

AAB.6730.3.72.2024

DECYZJA NR 618
PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572) oraz art. 4 ust. 2, art. 53 ust. 3 i ust. 4, art. 54, art. 64 ust. 1 i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130) w związku z art. 59 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), posługując się:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku (Nr rejestru 478) z dnia 24.07.2024 r.

Nowa Deweloper sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie

ustalam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

obejmującego działkę o nr ewid. 7/8 oraz część działek nr ewid. 8/3, 9/3 7/9, 9/5 i 9/6 z obr. 33 o powierzchni ok. 19 350 m² położonego w Częstochowie w rejonie ul. Małopolskiej.

1. Rodzaj zabudowy oraz funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

inwestycja obejmuje:

- budowę do sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 210 lokali mieszkalnych) z garażami podziemnymi;
- realizację urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania obiektów oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w jego granicach;

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 sposobu zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy: od strony ul. Małopolskiej z uwagi na lokalizację inwestycji w głębi terenu nie określa się, od strony ul. Traugutta - określona na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 0,30;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: minimum 40%;
- na wnioskowanym terenie należy przewidzieć plac zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, urządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- inwestycja winna spełniać warunki określone w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024r., poz. 725 z późn. zm.) oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy, m.in. w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.);

w zakresie kształtowania zabudowy każdego z budynków:

w oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się front terenu przeznaczony pod zabudowę od strony ul. Małopolskiej

- szerokość elewacji frontowej: do 18,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: do 13,70 m;
- geometria dachu: dach płaski, wysokość budynku (w rozumieniu art. 2 ust. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130): do 13,70 m;

b) obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji

- zaopatrzenie w energię elektryczną: przyłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez TAURON Dystrybucja S.A.
- zaopatrzenie w wodę: na warunkach określonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółki Akcyjnej w Częstochowie;
- odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych: zgodnie z warunkami określonymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółki Akcyjnej w Częstochowie w piśmie znak TT1.410.1758.2023 TT/3095/2024 z dnia 20.09.2024 r.;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych należy wykonać zgodnie ze szczegółowymi warunkami technicznymi i w uzgodnieniu z MZD w Częstochowie
 - zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 39 ust. 1 pkt. 9 (Dz. U. z 2024r., poz. 320) zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi, a sposób odprowadzania (zagospodarowania) wód opadowych z terenu inwestycji nie może wpłynąć negatywnie na korpus drogi publicznej;

- zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2024r., poz. 1087 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię ciepłą: przyłączenie do sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o.;
- 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 2023r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024r. poz. 399);
- dostęp do drogi publicznej: zgodnie z pismem MZD w Częstochowie z dnia 22.08.2024 r. znak WZP.536.1.146.2024 - istniejącym zjazdem z ul. Małopolskiej (drogi publicznej kategorii gminnej);
- projektowany sposób obsługi komunikacyjnej winien zapewnić włączenie się do ruchu w sposób gwarantujący zachowanie bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego i spełnienia warunków włączenia się do ruchu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1251); do uzyskania pozwolenia na budowę wymagane uzgodnienie w trybie art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego projektowaną inwestycją;
- wymagania dotyczące ilości miejsc parkingowych: stosownie do przeznaczenia projektowanych obiektów, obowiązuje zapewnienie na terenie planowanej inwestycji minimum: 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny z dopuszczeniem bilansowania miejsc postojowych w garażach; przy wyliczeniu potrzebnej ilości miejsc postojowych należy uwzględnić zaprojektowane miejsca postojowe w granicach działek nr ewid. 9/5 i 9/6 dla obsługi zabudowy wielorodzinnej realizowanej w oparciu o pozwolenie na budowę - decyzja Prezydenta Miasta Częstochowy Nr 1605 z dnia 15.12.2021 zmieniona decyzją Nr 633 z dnia 08.11.2023 r. (AAB.6740.7.13.2023); przestrzeń przyległych dróg publicznych nie może pełnić funkcji parkingowej dla planowanej inwestycji;

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 wód regionu wodnego i zlewni – 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. Woj. Śląskiego z 2014r., poz. 1974 z późn. zm.);
- z ustanowionych stref ochronnych ujęć wód: obowiązek spełnienia warunków wynikających z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 227 z dnia 18 grudnia 2009r., poz.4585) dotyczącego ochrony pośredniej ujęcia wody, gdzie obowiązuje zakaz:
 - lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
 - przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
 - wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi z wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych;
- z obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych: nie dotyczy;
- z ustanowionych form ochrony przyrody: nie dotyczy;

nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów szczególnych:

