

Częstochowa, 05.11.2025r.

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195 z późn.zm.) zwanej dalej ustawą oraz art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r., poz 1824 z późn. zm.), zwanej we wniosku „Ustawą”

Rada Miasta Częstochowy
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Częstochowy
Urząd Miasta Częstochowy
ul. Śląska 11/13
42-217 Częstochowa

NAZWA INWESTYCJI

„BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI ORAZ PRZEBUDOWA, ADAPTACJA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU PRZEMYSŁOWEGO WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA BUDYNEK USŁUGOWY, CAŁOŚĆ WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, W CZĘSTOCHOWIE PRZY UL. MIROWSKIEJ NA DZIAŁKACH NR EWID. 2/2, 3/8, 54/17, OBRĘB 0146 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 246401_1.”

ADRES INWESTYCJI

Ul. Mirowska
42-202 Częstochowa
Działki nr ewidencyjny 2/2, 3/8, 54/17
Obręb 0146;
Jednostka ewidencyjna 246401_1.

INWESTOR

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

JEDNOSTKA PROJEKOWA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ADRES DO KORESPONDENCJI

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]a
[REDACTED]

SPIS ZAWARTOŚCI WNIOSKU

1	WNIOSEK W OPARCIU O ART. 7. UST. 7 W TRYBIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH	3
1.1	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 1.....	3
1.2	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 2.....	3
1.3	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 3.....	3
1.4	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 4.....	3
1.5	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 5.....	4
1.6	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 6.....	4
1.7	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7.....	5
1.8	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7A).....	7
1.9	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 8.....	7
1.10	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 9.....	8
1.11	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 10.....	8
1.12	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 11.....	8
1.13	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 12.....	10
1.14	Ad. Art. 7. ust 7. pkt 13.....	11
1.15	Ad. Art. 7. ust 8	15
2	ZAŁĄCZNIKI.....	17

1 WNIOSK W OPARCIU O ART. 7. UST. 7 W TRYBIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH**1.1 AD. ART. 7. UST 7. PKT 1.**

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej.

Teren inwestycji obejmuje działki:

- 2/2, obręb 0146, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta [REDAKCYJNA]
- 3/8, obręb 0146, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta [REDAKCYJNA]
- 54/17, obręb 0146, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta [REDAKCYJNA]

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy zasadniczej – Załącznik 01.

Obszar na który inwestycja ta będzie oddziaływać przedstawiono na kopii mapy zasadniczej – Załącznik 02.

Licencja do mapy – Załącznik 03.

1.2 AD. ART. 7. UST 7. PKT 2.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

W ramach wniosku określa się minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań jako:

- minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 12 000,00m²
- maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 17 800,00m²

1.3 AD. ART. 7. UST 7. PKT 3.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

W ramach wniosku określa się minimalną i maksymalną liczbę mieszkań jako:

- minimalna liczba mieszkań: 170 lokali mieszkalnych
- maksymalna liczba mieszkań: 350 lokali mieszkalnych

1.4 AD. ART. 7. UST 7. PKT 4.

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

Art. 3. Działalność handlową i usługową można realizować w ramach:

1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,

2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²

– pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

W ramach wniosku określa się powierzchnię użytkową przeznaczoną na działalność handlową lub usługową od 5% do 20%, jednak nie więcej niż 2000m² powierzchni użytkowej mieszkań. Powierzchnie te znajdować się będą w istniejącym budynku przemysłowym na terenie objętym wnioskiem, przeznaczonym do adaptacji i przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy.

Dla wnioskowanej minimalnej powierzchni mieszkań 12000,00m²:

12000*5%= 600m²

12000*20%= 2400m²; max 2000m² (tj. ok 16%)

Dla wnioskowanej maksymalnej powierzchni mieszkań 17800,00m²:

17800*5%= 890m²

17800*20%= 3360m²; max 2000m² (tj. ok 11 %)

Zakres inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową: od 5% powierzchni użytkowej mieszkań do 2000m².

1.5 AD. ART. 7. UST 7. PKT 5.

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

Obszar opracowania inwestycji, działki nr ewidencyjny 2/2, 3/8, 54/17 zabudowane są budynkiem przemysłowym (identyfikator [REDAKTOWANE]), ujętym w ewidencji zabytków-nr karty WEZ979) przeznaczonym do przebudowy i adaptacji wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy oraz budynkiem niemieszkalnym (identyfikator [REDAKTOWANE]) przeznaczonym do rozbiórki. Na działce znajdują się sieci kanalizacyjne sanitarne oraz deszczowe, wodociągowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze i studnia. Część sieci jest nieczynna przeznaczona do likwidacji, część sieci jest czynna, nieużytkowana z przeznaczeniem do likwidacji lub czynna przeznaczona do przebudowy. Teren działki jest niezagospodarowany brak wydzielonych dróg wewnętrznych, chodników, zieleńców. Na terenie opracowania znajdują się drzewa, których część kolidująca z planowaną inwestycją przeznaczona jest do wycinki – planuje się nasadzenia zastępcze.

Działki objęte wnioskiem znajdują się na obszarze dawnego kompleksu Elektrowni Zawodzie, niegdyś zabudowane budynkami kotłowni, budynkiem maszynowni i rozdzielni elektrycznej, budynkiem administracyjno-gospodarczym, biurowo-warsztatowym, budynkiem odpylania, odzūżlania oraz kominem murowanym o wysokości 90m. Teren posiadał niegdyś place składowe, drogi kolejowe z bocznicą, mury oporowe itp.

