

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) w związku z art. 7 ust.4 i art. 8 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (jt. Dz.U. z 2024 r. poz. 195) oraz w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z pomieszczeniami usługowymi wraz z garażami podziemnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, przy ulicy Stefana Kisielewskiego w Częstochowie.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik Nr1 – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową, w skali 1:1000;

2) Załącznik Nr2 – planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową w formie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, w skali 1:1000.

§ 2. Teren objęty inwestycją mieszkaniową, o powierzchni wynoszącej 16 969m², stanowią działki: nr 71/17 (k.m.10 obręb 430-Kiedrzyń), nr 129/14, 129/18, 129/21 (obrub 25), w granicach określonych na Załączniku Nr1.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 3. Dla budynków mieszkalnych, o których mowa w §1, ustala się:

1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 11 000m²;

2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 11 980m²;

3) minimalną liczbę mieszkań: 210;

4) maksymalną liczbę mieszkań: 216;

5) minimalną powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową lub usługową: 1 000m²;

6) maksymalną powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową lub usługową: 1 300m².

§ 4. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1) inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana zostanie na terenie działek, o których mowa w §2, po rozbiórce znajdujących się na ich terenie obiektów budowlanych;

2) inwestycja mieszkaniowa obejmuje:

a) budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na kondygnacji parteru, o wysokości od 6 do 7 kondygnacji nadziemnych oraz jednokondygnacyjnym garażem podziemnym, oznaczonego symbolem MWU-1 na Załączniku Nr2,

b) budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na kondygnacji parteru, o wysokości od 6 do 7 kondygnacji nadziemnych oraz dwukondygnacyjnym garażem, oznaczonego symbolem MWU-2 na Załączniku Nr2;

c) realizację niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w szczególności:

- drogi wewnętrznej, ciągów pieszych, miejsc postojowych,

- infrastruktury technicznej niezbędnej do zaopatrzenia w media wraz z rozbiórką części istniejącego uzbrojenia,

- zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, z elementami małej architektury;

3) w projekcie zagospodarowania terenu dla inwestycji mieszkaniowej zostaną zastosowane rozwiązania projektowe zapewniające dostęp i korzystanie przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

§ 5. Ustala się powiązanie projektowanej inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, w tym:

1) ustala się zasady powiązania inwestycji z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu:

a) doprowadzenie wody z sieci wodociągowych Ø150 mm w ul. Romana Dmowskiego i/lub Ø300 mm w ul. Stefana Kisielewskiego,

b) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej Ø 0,20 m w ul. Stefana Kisielewskiego i/lub ul. Romana Dmowskiego,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

-do projektowanego zbiornika retencyjnego pod poziomem terenu,

-do sieci kanalizacji deszczowej Dn 300 mm w pasie drogowym ul. Romana Dmowskiego,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Tauron Dystrybucja S.A.,

e) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o.;

2) dopuszcza się przekładki istniejących sieci oraz wykonanie nowych odcinków sieci wraz z przyłączami do projektowanych budynków. Prace związane z przebudową istniejących sieci lub budową sieci oraz punkty wpięcia należy uzgadniać z właścicielami/ zarządcami tych sieci.

§ 6. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) przewidywanego średniego zapotrzebowania na:

a) wodę: 40m³/dobę,

b) energię elektryczną: 1170,4 kW,

c) odprowadzenie ścieków: 40m³/dobę,

d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do 16 l/s z zastosowaniem zbiornika retencyjnego,

e) ciepło: 1,9MW;

2) niezbędnej liczby miejsc postojowych:

a) dla funkcji mieszkaniowej:

–minimum 314 stanowisk postojowych, lecz nie mniej niż 1,5 stanowiska na mieszkanie,

–obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości wynikającej z art. 12a z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jt. Dz.U. z 2024 r. poz. 320),

b) dla funkcji usługowo-handlowej:

–minimum 26 stanowisk postojowych,

–nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 1 stanowisko na 1 lokal;

3) sposobu zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (jt. Dz.U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688, 1852 i 2029) i ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (jt. Dz.U. z 2024 r. poz. 399);

4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową wraz z garażami podziemnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, a w szczególności: komunikacją wewnętrzną, miejscami postojowymi, ciągami pieszymi, zielenią urządzoną, placem zabaw, obiektami małej architektury oraz infrastrukturą konieczną do zaopatrzenia w media,

b) obsługa komunikacyjna:

