

Wnioskodawca:  
Zbigniew Czupryna  
Lindów 34  
42-165 Lipie

Pełnomocnik:  
Małgorzata Krupa  
ul. Kościuszki 100  
42-100 Kłobuck  
tel. 506 343 187

**RADA MIASTA CZĘSTOCHOWY**

za pośrednictwem  
**PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY**  
Urząd Miasta Częstochowy  
ul. Śląska 11/13, 42-217 Częstochowa

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
I / LUB LOKALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

1. **Zgodnie z art. 7 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji dla inwestycji:**

nazwa inwestycji:

**Realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami handlowymi lub usługowymi wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.**

adres:

**Częstochowa, ul. Kisielewskiego 18/28,**

nr działki: **71/17,**

obręb: **0430 Kiedrzyn, miasto Częstochowa,**

nr działek: **129/14, 129/18 i 129/21,**

obręb: **0025, 25 Tysiąclecie, miasto Częstochowa.**

2. **Zawartość wniosku zgodnie z art. 7 ust. 7 obowiązującej ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:**

**2.1.** Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawiono na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 (dotyczy załącznika Nr 1).

**2.2.** Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:

- planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 11 000 m<sup>2</sup>,
- planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 11 980 m<sup>2</sup>.

### **2.3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:**

- planowana minimalna liczba mieszkań: 210,
- planowana maksymalna liczba mieszkań: 216.

### **2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:**

- w wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej planuje się powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową lub usługową;
- powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową wynosi: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 1300 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową wynosi: nie mniej niż 5%, nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań;

### **2.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:**

#### **a) zagospodarowanie terenu:**

Teren inwestycji składa się z czterech działek ewidencyjnych. Od strony południowo-zachodniej przylega w części do ul. Kisielewskiego, od strony południowo-wschodniej do ul. Dmowskiego. Poza tym otoczony jest terenami zabudowy usługowej i, w części, zabudowy mieszkaniowej. Teren inwestycji posiada kształt zbliżony do prostokąta, nieznacznie wydłużonego na linii północ-południe, z dwoma fragmentami dochodzącymi do dróg publicznych. Teren jest intensywnie zabudowany, przeznaczonymi do rozbiórki obiektami usługowo-produkcyjnymi. Na terenie planowanej inwestycji znajdują się, wymagające likwidacji bądź unieczynnienia, sieci uzbrojenia terenu: kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, wodociągowa, energetyczna, ciepłownicza. Teren w zdecydowanej większości jest utwardzony. W terenie brak jest znacznych różnic wysokościowych.

Na terenie planuje się realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Powstaną dwa budynki, usytuowane dłuższymi bokami na linii północ-południe. W parterach obu budynków znajdzie się część handlowa lub usługowa. Pod oboma budynkami zaplanowano podziemne kondygnacje ze stanowiskami garażowymi, pod jednym z nich znajdują się dwie kondygnacje podziemne, pod kolejnym jedna kondygnacja podziemna. Zjazdy do kondygnacji podziemnych prowadzić będą z północnej strony budynków.

Wokół budynków planowana jest komunikacja kołowa w miejscami postojowymi, komunikacja piesza i tereny zielone w formie zieleni urządzonej, wysokiej i niskiej. Gros miejsc postojowych usytuowano w kondygnacjach podziemnych, a miejsca na terenie rozlokowano wokół budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Część powierzchni biologicznie czynnej przeznaczona jest na plac zabaw oraz służyć będzie jako teren nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Tereny zielone znajdują się głównie w centralnej części nieruchomości, ale będą również rozproszone, tworząc niewielkie enklawy zieleni z obiektami małej architektury.

Projektowana inwestycja wymaga zatem rozbiórki istniejących na terenie budynków, części uzbrojenia podziemnego, a także odtworzenia powierzchni biologicznie czynnej, na terenie obecnie utwardzonym.