- inwestycja może wymagać uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej wydanej w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024, poz. 82) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- inwestycja stanowi część większego zamierzenia należącego do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wyszczególnionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) – dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach OŚR.6220.64.2023 z dnia 04.01.2024 r., w której orzeczono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania wnioskowanej inwestycji na środowisko; realizacja inwestycji zgodnie z charakterystyką planowanego przedsięwzięcia stanowiącą załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- inwestycja powinna zostać zaprojektowana i realizowana w sposób zgodny z zasadami ochrony środowiska, a w szczególności ochroną istniejącej, wartościowej na tym terenie szaty roślinnej; w przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów z terenu przeznaczanego pod inwestycję należy uzyskać zezwolenie, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r., o ochronie przyrody (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);

d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- teren inwestycji położony jest poza obszarami w/w ochrony – 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.
Załączniki nr 1 i 2 zawierają wyniki przeprowadzonej analizy.**

UZASADNIENIE

W dniu 24.07.2024 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, obejmującego działkę o nr ewid.: 7/8 oraz część działek nr ewid. 8/3, 9/3 7/9, 9/6 i 9/5 z obr. 33, położonego w Częstochowie w rejonie ul. Małopolskiej. Ponieważ wniosek zawierał braki formalne, zgodnie z art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572) pismem z dnia 31.07.2024 r. wezwano Inwestora do stosownego uzupełnienia. Wniosek uzupełniono w dniu 06.08.2024 r. a następnie w dniach 06.09.2024 r., 12.09.2024 r. i w dniu 20.09.2024 r. Zgodnie z treścią wniosku, inwestycja ma polegać na *"budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu podziemnego, drogi dojazdowej wraz z parkingami zewnętrznymi, murów oporowych*. Przewidywane gabaryty 6 budynków - jednorodnie: szerokość elewacji frontowej min. 17,50m max. 25,0m, wysokość min. 13,50m, max. 14,0m, dach płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.

Planowane jest przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej oraz sieci ciepłowniczej, natomiast obsługę komunikacyjną ma zapewnić projektowana droga wewnętrzna tj. działki nr ewid. 9/5 i 9/6 z obr. 33 z dostępem do Małopolskiej, we władaniu inwestora.

Wnioskowany teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego; wobec braku planu procedurę zmierzającą do ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu przestrzennym (u.p.z.p.).

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest uwarunkowane:

1. wynikami analiz wynikających ze stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt 2),
2. warunkami i zasadami zagospodarowania terenu wynikającymi z przepisów odrębnych (art. 53 ust. 3 pkt 1),
3. spełnieniem łącznie wszystkich warunków określonych w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 53 ust. 3 u.p.z.p. przeprowadzono badanie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. W wyniku tej analizy stwierdzono, że:

- działki w granicach objętych wnioskiem nr ew. 7/8 - cała działka oraz część działek nr ewid. 8/3, 9/3 7/9, 9/6 i 9/5 z obr. 33 o powierzchni ok. 19 350 m² położone są w Częstochowie przy ul. Małopolskiej i rozciągają się do śladu ulicy Traugutta (droga gruntowa o szerokości nie przekraczającej 2m);
- w ewidencji gruntów prowadzonej w Grodzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie nieruchomość objęta wnioskiem, posiada opisany użytek gruntowy – grunty orne „RIVa” i „RIVb”, stanowi współwłasność inwestora oraz osób fizycznych;
- w stanie istniejącym wnioskowana nieruchomość nie jest zabudowana, stanowi obszar w części silnie zadrzewionego, odłogowanego gruntu rolnego z dostępem na szerokości ok. 12m do ul. Małopolskiej, który wraz z terenami otaczającymi stanowi duży kompleks terenów otwartych ciągnących się w kierunku północnym do zabudowań wzdłuż ul. Gruszowej;
- nieruchomość jest w części uzbrojona;
- wnioskowany teren nie znajduje się w obszarze, dla którego została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zgodnie z polityką przestrzenną miasta, zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, zatwierdzonym Uchwałą Nr 263.XX.2019 z dnia 21 listopada 2019r., teren wnioskowanej inwestycji położony jest w granicach obszarów zieleni rekreacyjnej (ZR) ponadto, **wzdłuż wschodniej części terenu objętego wnioskiem (poza liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji) na działce nr ewid. 10/1 i w części na działkach nr ewid. 9/3, 11/4, 11/6 i 8/3 planowana jest droga zbiorcza KDZ spinająca ul. Traugutta z ul. Nowobialską;**
- dla części przedmiotowego terenu została wydana decyzja Prezydenta Miasta Częstochowy ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zespół pięciu budynków wielorodzinnych) nr 395 z dnia 01.07.2021 r. znak AAB.6730.3.158.2020 na podstawie której, Inwestor uzyskał w dniu 15.12.2021 r. decyzję o pozwoleniu na budowę nr 1605 znak AAB.6740.7.54.2021, zmienioną decyzją nr 633 z dnia 08.11.2023 r. znak AAB.6740. 7.13.2023 r.; na wskazanych działkach objętych w/w pozwoleniem na budowę, a objętych niniejszym postępowaniem (fragment dz. nr ewid. dz. nr ewid. 7/9 i 9/5 - o powierzchni ok. 1240m²) zaprojektowano część miejsc postojowych dla obsługi budynków wielorodzinnych oraz tereny zieleni biologicznie czynnej; decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wiąże organ wydający decyzje pozwolenia na budowę, a więc w sytuacji, gdy projektowane zagospodarowanie terenu inwestycji zostało zatwierdzone ostatecznym pozwoleniem na budowę, Inwestor winien uwzględnić tę kwestię;
- dostęp do drogi publicznej planuje się poprzez projektowaną drogę wewnętrzną (zgodnie z wnioskiem - *projektowaną w ramach realizacji pierwszego etapu inwestycji - zamierzenie budowlane objęte pozwoleniem na budowę zatwierdzone decyzją nr 633 nr sprawy AAB.6740.7.13.2023 z dnia 08.11.2023r.*) planowaną na działkach nr ew. 9/5 i 9/6 z obr. 33, które stanowią pas gruntu o użytku grunty orne - RIVb i zurbanizowane tereny

niezabudowane lub w trakcie zabudowy - Bp i które stanowić mają dojazd do planowanej inwestycji (6 budynków wielorodzinnych) z ul. Małopolskiej;

- obszar planowanej inwestycji znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wierchowisko”, w której obowiązują warunki wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierchowisko” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 227 z dnia 18 grudnia 2009 r., poz. 4585);
- teren 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.);
- zgodnie z treścią wniosku inwestycja stanowi część większego zamierzenia, które należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚR.6220.64.2023 z dnia 04.01.2024 r. w której orzeczono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania wnioskowanej inwestycji na środowisko. Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko i prowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko tegoż przedsięwzięcia, wymagało /zg. z art. 21.2 ustawy o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko/ podania do publicznej wiadomości informacji o wnioskowanym zamierzeniu inwestycyjnym. Stosowne komunikaty zamieszczono w publicznie dostępnych wykazach.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. zbadano możliwość łącznego spełnienia warunków o jakich mowa w przepisach przywołanego artykułu /pkt. 1– 6/. Wobec powyższego, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w przywołanych przepisach u.p.z.p.

Stosownie do przepisu art.61 ust.1 w/w ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- obszar planowanej inwestycji nie podlega ograniczeniom z korzystania nieruchomości.

Należy podkreślić, że tylko łączne spełnienie wszystkich wyżej wymienionych przesłanek obliguje organ I instancji do pozytywnego rozpatrzenia wniosku. Uszczegółowieniem powyższego przepisu jest rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w/s sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz.U. z 2003 nr 164 poz. 1588 z późn. zm./ zwane dalej „rozporządzeniem Ministra Infrastruktury”), z którego wynika sposób wyznaczania linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości elewacji oraz geometrii dachu. Obszar analizowany przyjęto na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w odległości od granic terenu objętego wnioskiem nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Ze znajdującej się w aktach sprawy kopii mapy zasadniczej wynika, że szerokość frontu działek objętych wnioskiem wynosi ok. 12,0m, zatem zgodnie z przywołanym wyżej art. 61 ust. 5a u.p.z.p. (cyt. „...przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.”) granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 50 m od granic przedmiotowego terenu od strony ul. Małopolskiej. Tak wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający do pełnego zobrazowania charakterystycznych cech zabudowy i zagospodarowania terenu, ponieważ w pełni oddaje specyfikę układu architektoniczno-urbanistycznego badanego obszaru oraz jest zbieżny z aktualnym orzecnictwem sądów administracyjnych.