–istniejącym zjazdem z drogi kategorii wojewódzkiej – ulicy Stefana Kisielewskiego,

–projektowanymi zjazdami z drogi kategorii gminnej – ulicy Romana Dmowskiego;

c) stanowiska postojowe zlokalizowane w garażach podziemnych oraz na terenie objętym inwestycją,

d) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa Załącznik Nr 2 do uchwały,

e) planowana inwestycja przewidziana jest do realizacji jednoetapowo;

5) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:

a) powierzchnia terenu objętego wnioskiem: 16 969m² (dane zgodne z KW),

b) powierzchnia zabudowy: nie mniej niż 2 830m², nie więcej niż 3 000m²,

c) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe): nie mniej niż 9 000m², nie więcej niż 10 000m²,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 4 250m²,

e) powierzchnia miejsc postojowych nadziemnych i podziemnych, oraz dróg związanych z parkingami: nie mniej niż 9 500m², nie więcej niż 9 990m²,

f) parametry techniczne budynku oznaczonego symbolem MWU-1 na Załączniku Nr2:

- długość części nadziemnej budynku nie więcej niż 70,0m,

- szerokość części nadziemnej budynku nie więcej niż 36,0m,

- wysokość nie mniej niż 20,0m, nie więcej niż 24,0m,

- liczba kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż 6 nie więcej niż 7,

- liczba kondygnacji podziemnych: jedna kondygnacja,

- dach płaski, o kącie nachylenia połaci umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych;

g) parametry techniczne budynku oznaczonego symbolem MWU-2 na Załączniku Nr2:

- długość części nadziemnej budynku nie więcej niż 69,0m,
- szerokość części nadziemnej budynku nie więcej niż 36,0m,
- wysokość nie mniej niż 20,0m, nie więcej niż 24,0m,
- liczba kondygnacji nadziemnych: nie mniej niż 6 nie więcej niż 7,
- liczba kondygnacji podziemnych: dwie kondygnacje,
- dach płaski, o kącie nachylenia połąci umożliwiającym prawidłowe odprowadzenie wód opadowych;

h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum – 1,06, maksimum – 1,18,

i) powierzchnia całkowita: nie mniej niż 22 000m² nie więcej niż 26 000m²,

j) powierzchnia całkowita nadziemna: nie mniej niż 18 000m² nie więcej niż 20 000m²,

6) dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

a) powierzchnia miejsc postojowych nadziemnych i podziemnych oraz dróg związanych z parkingami nie przekroczy 9 990m² a tym samym inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 58 litera b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839, z 2022 r. poz.1071, z 2023 r. poz.1724),

b) powierzchnia zabudowy nie przekroczy 3 000m² a tym samym inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 55 litera b tiret drugi Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. Ustala się nieruchomości, na których mają być lokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1) jednostka ewidencyjna: miasto Częstochowa, działka ewidencyjna: 71/17, obręb ewidencyjny: 430-Kiedrzyn, księga wieczysta: KW CZ1C/00080709/6;

2) jednostka ewidencyjna: miasto Częstochowa, działka ewidencyjna: 129/14, obręb ewidencyjny: 25, księga wieczysta: KW CZ1C/00080709/6;

3) jednostka ewidencyjna: miasto Częstochowa, działka ewidencyjna: 129/18, obręb ewidencyjny: 25, księga wieczysta: KW CZ1C/00080709/6;

4) jednostka ewidencyjna: miasto Częstochowa, działka ewidencyjna: 129/21, obręb ewidencyjny: 25, księga wieczysta: KW CZ1C/00080709/6.

§ 8. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 9. Nie wskazuje się nieruchomości, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 10. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) ochrona środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrona powierzchni ziemi, zieleni i ukształtowania terenu zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jt. Dz.U. z 2024 r., poz. 54, 834 i 1089);

2) wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi drzewami należy rozwiązać zgodnie z przepisami o ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (jt. Dz.U. z 2024 r., poz. 1478);

3) nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków ze względu na brak ich występowania w granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

