

UCHWAŁA NR 91.X.2024
RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 18 listopada 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 i 1572) 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 (obrab 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 podziemnym, 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 połąci 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, 1089 i 1222);

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.

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Łukasz Banaś