Gabaryty zawarte we wniosku projektowanej inwestycji to: *łączna powierzchnia zabudowy min. 4836 m², max. 5800 m², szerokość elewacji frontowych 17,5m - 25,0m, wysokość budynków - od 13,5m do 14,0m, dachy płaskie.*

W oparciu o analizę przeprowadzoną w ramach wyznaczonego w opisany wyżej sposób obszaru analizowanego, ustalono, że na analizowanych posesjach występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji istniejących w obszarze analizowanym. Linia zabudowy wzdłuż ul. Małopolskiej ukształtowana przez zabudowę istniejącą, wzdłuż południowej strony ul. Traugutta nieukształtowana. Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w badanym obszarze wynosi od 0,30 do 0,37 - Małopolska 167. Szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych wynoszą od 13,0 m do 25,0 m. Średnia szerokość elewacji frontowych budynków występujących w obszarze analizowanym wynosi 18,10 m. Wysokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym są zbliżone i nie przekraczają wysokości 14,0 m. Analizowane budynki mają dachy płaskie. Średnia wysokość budynków mieszkalnych od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu wynosi ok. 14,0 m.

Teren posiada możliwość obsługi komunikacyjnej z ul. Małopolskiej (drogi publicznej kat. gminnej). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest zgodne z przepisami odrębnymi. Obszar planowanej inwestycji nie podlega ograniczeniom w korzystaniu z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, ustalono wymagania dla nowej zabudowy zgodnie z rozporządzeniem w/s sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), w poniższym zakresie:

- linię zabudowy ustalono zgodnie z §4 ust. 4 w/w rozporządzenia;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustalono w oparciu o § 5 ust.

2, przyjmując wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu z badanego obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji;

- szerokość elewacji frontowej ustalono w oparciu o § 6 ust. 1 w/w rozporządzenia, przyjmując średnią szerokość budynków z obszaru analizowanego w zaokrągleniu do jedności;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustalono wg § 7 ust. 4 w/w rozporządzenia - w nawiązaniu do średniej wysokości budynków wielorodzinnych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji;
- układ połaci dachowych, kąt nachylenia oraz wysokość kalenicy głównej ustalono wg § 8 w/w rozporządzenia;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalono adekwatnie do funkcji planowanego budynku i wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Ponieważ wyniki powyższych badań, wykazały zgodność wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z warunkami określonymi w art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej zabudowy.

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji. Wyniki analizy o której mowa w art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części graficznej przedstawione są na załączniku nr 1, a w formie tekstowej na załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną na podstawie art. 5 pkt. 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymogiem art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu przesłano do uzgodnienia z Miejskim Zarządem Dróg w Częstochowie. Miejski Zarząd Dróg w Częstochowie w dniu 02.10.2024 r. zaopiniował projekt decyzji.

W oparciu o art. 53 ust. 4 pkt. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu przesłano do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Postanowieniem z dnia 10.10.2024 r. P.P.I.S. uzgodnił w/w projekt decyzji.

Mając na uwadze art. 10.§1. Kodeksu postępowania administracyjnego, wszystkie strony przedmiotowego postępowania zostały zawiadomione o możliwości zapoznania się, przed wydaniem decyzji, z aktami przedmiotowej sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. W wyniku tego powiadomienia nie wpłynęły żadne uwagi, ani zastrzeżenia.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie, za pośrednictwem Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Stronom przysługuje prawo zrzeczenia się odwołania. Oświadczenie w tym przedmiocie musi zostać złożone przez stronę/y przed organem, który wydał decyzję. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z chwilą doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią stronę postępowania (art. 127a kpa).

Pouczenia:

Niniejsza decyzja, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 u.p.z.p.),
- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 u.p.z.p.);
- podlega wygaszeniu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 u.p.z.p.).

Organ, który wydał niniejszą decyzję jest zobowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust.5 u.p.z.p.)

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (art.63 ust 4 u.p.z.p.).

W przypadku opisanym w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia organowi właściwemu w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy kary pieniężnej. Żądanie wnosi się do Wojewody, za pośrednictwem tut. organu.