#### **b) uzbrojenie terenu:**

W pasach drogowych, okalających teren inwestycji oraz na terenie inwestycji, znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna, teletechniczna i ciepłownicza.

Istniejące na terenie budynki podłączone są do:

- sieci elektroenergetycznej – TAURON - i zaopatrywane są w energię elektryczną przez Fortum Marketing and Sales Polska S.A,
- sieci wodociągowej, Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. W Częstochowie,
- sieci kanalizacji sanitarnej, Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu

Częstochowskiego S.A. W Częstochowie,

- sieci ciepłowniczej, Fortum Marketing and Sales Polska S.A,
- sieci kanalizacji deszczowej Miasta Częstochowy, w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Częstochowie.

Dostęp do sieci infrastruktury technicznej, odpowiadający zapotrzebowaniu, jest zapewniony. Planowana jest rozbiórka uzbrojenia, które nie może służyć planowanej inwestycji oraz podłączenie projektowanych budynków do ww. sieci infrastruktury technicznej. Dodać należy, że wody opadowe i roztopowe gromadzone będą w części w zbiorniku retencyjnym zlokalizowanym na działce, a do kanalizacji deszczowej skierowany zostanie ich nadmiar.

Wyjaśnić również należy, że dla planowanej inwestycji zaprojektowano drogę pożarową. Droga pożarowa jest drogą o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego, należącego do kategorii zagrożenia ludzi ZL, o każdej porze roku. Drogą pożarową stanowi projektowana droga wewnętrzna o asfaltowej lub betonowej nawierzchni. Droga pożarowa przebiega w odległości od 5 m do 15 m od budynków. Szerokość drogi wynosi co najmniej 5 m, nachylenie nie przekracza 5%. Najmniejszy promień zewnętrznego łuku drogi pożarowej nie wynosi mniej niż 11 m. Droga, na całej długości posiada szerokość większą niż 4m. Droga pożarowa umożliwi przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN. Droga pożarowa umożliwi przejazd bez konieczności zawracania. Wyjścia z obiektu będą mieć połączenie z drogą pożarową dojściem o szerokości co najmniej 1,5 m oraz o długości poniżej 50 m, w sposób zapewniający dotarcie bezpośrednio lub drogami ewakuacyjnymi do każdej strefy pożarowej. Pomiędzy drogą, a wyjściami z budynku zapewniono utwardzone dojścia. W tym obszarze gdzie wyznaczona została droga pożarowa nie występują żadne stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa o wysokości przekraczającej 3 m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru do celów przeciwpożarowych dla budynku o powierzchni wewnętrznej powyżej 1000 m<sup>2</sup> i kubaturze powyżej 5000 m<sup>3</sup> wynosi 20 dm<sup>3</sup>/s, z co najmniej dwóch hydrantów zewnętrznych o średnicy 80 mm, z których pierwszy powinien znajdować się w odległości od 5 m do 75 m, a drugi do 150 m. Wydajność nominalna hydrantu zewnętrznego, przy ciśnieniu nominalnym 0,2 MPa mierzonym na zaworze hydrantowym podczas poboru wody, nie może być mniejsza niż 10 dm<sup>3</sup>/s dla hydrantów DN 80. Wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru wynoszącą 20 dm<sup>3</sup>/s zapewniają hydranty nadziemne zainstalowane na sieci wodociągowej, usytuowane w ul. Dmowskiego 1A i ul. Kisielewskiego 18/28 oraz dwa hydranty projektowane.

## **2.6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.**

Teren inwestycji jest w pełni uzbrojony, a realizacja planowanej inwestycji prowadzona będzie w oparciu o istniejące bądź projektowane sieci infrastruktury technicznej.

