

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2024 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ulicy Stefana Kisielewskiego w Częstochowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 609 i 721) w związku z art. 7 ust.4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (jt. Dz.U. z 2024r. poz. 195) oraz w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688)

Rada Miasta Częstochowy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pomieszczeniami usługowymi wraz z garażami podziemnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, na działkach nr 71/17 (k.m.10 obręb 430-Kiedrzyn), nr 129/14, 129/18, 129/21 (obrub 25) przy ulicy Stefana Kisielewskiego w Częstochowie.

2. Uzasadnienie stanowi Załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
(-) Ryszard Stefaniak
Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Częstochowy
z dnia 2024 r.

Uzasadnienie

do odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Stefana Kisielewskiego w Częstochowie

I. W dniu 02 stycznia 2024 roku do Urzędu Miasta Częstochowy wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (jt. Dz.U. z 2024r. poz.195), zwanej dalej ustawą, wskazanej do realizacji na terenie nieruchomości obejmującej działki nr ewidencyjne id: 246401_1.0430.AR_10.71/17, 246401_1.0025.129/14, 246401_1.0025.129/18, 246401_1.0025.129/21, zlokalizowane w Częstochowie, przy ulicy Kisielewskiego.

Zakres inwestycji obejmował budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlową lub usługową i budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 ust. 10-15 przywołanej ustawy :

1. zamieszczono wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia, tj. 21 dni. Termin na składanie uwag w sprawie upłynął w dniu 29.01.2024r.

W sprawie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie zgłoszono uwag.

2. zwrócono się z prośbą do odpowiednich organów o przedstawienie opinii oraz uzgodnień dotyczących wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od otrzymania zawiadomienia. Najdalszy termin na wydanie opinii w sprawie upłynął dnia 02.02.2024r., na wydanie uzgodnień dnia 29.01.2024r.

Wykazy uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień stanowią załączniki do uzasadnienia uchwały. Zgodnie z wymogami ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wszystkie opinie i uzgodnienia były na bieżąco przekazywane Inwestorowi, który ma prawo modyfikować swój wniosek do czasu podjęcia uchwały.

Po przeprowadzeniu szczegółowych analiz złożonego wniosku pod kątem spełnienia wymagań, o których mowa w art 7 i 8 ustawy stwierdzono, że wniosek zawiera braki formalne, a następnie, na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy, w dniu 15.01.2024r. wezwano inwestora do ich uzupełnienia.

Inwestor w dniu 05.02.2024r. uzupełnił wniosek oraz skorzystał z przysługującego mu, na podstawie art. 7 ust 16 ustawy, prawa do modyfikacji wniosku. Przedmiotem modyfikacji było wprowadzenie funkcji handlowej lub usługowej do drugiego z budynków mieszkalnych. Mając na uwadze, iż w przypadku

modyfikacji wniosku przeprowadza się ponownie postępowanie na zasadach i w trybie przewidzianym art. 7 ust. 1 -15 ustawy, zostały powtórzone czynności określone w/w przepisem., tj.:

1. zamieszczono zmodyfikowany wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Częstochowy wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia, tj. 21 dni. Termin na składanie uwag w sprawie upłynął w dniu 27.02.2024r.

W sprawie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie zgłoszono uwag.

2. zwrócono się z prośbą do odpowiednich organów o przedstawienie opinii oraz uzgodnień dotyczących wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od otrzymania zawiadomienia. Najdalszy termin na wydanie opinii w sprawie upłynął dnia 05.03.2024r., na wydanie uzgodnień dnia 28.02.2024r. Zgodnie z wymogami ustawy wszystkie opinie i uzgodnienia były na bieżąco przekazywane Inwestorowi, który ma prawo modyfikować swój wniosek do czasu podjęcia uchwały.

II. Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku przez inwestora. Zgodnie z art. 7 ust. 5 ustawy dopuszczono przedłużenie tego terminu o nie więcej niż 30 dni, nakładając jednocześnie obowiązek powiadomienia inwestora o nowym terminie oraz powodach opóźnienia. Z uwagi na niemożność podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w terminie 60 dni od złożenia wniosku, przewodniczący rady miasta powiadomił inwestora o wydłużeniu terminu. Przyczyną niemożności podjęcia uchwały w 60-dniowym terminie, tj. do dnia 2 marca 2024r., była konieczność ponowienia procedury wynikającej z art. 7 ust.1-15 ustawy, w związku z modyfikacją wniosku, w sytuacji, gdy ostateczny termin przekazania opinii/uzgodnień przez organy określone w art. 12 ustawy upłynął 05.03.2024 r.

III. Teren wskazany do realizacji planowanej inwestycji mieszkaniowej leży poza granicami:

1. obszaru zabudowy śródmiejskiej,
2. obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tym samym, zgodnie z art. 7 ust 17 ustawy, nie ma konieczności przedłożenia opracowania ekofizjograficznego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

IV. Dla terenu wskazanego do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie ma obowiązującej uchwały o utworzeniu parku kulturowego, nie ma też przyjętej uchwały o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych.

V. Po przeanalizowaniu spełnienia przez wnioskodawcę wymagań wynikających z przepisów ustawy przygotowano projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej a następnie przedłożono Radzie Miasta Częstochowy do rozpatrzenia.

Rada Miasta Częstochowy, na LXXXIX Zwyczajnej Sesji Rady Miasta Częstochowy w dniu 21 marca 2024 roku, podjęła dyskusję nad przedłożonym projektem uchwały ws lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Stefana Kisielewskiego w Częstochowie. Argumentem podnoszonym przeciwko lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji

mieszkańczych oraz inwestycji towarzyszących był brak szeroko zakrojonych konsultacji społecznych w zakresie analogicznym do procedury planu miejscowego. Padały opinie, że sprawa uznania zasadności inwestycji winna iść drogą uchwalenia planu miejscowego lub uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, mając na uwadze możliwość wypowiedzenia się społeczności lokalnej w ramach procedury składania wniosków i uwag.

W głosowaniu nad projektem uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 5 radnych głosowało za, 7 radnych było przeciwko a 14 radnych wstrzymało się od głosu, tym samym lokalizacja inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Stefana Kisielewskiego w Częstochowie nie uzyskała poparcia większości radnych i nie została podjęta.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, gdyż zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy postępowanie w przedmiotowej sprawie może zakończyć się uchwałą o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji.

VI. Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy prezydent miasta przedkłada radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Poniżej przedstawiono treść otrzymanych opinii i uzgodnień. Uwag do projektu uchwały nie złożono.

Opinie do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przewidzianej do realizacji w Częstochowie przy ulicy Kisielewskiego 18/28, przekazane przez organy wymienione w art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

Protokół MKUA z posiedzenia w dniu 22 stycznia 2024 r. znak AAB.111.2.2024

Komisja uznała, że zgłoszone we wniosku funkcje przekształcenia terenu są korzystne dla przestrzeni miasta, jednocześnie zwróciła uwagę na:

- niezgodność wnioskowanej inwestycji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy w zakresie braku funkcji usługowej w jednym z planowanych budynków.
- ilość miejsc postojowych określona we wniosku dla funkcji usługowych odbiega od wielkości ustalanych w planach miejscowych obowiązujących na terenie miasta.
- wątpliwość budzi rozwiązanie parkingów na działce budowlanej. W przypadku parkingu o ilości ponad 60 miejsc postojowych należy stosować większe odległości od granic działki budowlanej i okien pomieszczeń mieszkalnych niż zastosowano w przedłożonej koncepcji zagospodarowania terenu dołączonej do wniosku.

