

DECYZJA Nr 87
PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Sekretariat Wydziału
Inwestycji i Zamówień Publicznych

28. 05. 2018

KW. 109852.2018

487

Kodeks...postępowania...

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. administracyjnego (Dz. U. z 2017r., poz. 1257 z późn. zm.) oraz art.4 ust.2, art.50 ust.1 i ust. 2 pkt. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 121 z późn. zm.), oraz innych przepisów przywołanych w treści decyzji,

po wszczęciu z urzędu postępowania w dniu 09.04.2018r.,

na rzecz

Gminy Miasto Częstochowa
z siedzibą, 42-217 Częstochowa, ul. Śląska 11/13
reprezentowanej przez Prezydenta Miasta Częstochowy,
w imieniu którego działa Zastępca Naczelnika Wydziału Inwestycji
i Zamówień Publicznych Pan Grzegorz Cierpień,

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym
na terenie o powierzchni 6793m², obejmującym działkę o nr ewid. 28 obręb 149,
w Częstochowie przy Alei Kościuszki 8.

1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa, obejmująca:

- budowę budynku bursy miejskiej – publicznej placówki opiekuńczo – wychowawczej, zapewniającej opiekę i wychowanie uczniom w okresie pobierania nauki poza miejscem stałego zamieszkania, po rozbiórce obiektów kolidujących z planowaną inwestycją;
- realizację urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektu oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu, w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach terenu planowanej inwestycji.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie:

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- obowiązująca linia zabudowy – jak na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 40%, z uwzględnieniem zabudowy istniejącej;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – minimum 25%;
- realizacja inwestycji zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.);
- ewentualną przebudowę lub zabezpieczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, kolidujących z planowaną inwestycją należy uzgodnić z ich dysponentami;

w zakresie kształtowania zabudowy:

- szerokość elewacji frontowej – do 40,4m;
- wysokość elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 14,9m do 19m;
- geometria dachu – dach wielospadowy o nachyleniu połaci od 0° do 60°, kalenicy głównej równoległej do frontu terenu inwestycji i wysokości do 19m;
- w kondygnacji parteru planowanego budynku należy przewidzieć przejazd, spełniający warunki przeciwpożarowe oraz zapewniający obsługę komunikacyjną zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu inwestycji;

b) obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków bytowo gospodarczych i wód opadowych – z wykorzystaniem istniejących przyłączy, urządzeń i instalacji na terenie inwestycji; ewentualna ich przebudowa, rozbudowa lub budowa nowych zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci;
- zaopatrzenie w ciepło – z wykorzystaniem istniejącego przyłącza do sieci ciepłej zgodnie z warunkami określonymi przez jej dysponenta; w przypadku stosowania indywidualnego systemu grzewczego, winien on spełniać warunki Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017r., w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2017r., poz. 2624);
- gospodarowanie odpadami - na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, wywozu i unieszkodliwiania przez specjalistyczne firmy na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2018r., poz. 21 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2017r., poz. 1289 z późn. zm.);
- dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z Alei Kościuszki (drogi kategorii powiatowej); ewentualna przebudowa bądź zmiana jego lokalizacji wymaga uzyskania decyzji zarządcy drogi (MZDiT) wydanej w trybie art 29 ustawy o drogach publicznych,
- wymagania dotyczące parkowania - wykorzystanie istniejących stanowisk postojowych na terenie inwestycji oraz parkowanie na ogólnie dostępnych stanowiskach postojowych w płatnej strefie parkingowej;

c) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające:

- z utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania - nie dotyczy;
- z ustalonych warunków korzystania z obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych - nie dotyczy;
- z ustanowionych stref ochronnych ujęć wód - nie dotyczy;
- z ustanowionych form ochrony przyrody - nie dotyczy;

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:

- należy spełnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych odnoszących się do tego typu inwestycji w zakresie higieniczno – sanitarnym, zdrowotnym, bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowym;
- warunki korzystania z wód regionu wodnego Warty, zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r., w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974 z późn. zm.), uwzględniono w punkcie 2b niniejszej decyzji obejmującym zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- inwestycję należy zaprojektować z poszanowaniem istniejącej szaty roślinnej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r., o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018r., poz. 142 z późn. zm.);
- inwestycja, zgodnie z zakresem określonym we wniosku, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 71);

d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren inwestycji położony jest poza obszarami w/w ochrony; na terenie inwestycji znajduje się budynek I Liceum Ogólnokształcącego im. J. Słowackiego w Częstochowie, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków; planowana zabudowa pozostaje poza obszarem bezpośredniego wpływu na wartości zabytkowe w/w budynku szkoły - warunków nie ustala się;

e) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej;
- pozbawienia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