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

Na etapie projektowania, zatwierdzania projektu, ubiegania się o pozwolenie na budowę bądź zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (art. 32 ust. 1, art. 35 ust.1 pkt. 2 Prawa budowlanego).

PJ/JS

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
mgr inż. arch. Krystyna Gajewska
Kierownik Referatu Zagospodarowania
i Lokalizacji Inwestycji Publicznych

Otrzymują:

- w/g rozdzielnika
- a/a

Klauzula informacyjna dot. przetwarzania danych osobowych

Realizując obowiązek informacyjny w związku z wymaganiami art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1 z późn. zm.), dalej RODO informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie Miasta Częstochowy jest Prezydent Miasta Częstochowy z siedzibą w Częstochowie (42-217) przy ul. Śląskiej 11/13.

2. Z Administratorem danych można się skontaktować w następujący sposób:

- za pośrednictwem poczty elektronicznej: info@czestochowa.um.gov.pl,
- przez elektroniczną skrynkę podawczą ePUAP na adres skrytki: /97j3t1ixjk/SkrytkaESP
- listownie na adres siedziby administratora – 42-217 Częstochowa, ul. Śląska 11/13.

3. Prezydent Miasta Częstochowy wyznaczył inspektora ochrony danych, z którym można się skontaktować w następujący sposób:

- za pośrednictwem poczty elektronicznej: iod@czestochowa.um.gov.pl,
- listownie na adres siedziby administratora
- lub telefonicznie pod numerem 34 3707 373

Z inspektorem ochrony danych można się kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w Urzędzie Miasta Częstochowy oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych.

4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO oraz ustaw z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024r., poz. 572) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz. 1130), w celu realizacji zadań Prezydenta Miasta Częstochowy wynikających z w/w ustaw.

5. Odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa oraz podmioty wspierające Administratora w wypełnianiu uprawnień i obowiązków oraz świadczeniu usług, w tym zapewniających asystę i wsparcie techniczne dla użytkowanych w Urzędzie systemów informatycznych tj. m.in. – podmiot serwisujący system EZD (elektronicznego zarządzania dokumentami), system poczty elektronicznej, przy czym zakres przekazania danych tym odbiorcom ograniczony jest wyłącznie do możliwości zapoznania się z tymi danymi w związku ze świadczeniem usług wsparcia technicznego i usuwaniem awarii. Odrębną kategorią odbiorców, którym mogą być ujawnione Państwa dane są podmioty uprawnione do obsługi doręczeń (Poczta Polska), podmioty świadczące usługi doręczania przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Aktualna lista naszych partnerów (podmiotów przetwarzających) znajduje się w załączniku na stronie odo.czystochowa.pl.

6. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane do momentu ustania celu przetwarzania określonego w pkt 2 oraz przekazania akt do archiwum zakładowego. Następnie dane będą przechowywane wieczyście jako materiał archiwalny zgodny z kategorią archiwalną A. Powyższe wynika z rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 20 października 2015 r. w sprawie klasyfikowania i kwalifikowania dokumentacji, przekazywania materiałów archiwalnych do archiwów państwowych i brakowania dokumentacji niearchiwalnej oraz rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, chyba że przepisy szczególnie stanowią inaczej.

7. Dane nie będą profilowane.

8. Na zasadach określonych przepisami RODO przysługuje Pani/Panu prawo żądania od Administratora:

- dostępu do treści swoich danych osobowych
- sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych
- usunięcia swoich danych osobowych po upływie wskazanych okresów lub ograniczenia ich przetwarzania

9. Gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy o ochronie danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych. (Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2, tel. 22 531 03 00)

10. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe i wynika z Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 63 i 64 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego. Odmowa podania danych wiązać się będzie z pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.

11. Dane pochodzą od osób których dane dotyczą.

ADRES INWESTYCJI: Częstochowa działka o nr ewid. 7/8 oraz część działek nr ewid. 8/3, 9/3 7/9, 9/6 i 9/5 z obr. 33 położone w Częstochowie w rejonie ul. Małopolskiej

RODZAJ INWESTYCJI: budowa do sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych

Przedmiot analizy: inwestycja ma polegać na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Przewidywane gabaryty budynków (ujednolicone do każdego): szerokość elewacji frontowej min. 17,50m max. 25,0m, wysokość min. 13,50m, max. 14,0m, z dachem płaskim, jedno-, dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.