Planowane jest:

- a) zaopatrzenie w wodę: poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej - pismo Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. w Częstochowie Nr TT1.410.1720.2023 z dnia 02.02.2024 r.,
- b) odprowadzenie ścieków: poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej - pismo Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. w Częstochowie Nr TT1.410.1720.2023 z dnia 02.02.2024 r.,
- c) odprowadzenie wód deszczowych: poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji deszczowej - pismo Miejskiego Zarządu Dróg Częstochowie Nr WU.622.1.185.2023 z dnia 12.12.2023 r.,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną: poprzez podłączenie do linii elektroenergetycznej - warunki podłączenia Tauron Dystrybucja S.A. Nr WP/130318/2023/O08R01 z dnia 19.12.2023 r. i Nr WP/00594/2024/O08R01 z dnia 24.01.2024 r.,
- e) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
- f) zaopatrzenie w ciepło: poprzez przyłączenie do sieci ciepłowniczej – pismo Fortum Power and Heat Polska Spółka z o.o. z dnia 15.12.2023 r. i nr CZE/WTP/F/2024/1963 z dnia

26.01.2024r.

g) inne media: nie dotyczy.

## **2.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca:**

**1)** określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:

- a)** zapotrzebowanie na wodę: 40 m<sup>3</sup>/dobę,
- b)** zapotrzebowanie na energię elektryczną: 173,4 kW,
- c)** odprowadzenie ścieków lub oczyszczanie ścieków: 40 m<sup>3</sup>/dobę,
- d)** odprowadzanie wód opadowych: do 16 l/s, z zastosowaniem zbiornika retencyjnego,
- e)** zapotrzebowanie na gaz: nie dotyczy,
- f)** zapotrzebowanie w ciepło: 1,9 MW,
- g)** inne media: brak,
- h)** niezbędna liczba miejsc postojowych:  
na lokal mieszkalny oraz sumarycznie dla całej inwestycji nie mniej niż:

- minimum 1,5 miejsca na lokal mieszkalny, w sumie dla wszystkich lokali od 314 do 324 miejsc postojowych (dla lokali mieszkalnych w liczbie od 210 do 216),

- minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej lub usługowej, w sumie od 20 do 26 miejsc postojowych (od 1000 do 1300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej lub usługowej),

- w załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zaprojektowano 216 mieszkań, 1300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej lub usługowej i 350 miejsc postojowych, w tym 324 miejsca dla funkcji mieszkaniowej i 26 miejsc postojowych dla funkcji handlowej lub usługowej,

- dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

**i)** sposób zagospodarowania odpadów: gromadzenie odpadów na terenie inwestycji w wyznaczonych pomieszczeniach i pojemnikach; gospodarka odpadami zgodna z ustawą o odpadach;

**2)** określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej (część opisowa i graficzna w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej):

Teren inwestycji położony jest w dzielnicy Tysiąclecie i dzielnicy Kiedrzym. Znajduje się w obszarze zabudowanym głównie zabudową usługowo-produkcyjną - teren inwestycji - i zabudową usługową. W sąsiedztwie, przy ul. Kisielewskiego, znajduje się również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a przy ul. Michałowskiego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Po drugiej stronie ul. Dmowskiego znajduje się zabudowa usługowa.

Od strony południowo-zachodniej teren przylega w części do ul. Kisielewskiego, od strony południowo-wschodniej do ul. Dmowskiego. Teren inwestycji posiada kształt zbliżony do prostokąta, nieznacznie wydłużonego na linii północ-południe, z dwoma fragmentami dochodzącymi do dróg publicznych. Teren jest intensywnie zabudowany, przeznaczonymi do rozbiórki obiektami usługowo-produkcyjnymi. Teren jest w większości utwardzony. Teren jest uzbrojony.

Na terenie planuje się realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Powstaną dwa budynki usytuowane dłuższymi bokami na linii północ-południe. Projektowane budynki posiadają 6 i 7 kondygnacji naziemnych oraz kondygnacje podziemne: -1 i -2. Zakłada się, w zależności od potrzeb, możliwość realizacji kolejnej kondygnacji podziemnej. Zjazdy do kondygnacji podziemnych prowadzić będą z północnej strony budynków.