- nie może wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
 - nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;
- f) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych**
- teren inwestycji położony jest poza granicami w/w obszarów - warunków nie ustala się.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 09.04.2018r., z urzędu zostało wszczęte postępowanie na rzecz Gminy Miasto Częstochowa, z siedzibą, 42-217 Częstochowa, ul. Śląska 11/13, o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającego na budowie budynku bursy miejskiej jako obiektu zabudowy zamieszkania zbiorowego, po rozbiórce obiektów kolidujących z planowaną inwestycją, na terenie działki nr ewid. 28 obręb 149, położonej w Częstochowie przy Alei Kościuszki 8. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzjach o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589) wnioskowana inwestycja stanowi obiekt zabudowy usługowej. W dniu 22.05.2018r., wniesiono o zmianę wysokości elewacji frontowej i geometrii dachu dla planowanego budynku bursy.

W wyniku analizy akt sprawy ustalono, że teren objęty wnioskiem nie leży w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ale znajduje się w obszarze, dla którego podjęta została uchwała nr 156.XV.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 września 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w centrum Częstochowy, w rejonie Alei Najświętszej Maryi Panny oraz ulic: Kilińskiego i Wilsona. Zgodnie z polityką przestrzenną miasta, zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, zatwierdzonym uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21.11.2005r. z późniejszymi zmianami (tekst i rysunek ujednolicony – uchwała Nr 120.XIII.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 02.07.2015r.), obszar, w którym położony jest teren wnioskowany, określony jest jako tereny centrum miasta i subcentrów handlowo-usługowych, gdzie podstawowy kierunek przeznaczenia terenów to intensywna zabudowa o mieszanych funkcjach usługowo – mieszkaniowych. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium. W ocenie organu planowana inwestycja jest zgodna z funkcją określoną dla wnioskowanego terenu w Studium.

Uwzględniając powyższe, w celu wydania niniejszej decyzji, przeprowadzono postępowanie administracyjne na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 50 i następnych ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Cel publiczny zdefiniowano w oparciu o art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.). Wnioskowana bursa stanowi publiczną placówkę opiekuńczo – wychowawczą, zapewniającą opiekę i wychowanie uczniom w okresie pobierania nauki poza miejscem stałego zamieszkania.

W toku postępowania administracyjnego zakończonego niniejszą decyzją dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącej warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, jak również stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ustalono, że zamierzenie inwestycyjne planowane jest na terenie działki o nr ewid. 28 obręb 149, która jest własnością Gminy Miasto Częstochowa. W ewidencji gruntów prowadzonej w Grodzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie teren w/w działki figuruje jako inne tereny zabudowane (Bi). Teren wnioskowanej inwestycji położony jest w regionie wodnym Warty, na którym obowiązuje Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r., w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 03.04.2014r., poz. 1974 z późn. zm.), stosowne warunki ustalono w punkcie 2b i 2c niniejszej decyzji. Teren inwestycji położony jest poza obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ale na terenie tym znajduje się budynek I Liceum Ogólnokształcącego im. J. Słowackiego w Częstochowie ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Planowana zabudowa pozostaje poza obszarem bezpośredniego wpływu na wartości zabytkowe w/w budynku szkoły, dlatego też nie ustalono warunków wynikających z tej

lokalizacji. Jest to zgodne ze stanowiskiem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyrażonym w piśmie C-NR.5151.11.2018 z dnia 08.05.2018r. (w aktach sprawy). Teren wnioskowany nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne a wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wnioskowany budynek planowany jest do usytuowania bezpośrednio przy granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi. Warunki ustalone w niniejszej decyzji nie przesadzają takiej lokalizacji. Wyjaśnić należy, że decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ma charakter deklaratoryjny co oznacza, że nie konstytuuje żadnych praw czy obowiązków nie przewidzianych w ustawie lub w akcie wykonawczym.

Badanie zgodności realizacji inwestycji tj. zgodność projektu budowlanego z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi nastąpi na etapie postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Wskazać należy, że uzyskanie niniejszej decyzji nie wyklucza konieczności uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno - budowlanych, w zakresie odległości planowanej zabudowy od granicy działek.

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji, strony postępowania zawiadomiono w trybie i na zasadach przewidzianych w art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- na piśmie - inwestora oraz właściciela i wieczystych użytkowników nieruchomości na których będzie lokalizowana inwestycja,
- w drodze obwieszczenia - pozostałe strony postępowania; obwieszczenia ukazały się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta, w terenie w pobliżu planowanej inwestycji, oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

W wyniku zawiadomienia o wszczęciu postępowania nie wpłynęły żadne zastrzeżenia dotyczące planowanej inwestycji.