Planowane jest przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznej oraz sieci ciepłowniczej, natomiast obsługę komunikacyjną ma zapewnić projektowana droga wewnętrzna tj. działki nr ewid. 9/5 i 9/6 z obr. 33 z dostępem do Małopolskiej, we władaniu inwestora.

**CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA
W ART. 53 UST. 3 I ART. 61 UST. 1 pkt 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM:**

Obszar analizowany: zgodnie z art. 61 ust. 5a w związku z art. 64a ust.2 ustawy, granice obszaru analizowanego, wyznacza się w odległości granic terenu objętego wnioskiem nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Ponieważ szerokość frontu nieruchomości objętej wnioskiem od strony ul. Małopolskiej wynosi ok. 12 m, wyznaczono (na podstawie mapy zasadniczej przedstawionej przez Wnioskodawcę) wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany w odległości 50 m od jego granic.

1. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- działki w granicach objętych wnioskiem nr ew. 7/8 - cała działka oraz część działek nr ewid. 8/3, 9/3 7/9, 9/6 i 9/5 z obr. 33 o powierzchni ok. 19 350 m² położone są w Częstochowie przy ul. Małopolskiej i rozciągają się do śladu ulicy Traugutta (droga gruntowa o szerokości nie przekraczającej 2m);
- w ewidencji gruntów prowadzonej w Grodzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie nieruchomość objęta wnioskiem, posiada opisany użytek gruntowy – grunty orne „RIVa” i „RIVb”, stanowi współwłasność inwestora oraz osób fizycznych;
- w stanie istniejącym wnioskowana nieruchomość nie jest zabudowana, stanowi obszar w części silnie zadrzewionego, odłogowanego gruntu rolnego z dostępem na szerokości ok. 12m do ul. Małopolskiej, który wraz z terenami otaczającymi stanowi duży kompleks terenów otwartych ciągnących się w kierunku północnym do zabudowań wzdłuż ul. Gruszowej;
- nieruchomość jest w części uzbrojona;
- wnioskowany teren nie znajduje się w obszarze, dla którego została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zgodnie z polityką przestrzenną miasta, zapisaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Częstochowy, zatwierdzonym Uchwałą Nr 263.XX.2019 z dnia 21 listopada 2019r., teren wnioskowanej inwestycji położony jest w granicach obszarów zieleni rekreacyjnej (ZR) ponadto, **wzdłuż wschodniej części terenu objętego wnioskiem (poza liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji) na działce nr ewid. 10/1 i w części na działkach nr ewid. 9/3, 11/4, 11/6 i 8/3 planowana jest droga zbiorcza KDZ spinająca ul. Traugutta z ul. Nowobialską;**
- dla części przedmiotowego terenu została wydana decyzja Prezydenta Miasta Częstochowy ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zespół pięciu budynków wielorodzinnych) nr 395 z dnia 01.07.2021 r. znak AAB.6730.3.158.2020 na podstawie której, Inwestor uzyskał w dniu 15.12.2021 r. decyzję o pozwoleniu na budowę nr 1605 znak AAB.6740.7.54.2021, zmienioną decyzją nr 633 z dnia 08.11.2023 r. znak AAB.6740. 7.13.2023 r.; na wskazanych działkach objętych w/w pozwoleniem na budowę, a objętych niniejszym postępowaniem (fragment dz. nr ewid. dz. nr ewid. 7/9 i 9/5 - o powierzchni ok. 1240m²) zaprojektowano część miejsc postojowych dla obsługi budynków wielorodzinnych oraz tereny zieleni biologicznie czynnej; decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wiąże organ wydający decyzje pozwolenia na budowę, a więc w sytuacji, gdy projektowane zagospodarowanie terenu inwestycji zostało zatwierdzone ostatecznym pozwoleniem na budowę, Inwestor winien uwzględnić tę kwestię;