W parterach obu budynków znajdzie się część usługowa lub handlowa.

Teren obsługiwany jest komunikacyjnie przez dwa istniejące zjazdy z dróg publicznych:

ul. Kisielewskiego i ul. Dmowskiego. Wokół budynków planowana jest komunikacja kołowa z miejscami postojowymi, komunikacja piesza i tereny zielone w formie zieleni urządzonej, wysokiej i niskiej. Wejścia do klatek schodowych, prowadzących do części mieszkalnej, znajdują się z północnej, zachodniej i wschodniej strony budynków.

Część powierzchni biologicznie czynnej przeznaczona jest na plac zabaw oraz służyć będzie jako teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Tereny zielone znajdują się głównie w centralnej części terenu, choć niewielkie części wokół budynków również służyć mają rekreacji mieszkańców.

Analiza urbanistyczna doprowadziła do zaprojektowania budynków o wysokości do siedmiu kondygnacji. Budynki przekryte są dachami płaskimi, bryły oparte są na rzucie dwóch przecinających się prostokątów. Prostą bryłę rozбивa forma balkonów i tarasów, wprowadzając grę światłocieniem. Planowane są duże przeszklenia, zarówno w projektowanych mieszkaniach, jak i części handlowej lub usługowej. Materiały wykończeniowe i ich kolorystyka nawiązują do przeważających w dzielnicy, tj. jasnych, mleczno-białych wykończeń z elementami szarości i koloru naturalnego drewna. Celem rozwiązań formalnych elewacji jest uzyskanie obiektów o prostej, szlachetnej sylwecie, wpisujących się w otoczenie, obecnie zabudowane chaotycznie, ale z widocznym kierunkiem pozytywnych zmian przestrzennych w niedalekim sąsiedztwie. Zaprojektowane budynki, poprzez zastosowaną formę oraz materiały wykończeniowe, wpisują się w otoczenie i charakter miejsca. Funkcjonalnie obiekty podzielone są na dwa moduły klatkowe, jedną i dwie kondygnacje podziemne, parter handlowy lub usługowy, oraz pozostałe kondygnacje przeznaczone na mieszkania. Zaplanowano mieszkania o różnej powierzchni, dla mieszkańców o różnych potrzebach i możliwościach, o powierzchni od 39 m<sup>2</sup> (dopuszcza się zmniejszenie powierzchni do 30 m<sup>2</sup>) do prawie 93 m<sup>2</sup>. Mieszkania wyposażono w funkcjonalne balkony.

**3)** określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- powierzchnia terenu inwestycji: **16 969 m<sup>2</sup>**

w tym:

- powierzchnia zabudowy: nie mniej niż 2 830 m<sup>2</sup> (tj. 16,68%), nie więcej niż 3 000 m<sup>2</sup> (tj. 17,6%),
- powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie): nie mniej niż 9 000 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 10 000 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 4 250 m<sup>2</sup> (tj. 25,05%), nie więcej niż 4 500 m<sup>2</sup> (tj. 26,5%) - na terenie powierzchnia biologicznie czynna liczona w 100%, w tym na stropie części podziemnej w 50% (50% ze 150 m<sup>2</sup> = 75 m<sup>2</sup>),
- długość i szerokość zabudowy: długość budynku nie mniej niż 67 m, nie więcej niż 70 m, szerokość budynku nie mniej niż 17 m, nie więcej niż 19 m,
- wysokość zabudowy: nie mniej niż 20 m, nie więcej niż 24,0 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż 6, nie więcej niż 7,
- liczba kondygnacji podziemnych: nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2,
- wskaźnik intensywności zabudowy: nie mniej niż 1,06 nie więcej niż 1,18,
- powierzchnia całkowita – nie mniej niż 22 000 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 26 000 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia całkowita nadziemna – nie mniej niż 18 000 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 20 000 m<sup>2</sup>,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, o kącie pochylenia połaci dachowych umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych,
- powierzchnia handlowa lub usługowa nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 1300 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia parkingów naziemnych i podziemnych oraz dróg związanych z parkingami (garaży i parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą): nie mniej niż 9 500 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 9 990 m<sup>2</sup>),
- dane charakteryzujące wpływ na środowisko (w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko): charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko wskazują, że **nie należy ona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko**, tym:

- gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie ustawą o odpadach,
- łączna powierzchnia garaży i parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą - nie przekracza 1,0 ha.