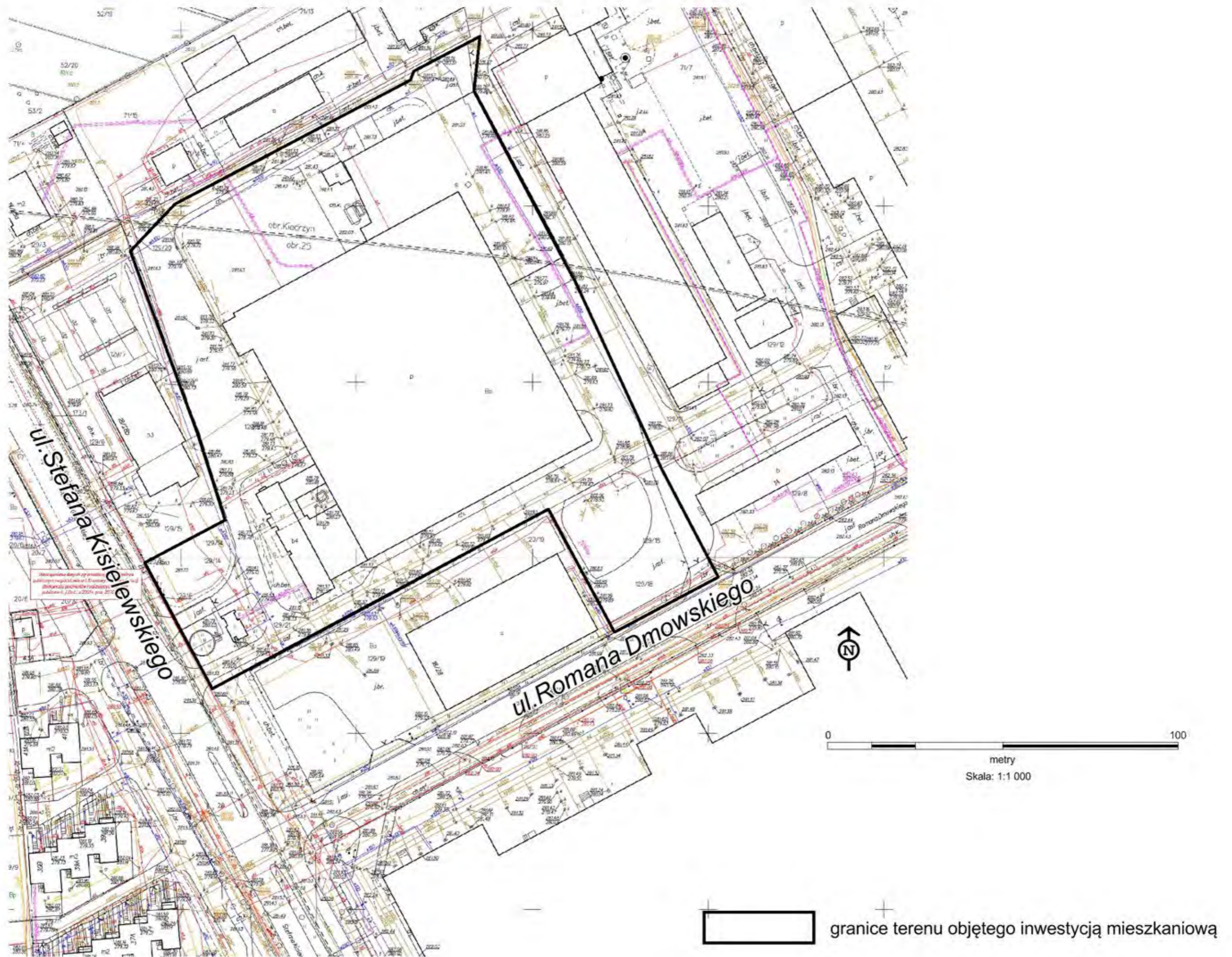
§ 11. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

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

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
(-) Jarosław Marszałek
Zastępca Prezydenta
Miasta Częstochowy



Uzasadnienie

do uchwały Rady Miasta Częstochowy w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Stefana Kisielewskiego w Częstochowie

I. W dniu 09.09.2024 roku do Urzędu Miasta Częstochowy wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (jt. Dz.U. z 2024 r. 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią handlową lub usługową 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 03.10. 2024 r.

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 09.10.2024r., na wydanie uzgodnień dnia 04.10.2024 r.

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.

W dniu 01.10.2024 r. Inwestor uzupełnił złożony wniosek o poprawne oświadczenie, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy, stanowiące załącznik Nr 5 do wniosku, oraz o warunki techniczne przyłączenia do sieci.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku, przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miasta Częstochowy do rozpatrzenia.