Protokół MKUA z posiedzenia w dniu 19 lutego 2024 r. znak AAB.111.2.2024

Komisja po przeanalizowaniu materiałów dotyczących ww. inwestycji zawartych w uzupełnionym i zmienionym wniosku z dnia 4 lutego 2024 r. zaopiniowała pozytywnie ww. inwestycję bez oceny pod kątem spełnienia przez wnioskowaną inwestycję warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego w Katowicach (w zakresie zadań samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego)

Pismem z dnia 12.01.2024 r. znak RT-RPP.760.5.2024 KW.23/24 wniosek zaopiniowano pozytywnie. Poinformowano, że przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z zadaniami samorządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego ustalonymi w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego, określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz.Urz.Woj.Śl. z 13.09.2016 r., poz. 4619).

Pismem z dnia 09.02.2024 r. znak RT-RPP.760.13.2024 KW.71/24 wniosek ponownie zaopiniowano pozytywnie

3. Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego – Departament Rozwoju i Transformacji Regionu w Katowicach (w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego)

Pismem z dnia 12.01.2024 r. znak RT-RPP.760.5.2024 KW-22/24 poinformowano, że z uwagi na brak audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa śląskiego, Zarząd Województwa Śląskiego nie ma podstaw do wydania opinii.

Pismem z dnia 09.02.2024 r. znak RT-RPP.760.13.2024 KW.70/24 podtrzymano swoje pierwotne stanowisko w sprawie.

4. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji w Katowicach

Pismem z dnia 18.01.2024 r. znak CWCR_OZ_Katowice-WWiZ.0732.11.2024 poinformowano, 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.

Pismem z dnia 12.02.2024 r. znak CWCR_OZ_Katowice-WWiZ.0732.11.2024 poinformowano, że po zapoznaniu się z materiałami zawartymi w uzupełnionym i zmienionym wniosku z dnia 4 lutego 2024 r. podtrzymano swoje pierwotne stanowisko w sprawie.

5. Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta Częstochowy (jako organ prowadzący kataster nieruchomości - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu)

Pismem z dnia 25.01.2024 r. nr KWEW.4054.2024 poinformowano, że objęte zamierzeniem inwestycyjnym obiekty kolidują z aktualnie ujawnionymi w bazach danych zasobu geodezyjnego i kartograficznego sieciami uzbrojenia terenu, tj. z siecią kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektroenergetyczną. Obiekty projektowane dla realizacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej sytuowane są ponad obiektami i na obiektach ww. uzbrojenia technicznego terenu.

Pismem z dnia 26.02.2024 r. nr KWEW.8645.2024 poinformowano, że po zapoznaniu się z materiałami zawartymi w uzupełnionym i zmienionym wniosku podtrzymano swoje pierwotne stanowisko w sprawie.

6. Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Katowicach (w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych)

Pismem z dnia 30.01.2024 r. znak NS-NZ.9022.31.3.2024 zaopiniował pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych lokalizację ww. inwestycji, pod warunkiem dotrzymania na przedmiotowym terenie standardów w zakresie jakości powietrza, hałasu i promieniowania elektromagnetycznego, jak dla terenów chronionych, określonych w przepisach odrębnych. Dokumentację projektową przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nakazał uzgodnić w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych, w trybie art. 3 pkt 2 lit. a i art. 34 ust. 1 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

Pismem z dnia 29.02.2024 r. znak NS-NZ.9022.31.7.2024 poinformowano, że po zapoznaniu się z materiałami zawartymi w uzupełnionym i zmienionym wniosku podtrzymano swoje pierwotne stanowisko w sprawie.

7. Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach (w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej)

Pismem z dnia 24.01.2024 r. znak WPZ.0761.4.2024.RH zaopiniowała negatywnie przedmiotową inwestycję z uwagi na brak informacji dotyczącej wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, nominalnej wydajności hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w §10 ust. 8 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz brak informacji wraz ze wskazaniem odległości od budynków lub innych alternatywnych źródeł, o których mowa w §10 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz brak informacji dotyczących dotyczących zapewnienia do przedmiotowych budynków drogi pożarowej, o której mowa w rozporządzeniu.