**2.7a.** Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi:

- powierzchnia biologicznie czynna razem: nie mniej niż 4 250 m<sup>2</sup> (tj. 25,05%), nie więcej niż 4 500 m<sup>2</sup> (tj. 26,5%) - na terenie powierzchnia biologicznie czynna liczona w 100%, na stropie części podziemnej w 50%,
- powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi nie mniej niż 2 130 m<sup>2</sup>, t.j. 50,1% terenu biologicznie czynnego z 25,05% terenu inwestycji.

•

**2.8.** Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

- nr działki: 71/17, obręb: 0430 Kiedrzyn, miasto Częstochowa,
- nr działek: 129/14, 129/18 i 129/21, obręb: 0025, 25 Tysiąclecie, miasto Częstochowa,
- księga wieczysta nr CZ1C/00080709/6.

**2.9.** Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- nr działki: 71/17, obręb: 0430 Kiedrzyn, miasto Częstochowa,
- nr działek: 129/14, 129/18 i 129/21, obręb: 0025, 25 Tysiąclecie, miasto Częstochowa,
- księga wieczysta nr CZ1C/00080709/6.

**2.10.** Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona: nie dotyczy.

**2.11.** Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: teren inwestycji nie został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**2.12.** Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - uchwała Nr 263.XX.2019 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy - oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

**a) ustalone kierunki zmian przeznaczenia terenu:**

Teren inwestycji zawiera się w granicach obszaru oznaczonego na rysunku studium symbolem:

## **U – obszary zabudowy usługowej.**

Dla Obszaru U – obszar zabudowy usługowej ustalono podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

1) podstawowe kierunki przeznaczenia terenów:

aa) tereny zabudowy usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z wyznaczonymi granicami,

bb) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:

a) produkcja nieuciążliwa;

cb) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

dc) parkingi wielopoziomowe,

ed) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni) o mocy przekraczającej 100 kW.

f) Projektowany teren, jako mieszkaniowo-usługowy, zawiera się definicji przeznaczenia dopuszczalnego.

g

### **b) parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania obszarów:**

W studium zapisano zasadę ustalania wskaźników urbanistycznych. Wskaźniki określa się dla obszarów o różnych przeznaczeniach oraz dla stref miasta – w niniejszej sprawie dla strefy miejskiej „A”. Jak wskazano w studium, dla stref miejskich „A” i „B” (a w szczególności dla strefy A) - w odniesieniu do wskaźników powierzchni zabudowy zaleca się przyjmowanie wartości bliskich maksymalnych (lub maksymalnych). Wartości wskaźników i parametru „wysokości zabudowy” należy traktować jako wielkości graniczne, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu istniejącego użytkowania i obowiązującego przeznaczenia, potrzeb oraz możliwości ich zaspokojenia. Dopuszcza się zmniejszenie/zwiększenie (w stosunku do wartości wskazanych w tabeli) wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika intensywności zabudowy o 20%.

Dopuszcza się ustalenie:

– wysokości zabudowy większej niż określona w tabeli o 3,0 m,

– indywidualnie wyznaczonej wysokości zabudowy oraz intensywności zabudowy dla obszarów oznaczonych symbolem m.in. „U” pod warunkiem:

- wykonania na etapie sporządzania planu miejscowego analizy wysokości pod kątem ochrony ekspozycji Sanktuarium Jasnogórskiego oraz walorów przestrzennych miejsca;
- nie przekroczenia maksymalnej wysokości do 40 m.

