatywne oddziaływanie na środowisko w następujących obszarach :

- niezorganizowana emisja zanieczyszczeń do powietrza pochodząca z ruchu kołowego oraz pracy maszyn i urządzeń budowlanych, a także pylenia w wyniku przemieszczania mas ziemnych;
- emisja hałasu pochodząca z pracy maszyn i urządzeń budowlanych oraz wentylacji mechanicznej
- gospodarka odpadami powstającymi w wyniku przygotowania terenu pod inwestycję oraz realizacji inwestycji oraz gospodarka odpadami komunalnymi powstającymi na etapie eksploatacji;
- gospodarka wodno- ściekowa (ścieki socjalno-bytowe, odwadnianie terenu)
- środowisko przyrodnicze – oddziaływanie na faunę i florę.

Teren inwestycji jest objęty planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta, objętego Uchwałą nr V/33/15 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 28 stycznia 2015 r. dla obszaru miasta Świętochłowice w rejonie ulic Chorzowskiej, Bytomskiej oraz projektowanej drogi północ-południe.

Najbliżej zlokalizowany obszar Natura 2000 znajduje się ok. 10 km od planowanej inwestycji, przedsięwzięcie nie wpłynie więc negatywnie na te tereny. Nie będzie też negatywnie oddziaływać na ciągłość korytarzy ekologicznych. Przedmiotowa inwestycja nie będzie zlokalizowana na, ani w bliskiej odległości od obszarów wodno-błotnych. Nie spowoduje także istotnych zmian w warunkach klimatycznych. Z uwagi na znaczne oddalenie od granicy Państwa nie wystąpi także oddziaływanie transgraniczne. Nie wystąpi ryzyko powstania

poważnej awarii przemysłowej. Z uwagi na charakter przedsięwzięcia dla przedmiotowej inwestycji nie istnieje potrzeba kompensacji przyrodniczej ani ustanawiania obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko zostaną podjęte działania zaradcze opisane w sentencji i uzasadnieniu decyzji.

Z up. Prezydenta Miasta
Naczelnik Wydziału Ekologii
i Gospodarki Odpadami
Beata Grzelec-Spetruk