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.

III. Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju wynikających z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy wykazała, że teren, którego dotyczy planowana inwestycja, zlokalizowany jest w granicach strefy miejskiej A oraz wchodzi w skład obszaru zabudowy usługowej, dla którego w dopuszczalnych kierunkach przeznaczenia terenu studium wymienia tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Lokalizacja na tym terenie inwestycji mieszkaniowej, obejmującej budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami handlowymi lub usługowymi w parterach budynków, nie jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w ramach uzupełnienia zabudowy w granicach wyznaczonej w studium strefy miejskiej, w terenie w pełni uzbrojonym oraz mającym zapewniony dostęp do infrastruktury miejskiej w postaci komunikacji publicznej, usług oraz terenów zielonych. Mając na uwadze kwestię racjonalnego gospodarowania przestrzenią w ramach uzupełnienia zabudowy, dopuszczenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej we wskazanym obszarze należy uznać za uzasadnione.

Analizując stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy wzięto pod uwagę szacowane zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową mieszkań określoną w studium na lata 2020-2050 w wielkości 1 282 100m², co oznacza średnie zapotrzebowanie roczne w ilości ok. 43 000m². Mając na uwadze wciąż rosnące zapotrzebowanie na lokale mieszkalne oraz korzystną dla realizacji inwestycji lokalizację należy uznać, iż realizacja inwestycji mieszkaniowej spełnia przesłanki określone w art. 7 ust 4 ustawy.

IV. 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.

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

Mając na uwadze spełnienie przez wnioskodawcę wymagań wynikających z przepisów ustawy możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miasta Częstochowy do rozpatrzenia.

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.

I. 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 26 września 2024 r. znak AAB.111.7.2024

Komisja zaopiniowała pozytywnie przedmiotową inwestycję, uznając że jest ona zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy. Stwierdziła ponadto, że zaproponowana forma zabudowy i przekształcenia terenu są korzystne dla przestrzeni miasta. Komisja nie dokonała oceny przedmiotowej inwestycji pod kątem spełnienia przez nią warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Komenda Miejska Policji w Częstochowie i Komenda Wojewódzka Policji w Katowicach

Pismem z dnia 26.09.2024 r. znak SP-274-46/1543/24 poinformowano, że po zapoznaniu się z dokumentacją sprawy nie wnosi żadnych uwag.

3. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji w Katowicach

Pismem z dnia 20.09.2024 r. znak CWCR_OZ_Katowice-WWiZ.0732.82.2024 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.

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

Pismem z dnia 03.10.2024 r. nr KWEW.41247.2024 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 uzbrojenia technicznego terenu, o których mowa powyżej.

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

Pismem z dnia 18.09.2024 r. znak NS-NZ.9022.31.24.2024 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 lub art. 34 ust. 1 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

6. 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 27.09.2024 r. znak WPZ.0761.345.2024.RH zaopiniowała pozytywnie przedmiotową inwestycję. Jednak niezależnie od niniejszej opinii Śląski Komendant Wojewódzki zwrócił uwagę, że przy realizacji przedmiotowej inwestycji należy spełnić wymagania przepisów przeciwpożarowych oraz techniczno-budowlanych, w szczególności:

-rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

-rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

-rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

7. Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego – Departament Rozwoju i Transformacji Regionu w Katowicach (w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego i zadań samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do terenów nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego)

Pismem z dnia 04.10.2024 r. znak RT-RPP.760.46.2024 KW-451/24 poinformowano, że z uwagi na brak audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa śląskiego, Zarząd Województwa Śląskiego nie ma podstaw do wydania opinii.

Ponadto 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+.

II. 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 23.09.2024 znak WZP.536.1.163.2024 uzgodniono przedmiotową inwestycję. Ponadto poinformowano, że w oparciu o art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych dopuszcza się włączenie ruchu drogowego generowanego przez inwestycję do drogi publicznej ulicy Dmowskiego projektowanymi zjazdami. Natomiast obsługa komunikacyjna inwestycji 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 planowanego zamierzenia.

Poinformowano także, że zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 9 ww. ustawy 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 (pismo znak WU.622.1.185.2023). Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy opracować projekt techniczny dokumentacji projektowej w zakresie odprowadzania wód opadowych dla ww. nieruchomości (dwa egzemplarze) i przedstawić go do uzgodnienia w MZD.