### **Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia studium zaprojektowano:**

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: w studium brak ustaleń – projektowany wskaźnik wynosi nie mniej niż 1,06 i nie więcej niż 1,18,
- maksymalna wysokość zabudowy: **24 m** - zgodność ze studium - projektowana wysokość budynków wynosi nie mniej niż 20 m, nie więcej niż 24,0 m,
- minimalna pow. biologicznie czynna: **10%** - zgodność ze studium – projektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi nie mniej niż 4 250 m<sup>2</sup> (tj. 25,05%), nie więcej niż 4 500 m<sup>2</sup> (tj. 26,5%),
- maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: **80%** - zgodność ze studium – projektowana powierzchnia zabudowy wynosi nie mniej niż 2 830 m<sup>2</sup> (tj. 16,68%), nie więcej niż 3000 m<sup>2</sup> (tj. 17,6%).

c) inne: nie dotyczy.

Jak wynika z powyższych zapisów, **planowana inwestycja jest zgodna z kierunkami rozwoju miasta ustalonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

Zgodnie z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów, obszar,

w granicach którego położony jest teren inwestycji, jest obszarem zabudowy usługowej U, w którym, jako równorzędny, podstawowy kierunek przeznaczenia, wskazano zabudowę usługowo-mieszkaniową, a jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów wskazano zabudowę mieszkaniowo-usługową.

W graniach obszaru zabudowy usługowej wskazanej w studium (w granicach którego zawiera teren inwestycji) o powierzchni ok. 226 702 m<sup>2</sup>, powierzchnia terenów zabudowy usługowej wynosi ok. 201 702 m<sup>2</sup>, a powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym projektowanej obecnie mieszkaniowo-usługowej, wynosi ok. 25 000 m<sup>2</sup>, co stanowi odpowiednio zaledwie 12,4%.

W tekście studium zapisano, że dla poszczególnych obszarów o różnych funkcjach ustala się podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów, możliwe do ustalenia w planach miejscowych, jako przeznaczenie terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi lub jako tereny o mieszanych funkcjach. Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów określają główne, przeważające funkcje, które w obrębie danego obszaru mogą obejmować jeden lub więcej podstawowych kierunków przeznaczenia terenów. Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów określają, w stosunku do podstawowych kierunków, funkcje uzupełniające lub towarzyszące, które w obrębie danego obszaru mogą stanowić wyodrębniony teren lub dopuszczony rodzaj użytkowania na danym terenie, w tym jako tereny o mieszanym przeznaczeniu, o ile utrzymany zostanie, w stosunku do całego obszaru, dominujący udział terenów stanowiących podstawowy kierunek obszaru.

Zgodnie z powyższym, biorąc pod uwagę powierzchnie terenów, w granicach obszaru, jego podstawowy kierunek, po zrealizowaniu planowanej inwestycji, zostanie utrzymany.

Analizując zgodność planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, wskazać należy na kluczowe dla rozwoju miasta założenia. Ustalając kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, przytoczono wizję miasta i cele strategiczne, określone w Strategii Rozwoju Miasta. „Strategia Rozwoju Miasta Częstochowa 2030+”, która została przyjęta Uchwałą Nr 435.XXXII.2016 Rady Miasta Częstochowa z dnia 1 grudnia 2016 r., określa m.in. wizję miasta i cele strategiczne. Cele strategiczne zostały pogrupowane w czterech obszarach: przestrzeń, praca, społeczeństwo i centrum. W obszarze „przestrzeń”, jedne z głównych celów to: wprowadzenie ładu przestrzennego, tworzącego warunki zdrowego i bezpiecznego życia, poprawiającego funkcjonalność i estetykę miasta, rewitalizacja zaniedbanych obszarów mieszkalnych i terenów przemysłowych oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego i dobrej jakości usług bytowych. Wskazano również na konieczność: zablokowania rozlewania się miasta i niedopuszczenie do utraty wartości, przez dotychczas użytkowane przestrzenie oraz na konieczność rewitalizacji przestrzeni miejskiej, poprzez ponowne wykorzystanie i zagospodarowanie terenów przemysłowych. Polityka przestrzenna miasta polegać ma na efektywnym wykorzystaniu potencjału wynikającego z przekształceń obszarów zabudowanych oraz ze zmian w sposobach zagospodarowania terenów, dotychczas przeznaczonych do urbanizacji, jak również z efektywnego wykorzystania rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę, dotąd niezabudowanych, łatwo dostępnych pod względem infrastrukturalnym.