W myśl art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Uwzględniając powyższe, projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną, zgodnie z art. 50 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 3 w/w ustawy, tj. posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013r., poz. 932 i 1650).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji lub zapoznania się z treścią obwieszczenia.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.).

POUCZENIE

Niniejsza decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wiąże organ wydający pozwolenie na budowę (art. 55),
- zgodnie z art. 65 może być wygaszona w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - przed uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na budowę zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą odmienne od ustalonych w niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

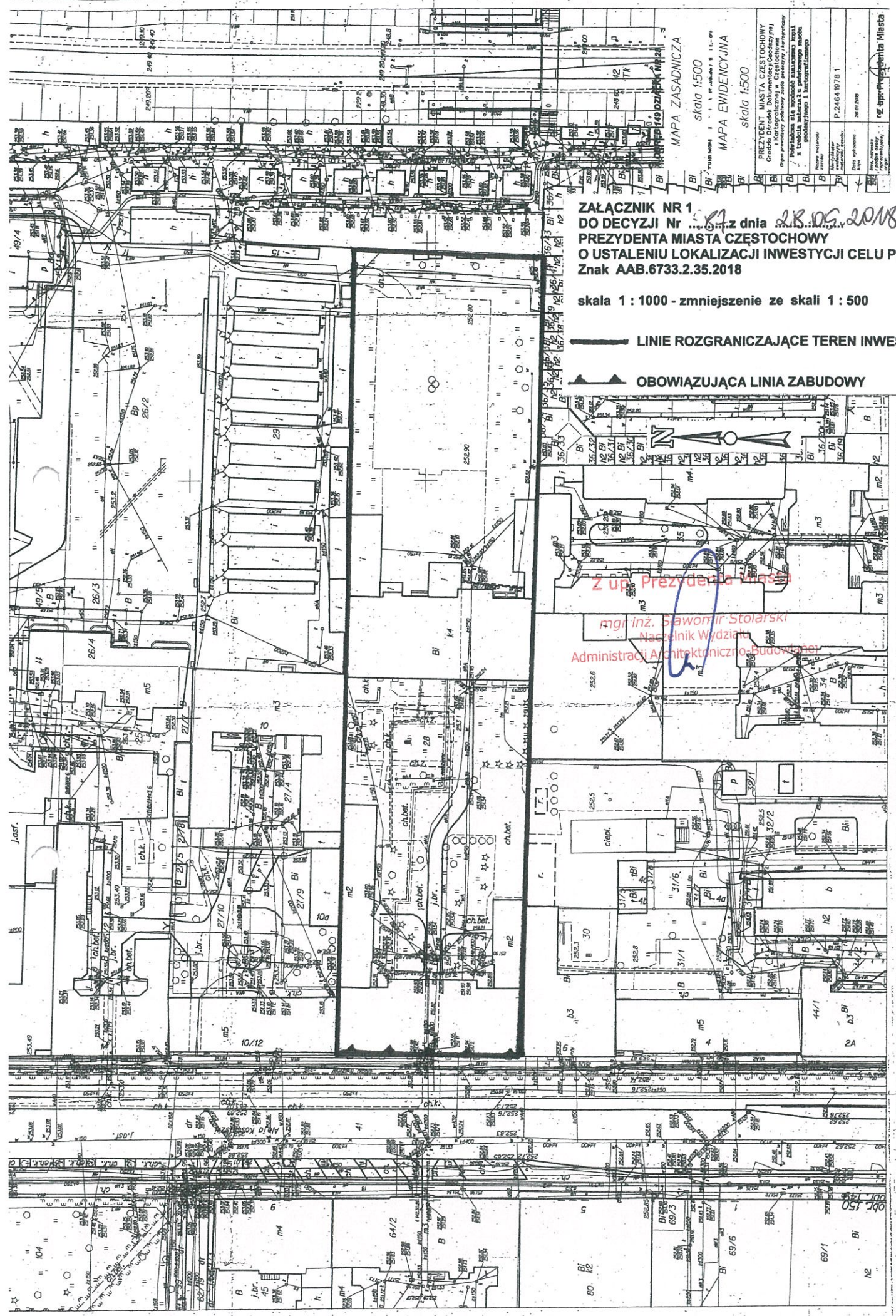
Warunkiem rozpoczęcia realizacji wnioskowanej inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Otrzymują:
1. w/g rozdzielnika
2.a/a
HT/ACH



Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Sławomir Stolarski
Naczelnik Wydziału
Administracji Architektoniczno-Budowlanej



ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI Nr 87 z dnia 28.05.2018
PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNE
Znak AAB.6733.2.35.2018

skala 1 : 1000 - zmniejszenie ze skali 1 : 500

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

Z upr. Prezydenta Miasta
mgr inż. Sławomir Stolarski
Naczelnik Wydziału
Administracji Architektoniczno-Budowlanej