- dostęp do drogi publicznej planuje się poprzez projektowaną drogę wewnętrzną (zgodnie z wnioskiem - projektowaną w ramach realizacji pierwszego etapu inwestycji - zamierzenie budowlane objęte pozwoleniem na budowę zatwierdzone decyzją nr 633 nr sprawy AAB.6740.7.13.2023 z dnia 08.11.2023r.) planowaną na działkach nr ew. 9/5 i 9/6 z obr. 33, które stanowią pas gruntu o użytku grunty orne - RIVb i zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy - Bp i które stanowią mają dojazd do planowanej inwestycji (6 budynków wielorodzinnych) z ul. Małopolskiej;
- obszar planowanej inwestycji znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Wierzchowisko”, w której obowiązują warunki wynikające z Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Wierzchowisko” (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 227 z dnia 18 grudnia 2009 r., poz.4585);
- teren 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.);
- zgodnie z treścią wniosku inwestycja stanowi część większego zamierzenia, które należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak OŚR.6220.64.2023 z dnia 04.01.2024 r. w której orzeczono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania wnioskowanej inwestycji na środowisko. Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko i prowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko tegoż przedsięwzięcia, wymagało /zg. z art. 21.2 ustawy o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko/ podania do publicznej wiadomości informacji o wnioskowanym zamierzeniu inwestycyjnym. Stosowne komunikaty zamieszczono w publicznie dostępnych wykazach.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Zasada kontynuacji funkcji i formy zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Art. 61 ust. 1 pkt 1. „Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.”

- funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: na działkach położonych w granicach obszaru analizowanego istnieje zabudowa o tożsamej funkcji jak zabudowa objęta wnioskiem – w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
planowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji występujących w obszarze analizowanym;
- linia zabudowy: wzdłuż ul. Białskiej 11m od linii rozgraniczającej ul. Małopolskiej, wzdłuż południowej strony ul. Traugutta nieukształtowana;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek/terenów (dla nieruchomości zabudowanych występujących w obszarze analizowanym: 0,30 - ul. Małopolska dz. 7/10, 8/6, 9/6, 0,38 - Małopolska 157, 0,37 - Małopolska 167

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki/terenu w badanym obszarze: wynosi 0,35

- szerokości elewacji frontowych: 17,5 m - ul. Małopolska dz. 7/10, 8/6, 9/6, 13m - Małopolska 157, 25m - Małopolska 167

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym: 18,10 m

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: ok. 13,5 m - ul. Małopolska dz. 7/10, 8/6, 9/6, ok. 14 m - Małopolska 157, ok. 14 m - Małopolska 167

Średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wszystkich budynków w obszarze analizowanym: 13,7 m

- geometria dachów:

na badanym obszarze występują dachy płaskie, budynki mają wysokość od. ok. 13,5 m do 14,0 m w najwyższym punkcie dachów

Średnia wysokość wszystkich budynków w obszarze analizowanym: ok. 13,7 m

2. Dostęp do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna.

Art. 61 ust. 1 pkt 2. „Teren ma dostęp do drogi publicznej.”

wnioskowany teren przylega pasem terenu, na którym planowana jest droga wewnętrzna, do ulicy Małopolskiej (drogi publicznej kat. gminnej), od strony północnej przylega do ul. Traugutta - drogi gruntowej o szerokości nie przekraczającej 2m;

Miejski Zarząd Dróg, który zgodnie z treścią art. 21 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2024 r. poz. 320) pełni funkcję zarządu drogi, które wykonuje w imieniu zarządcy drogi tj. Prezydenta Miasta Częstochowy, działając zgodnie z art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. w piśmie z dnia 22.08.2024r. znak WZP.536.1.146.2024 r. - wskazał warunki realizacji planowanej inwestycji w zakresie obsługi komunikacyjnej.

3. Uzbrojenie terenu zapewniające możliwość realizacji planowanej inwestycji.

Art. 61 ust. 1 pkt 3. „Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.”

Zgodnie z wnioskiem, istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Art. 61 ust. 1 pkt 4. „Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”

teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

Art. 61 ust. 1 pkt 5. „Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”

wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi - analiza przepisów odrębnych nie wykazała, aby projektowana inwestycja ze względu na swój zakres mogła naruszać przepisy odrębne (nie dotyczy oceny zgodności projektowanej inwestycji z przepisami z zakresu Prawa budowlanego).

6. Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

Art. 61 ust. 1 pkt 6. „Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.”

obszar planowanej inwestycji nie podlega ograniczeniom z korzystania nieruchomości tj.: nie jest objęty decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych o ustanowionym zakazie wznoszenia i utrzymania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, nie leży w granicach strefy kontrolowanej gazociągu i w granicach strefy bezpieczeństwa rurociągu.

jś/pj

Z up. Prezydenta Miasta Częstochowy
mgr inż. arch. Krystyna Gajewska
Kierownik Referatu Zagospodarowania
i Lokalizacji Inwestycji Publicznych