Nawiązując do strategii rozwoju miasta oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, przyjęto w studium, iż głównym celem polityki przestrzennej miasta jest „zwartość miasta”, a osiągnięcie tego celu wymaga, m.in.:

- koncentracji działań inwestycyjnych w centrum miasta oraz wokół centrum, w obszarze w najwyższym stopniu zurbanizowanym,
- wykorzystania potencjału rozwojowego dzielnic otaczających centrum,
- preferowania pod nową zabudowę, poza strefą miejską i podmiejską, obszarów o dogodnych predyspozycjach rozwojowych (dostęp do infrastruktury społecznej, technicznej oraz transportu zbiorowego),
- ograniczenia dalszego rozpraszania zabudowy.

Przyjęto priorytetowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta, m.in.: tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkańców, w tym racjonalny rozwój zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza



budownictwa zorganizowanego, polegający na wykorzystaniu w pierwszej kolejności terenów w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną. Ponadto, kierunki zmian w strukturze przestrzennej obejmują: ograniczanie rozlewania się zabudowy, racjonalne zagospodarowanie terenów wyznaczonych na cele rozwoju budownictwa mieszkaniowego, z uwzględnieniem pierwszeństwa obszarów położonych najbliżej zwartej zabudowy i posiadających najlepsze warunki dostępu do układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Podkreślić należy, co wykazano w niniejszym wniosku, że teren inwestycji odpowiada na wszystkie powyżej przytoczone postulaty.

Działania projektowe zmierzają do sanacji urbanistycznie zdegradowanej przestrzeni, zabudowanej chaotycznie obiektami o bardzo złej jakości technicznej i estetycznej. Teren znajduje się w obszarze doskonale skomunikowanym i uzbrojonym, nie generując konieczności rozbudowy układu komunikacyjnego oraz rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Znajduje się w odpowiednich odległościach od komunikacji publicznej, infrastruktury społecznej, w tym obiektów oświaty, oraz terenów rekreacji i wypoczynku.

Planowana realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej stanowić będzie doskonałe uzupełnienie usługowej części obszaru.

**2.13.** Wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w zakresie:

**a)** bezpośredniego dostępu do drogi publicznej: teren posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, poprzez istniejące zjazdy z ul. Kisielewskiego i ul. Dmowskiego,

**b)** zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej: pismo Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego S.A. w Częstochowie Nr TT1.410.1720.2023 z dnia 02.02.2024 r.,

**c)** zgodnego z zapotrzebowaniem dostępu do sieci elektroenergetycznej: warunki podłączenia Tauron Dystrybucja S.A. Nr WP/130318/2023/O08R01 z dnia 19.12.2023 r. i Nr WP/00594/2024/O08R01 z dnia 24.01.2024 r. ,

**d)** odległości od przystanku komunikacyjnego, w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym: 270 m, 425 m, 500 m – wymagana odległość nie większa niż 500 m – warunek spełniony,

**e)** odległości od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (min. od 28 do 30 dzieci): 660 m – Szkoła Podstawowa nr 48, ul. Leona Schillera 5 w Częstochowie i 705 m - Szkoła Podstawowa nr 30, ul. Ludowa 58 w Częstochowie - wymagana wymagana odległość nie większa niż 1500 m – warunek spełniony (zaświadczenie z up. Prezydenta Miasta Częstochowy nr ED.4424.168.2023 z dnia 12.12.2023 r.),