MAPA ZASADNICZA
skala 1:500
MAPA EWIDENCYJNA
skala 1:500

PREZYDENT MIASTA CZĘSTOCHOWY Grzegorz Orłowski, Dokumentacja Geodezyjna i Kartograficzna w Częstochowie ul. Wolności 10, 41-001 Częstochowa tel. 034 361 11 11, 034 361 11 12, 034 361 11 13, 034 361 11 14, 034 361 11 15, 034 361 11 16, 034 361 11 17, 034 361 11 18, 034 361 11 19, 034 361 11 20, 034 361 11 21, 034 361 11 22, 034 361 11 23, 034 361 11 24, 034 361 11 25, 034 361 11 26, 034 361 11 27, 034 361 11 28, 034 361 11 29, 034 361 11 30, 034 361 11 31, 034 361 11 32, 034 361 11 33, 034 361 11 34, 034 361 11 35, 034 361 11 36, 034 361 11 37, 034 361 11 38, 034 361 11 39, 034 361 11 40, 034 361 11 41, 034 361 11 42, 034 361 11 43, 034 361 11 44, 034 361 11 45, 034 361 11 46, 034 361 11 47, 034 361 11 48, 034 361 11 49, 034 361 11 50, 034 361 11 51, 034 361 11 52, 034 361 11 53, 034 361 11 54, 034 361 11 55, 034 361 11 56, 034 361 11 57, 034 361 11 58, 034 361 11 59, 034 361 11 60, 034 361 11 61, 034 361 11 62, 034 361 11 63, 034 361 11 64, 034 361 11 65, 034 361 11 66, 034 361 11 67, 034 361 11 68, 034 361 11 69, 034 361 11 70, 034 361 11 71, 034 361 11 72, 034 361 11 73, 034 361 11 74, 034 361 11 75, 034 361 11 76, 034 361 11 77, 034 361 11 78, 034 361 11 79, 034 361 11 80, 034 361 11 81, 034 361 11 82, 034 361 11 83, 034 361 11 84, 034 361 11 85, 034 361 11 86, 034 361 11 87, 034 361 11 88, 034 361 11 89, 034 361 11 90, 034 361 11 91, 034 361 11 92, 034 361 11 93, 034 361 11 94, 034 361 11 95, 034 361 11 96, 034 361 11 97, 034 361 11 98, 034 361 11 99, 034 361 11 100	
Imię i nazwisko	Grzegorz Orłowski
Adres	ul. Wolności 10, 41-001 Częstochowa
Telefon	034 361 11 11, 034 361 11 12, 034 361 11 13, 034 361 11 14, 034 361 11 15, 034 361 11 16, 034 361 11 17, 034 361 11 18, 034 361 11 19, 034 361 11 20, 034 361 11 21, 034 361 11 22, 034 361 11 23, 034 361 11 24, 034 361 11 25, 034 361 11 26, 034 361 11 27, 034 361 11 28, 034 361 11 29, 034 361 11 30, 034 361 11 31, 034 361 11 32, 034 361 11 33, 034 361 11 34, 034 361 11 35, 034 361 11 36, 034 361 11 37, 034 361 11 38, 034 361 11 39, 034 361 11 40, 034 361 11 41, 034 361 11 42, 034 361 11 43, 034 361 11 44, 034 361 11 45, 034 361 11 46, 034 361 11 47, 034 361 11 48, 034 361 11 49, 034 361 11 50, 034 361 11 51, 034 361 11 52, 034 361 11 53, 034 361 11 54, 034 361 11 55, 034 361 11 56, 034 361 11 57, 034 361 11 58, 034 361 11 59, 034 361 11 60, 034 361 11 61, 034 361 11 62, 034 361 11 63, 034 361 11 64, 034 361 11 65, 034 361 11 66, 034 361 11 67, 034 361 11 68, 034 361 11 69, 034 361 11 70, 034 361 11 71, 034 361 11 72, 034 361 11 73, 034 361 11 74, 034 361 11 75, 034 361 11 76, 034 361 11 77, 034 361 11 78, 034 361 11 79, 034 361 11 80, 034 361 11 81, 034 361 11 82, 034 361 11 83, 034 361 11 84, 034 361 11 85, 034 361 11 86, 034 361 11 87, 034 361 11 88, 034 361 11 89, 034 361 11 90, 034 361 11 91, 034 361 11 92, 034 361 11 93, 034 361 11 94, 034 361 11 95, 034 361 11 96, 034 361 11 97, 034 361 11 98, 034 361 11 99, 034 361 11 100
Podpis	Grzegorz Orłowski
Stempel	Prezydent Miasta Częstochowy