Pismem z dnia 20.02.2024 r. znak WPZ.0761.7.2024.RH zaopiniowała negatywnie przedmiotową inwestycję z uwagi na brak informacji dotyczącej wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, nominalnej wydajności i ciśnienia hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do

zewnątrznego gaszenia pożaru wraz ze wskazaniem odległości od budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami) lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w §10 ust. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

W przedstawionym wniosku nie określono wymaganej przepisami ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, jak również nie wskazano lokalizacji hydrantów zewnętrznych w części graficznej opracowania.

Wniosek nie zawiera także informacji dotyczących zapewnienia do przedmiotowych budynków drogi pożarowej, w sposób zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami ww. rozporządzenia. W przedmiotowym wniosku wymagane jest wskazanie przebiegu drogi pożarowej oraz jej połączenia z wyjściami z budynku.

Uzgodnienia do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przewidzianej do realizacji w Częstochowie przy ulicy Kisielewskiego 18/28, przekazane przez organy wymienione w art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1. Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie

Pismem z dnia 23.01.2024 znak WZP.536.1.12.2024 poinformowano, że obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji powinna odbywać się istniejącym zjazdem z ulicy Kisielewskiego z uwagi na planowane znaczne zwiększenie natężenia ruchu na zjeździe relacje wjazdowe i wyjazdowe wymagają wprowadzenia ograniczenia dopuszczając obsługę tylko do skrętów w prawo. Dodatkowo inwestycja może być obsługiwana projektowanymi zjazdami z ulicy Dmowskiego bez ograniczeń. Lokalizacja bądź przebudowa zjazdu wymaga uzyskania decyzji wydanej w trybie art. 29 ustawy o drogach publicznych. Wniosek o lokalizację zjazdu może złożyć tylko właściciel lub użytkownik działki, na którą bezpośrednio lokalizowany jest zjazd.

- Inwestor na terenie wnioskowanej nieruchomości powinien zbilansować niezbędne miejsca parkingowe. Przestrzeń drogi publicznej ulicy Kisielewskiego i Dmowskiego nie może pełnić funkcji parkingowej dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

- projektowane zagospodarowanie terenu wymaga zmiany w zakresie likwidacji trzech skrajnych miejsc postojowych przy granicy pasa drogowego ulicy Dmowskiego.

- zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi publicznej. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz lokalizację planowanych obiektów należy wykonać zgodnie ze szczegółowymi warunkami technicznymi MZD w Częstochowie.

Pismem z dnia 20.02.2024 r znak WZP.536.1.12.2024 poinformowano, że po zapoznaniu się z materiałami zawartymi w uzupełnionym i zmienionym wniosku z dnia 4 lutego 2024 r. przedstawiony projekt

zagospodarowania terenu wymaga likwidacji trzech skrajnych miejsc postojowych, stycznych z pasem drogowym ulicy Dmowskiego.

Ponadto dopuszczono włączenie ruchu drogowego generowanego przez inwestycję do drogi publicznej ulicy Dmowskiego projektowanymi zjazdami. Natomiast obsługa przy wykorzystaniu istniejącego zjazdu z drogi kategorii wojewódzkiej ulicy Kisielewskiego wymaga ograniczenia jego relacji tylko do skrętów w prawo.

Przestrzeń dróg publicznych ulic: Kisielewskiego i Dmowskiego nie może pełnić funkcji parkingowej dla planowanej inwestycji.

Poinformowano także, że zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi publicznej. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz lokalizację planowanych obiektów należy wykonać zgodnie ze szczegółowymi warunkami technicznymi MZD w Częstochowie.

20.02.2024 r. Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie, po doprowadzeniu przez wnioskodawcę do zgodności inwestycji z pismem z dnia 20.02.2024 r. znak WZP.536.1.12.2024 uzgodnił ww. inwestycję, zamieszczając stosowną adnotację na rysunku dołączonym do uzupełnienia Inwestora z dnia 23.02.2024 r.