**f)** dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m<sup>2</sup>:

- planowana liczba mieszkańców, to iloraz powierzchni użytkowej mieszkań – od 11000 m<sup>2</sup> do 11980 m<sup>2</sup> - i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>, co daje od 393 do 428 mieszkańców,

- przy wskaźniku 4,0 m<sup>2</sup>/mieszkańca, minimalna powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi 1712 m<sup>2</sup> – na terenie inwestycji powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu, w tym placu zabaw, wynosi 2275 m<sup>2</sup> - warunek spełniony,

•niezależnie od powyższego, odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynoszą: 820 m do Parku im. Tysiąclecia i 900 m do Street Workout Park – powierzchnia Parków to ok. 52100 m<sup>2</sup> – wymagana powierzchnia to min. 1780 m<sup>2</sup>, a maksymalna odległość to 1500 m – warunek spełniony,

**g)** minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:

•powierzchnia terenu inwestycji to 16 969 m<sup>2</sup>, powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 4250 m<sup>2</sup>, co stanowi 25,05% terenu inwestycji - warunek spełniony,

•powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, w tym placu zabaw (115 m<sup>2</sup>) wynosi 2275 m<sup>2</sup>, co stanowi 53,53% – warunek spełniony,

•

**h)** minimalna liczba miejsc postojowych, wynosząca co najmniej 1,5 miejsca na lokal mieszkalny, w sumie dla wszystkich lokali od 314 do 324 miejsc postojowych (dla lokali mieszkalnych w liczbie od 210 do 216) oraz 26 miejsc dla funkcji handlowej lub usługowej (minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej lub usługowej); w załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zaprojektowano 216 mieszkań, 1300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlowej lub usługowej i 350 miejsc postojowych,

**i)** zaświadczenie prezydenta - załącznik NR 3.

Wykazanie spełnienia standardów dotyczących odległości (lit. d, e, f, g) przedstawiono w formie graficznej.

**Załączniki do wniosku zgodnie z art. 7 ust. 7 i ust. 8 ustawy o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - w 2 egzemplarzach + płyta CD**

Wykaz załączników:

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać (przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, potwierdzonej przez zasób geodezyjny).

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy, w szczególności: opracowanie graficzne obrazujące odległość wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, przy czym odległości liczone od granicy terenu inwestycji długością drogi dojścia, rozumianą jako chodnik lub ciąg pieszo - jezdny, do którego ma być zapewniony dostęp.

**ZAŁĄCZNIK NR 3**

Zaświadczenie Prezydenta Miasta Częstochowy o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej.

**ZAŁĄCZNIK NR 4**

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zawierająca w szczególności informacje w zakresie:

- a) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) układu urbanistycznego zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej,
- c) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- d) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- e) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi,
- f) część graficzna wraz z wizualizacją proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzonej w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

**ZAŁĄCZNIK NR 4.1**

Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną spełnia warunki, o których mowa w art. 5 obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień - potwierdzonego za zgodność z oryginałem).

**ZAŁĄCZNIK NR 5**

Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

#### **ZAŁĄCZNIK NR 6**

Pisma, dotyczące zapewnienia dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i inne.

#### **ZAŁĄCZNIK NR 7**

Wyliczenie liczby mieszkańców.

Do wniosku nie dołączono:

- uzgodnienia, o którym mowa w art. 10 ust. 2 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ww. ustawy – nie dotyczy,
- decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – nie dotyczy,
- porozumienia, o którym mowa w art. 22 ust. 1 obowiązującej ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących o ile zostało zawarte – nie dotyczy.
- 

mgr Inż. arch. Małgorzata Krupa  
architekt IARP  
nr ewid. 50/97 SL - 0795  
podpis wnioskodawcy/pelnomocnika