Projektowane zamierzenie powoduje zmianę dotychczasowego sposobu użytkowania terenu oraz istniejącego budynku – funkcja przemysłowa, wprowadzając na ten teren funkcję mieszkaniową oraz usługową. Inwestycja obejmują budowę budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami, rozbiórkę budynku niemieszkalnego, adaptację, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku przemysłowego oraz budowę niezbędnej infrastruktury technicznej w tym między innymi sieci uzbrojenia terenu i budynków, utwardzeń, dojazdów, naziemnych miejsc postojowych. Nowe zagospodarowanie terenu przewiduje tereny zielone z powierzchnią biologicznie czynną w tym ogólnodostępne tereny wypoczynku i tereny rekreacji z placem zabaw. Dodatkowo zielone tereny ogólnodostępne oraz prywatne ogródki do lokali mieszkalnych przewiduje się na stropodachach garaży.

Planowane rozbiórki oraz ewentualne przebudowy i unieczynnienia/likwidacje sieci przedstawia załącznik graficzny - Załącznik 04.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia załącznik graficzny - Załącznik 05.

1.6 AD. ART. 7. UST 7. PKT 6.

Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Inwestycja posiada niezbędne możliwości przyłączeniowe do miejskich sieci infrastruktury zgodnie z wydaniami zapewnieniami od gestorów poszczególnych sieci:

- Projektowane przyłącze wody z miejskiej sieci wodociągowej na podstawie pisma [REDAKTOWANE] z dnia 22.07.2024r. – ul. Mirowska – Załącznik 06
- Projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej do miejskiej sieci kanalizacyjnej na podstawie pisma [REDAKTOWANE] z dnia 22.07.2024r. – Załącznik 06 oraz zgody TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Częstochowie z dnia 23.08.2024r. – działka nr 54/16 obręb 0146, Częstochowa, własność TAURON Dystrybucja S.A – Załącznik 07
- Projektowane przyłącze ciepłownicze z sieci ciepłowniczej na podstawie pisma DOK/2024/374310 z dnia 03.12.2024r. – ul. Mirowska lub działka inwestycyjna - - Załącznik 08; oraz pisma DOK/2024/374339 z dnia 03.12.2024r. – Załącznik 09.

- Projektowane przyłącze elektryczne z sieci energetycznej na podstawie pisma TD/OCZ/OKZ/2024-08-27/0000022 z dnia 27.08.2024r. – przyłącze zgodnie z późniejszymi WT, stacja transformatorowa na działce inwestycyjnej – Załącznik 10
- Projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej do miejskiej kanalizacji deszczowej na podstawie pisma WU.622.1.122.2024 z dnia 07.08.2024r. -Załącznik 11; oraz WU.622.1.122.2024r. z dnia 27.08.2024r. - Załącznik 12; ul. Mirowska.

1.7 AD. ART. 7. UST 7. PKT 7.

Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

- a) *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 zagospodarowywania odpadów,*

Przewidywane zapotrzebowanie:

- na wodę – średnio 240m³/dobę z miejskiej sieci wodociągowej zg. z warunkami technicznymi
- energię elektryczną – ok. 1400 kW - przyłącze elektryczne z sieci energetycznej zg. z warunkami technicznymi
- ciepło- ok. 1436kW – przyłącze/przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej zg. z warunkami technicznymi
- ścieki socjalno-bytowe - średnio 240m³/dobę - przyłącze kanalizacji sanitarnej do miejskiej sieci kanalizacyjnej zg. z warunkami technicznymi
- wody opadowe i roztopowe – do projektowanego retencyjnego zbiornika na wody opadowe i max. 10l/s/ha do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej

Miejsca postojowe:

Wnioskuje się 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny tj. dla 170-350 lokali mieszkalnych od 255 do 525 miejsc postojowych. Dla usług wnioskuje się o 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni usługowej dostępnej dla klienta.

Odpady:

Projektuje się pomieszczenia ze szczelnymi pojemnikami na odpady, które będą segregowane i wywożone zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami na podstawie stosownej umowy z uprawnionym odbiorcą.

- b) *planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,*

Inwestycja obejmują budowę budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami, rozbiórkę budynku niemieszkalnego, adaptację, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku przemysłowego oraz budowę niezbędnej infrastruktury technicznej w tym między innymi sieci uzbrojenia terenu i budynków, utwardzeń, dojazdów, naziemnych miejsc postojowych. Nowe zagospodarowanie terenu przewiduje tereny zielone z powierzchnią biologicznie czynną w tym ogólnodostępne tereny wypoczynku i tereny rekreacji z placem zabaw. Dodatkowo zielone tereny ogólnodostępne oraz prywatne ogródki do lokali mieszkalnych przewiduje się na stropodachach garaży.

Powierzchnia opracowania/przekształcenia : 14 502,00m².

Powierzchnia zabudowy:

- projektowana 8084,50m² (55,75 %);
- wnioskowana powierzchnia zabudowy maksymalnie 56%.

Powierzchnia biologicznie czynna:

- projektowana 3750,40 m² (25,86%) w tym powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach budynku oraz zielone tarasy o udziale 50% powierzchni biologicznie

czynnej

- wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna min 25% w tym powierzchnia biologicznie czynna na stropodachach budynku oraz zielone tarasy o udziale 50% powierzchni biologicznie czynnej

Projekt obejmuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami naziemnymi na poziomie parteru oraz kondygnacji drugiej (piętra +1). Część mieszkalną projektuje się od kondygnacji trzeciej (piętra +2) do kondygnacji czternastej (piętra +13). Projektowana zabudowa do 14 kondygnacji naziemnych (budynki „1”, „2” do 14 kondygnacji naziemnych, budynek „3” do 7 kondygnacji naziemnych, istniejący budynek bez zmian do 2 kondygnacji naziemnych). W istniejącym budynku przemysłowym projektuje się funkcję usługową na poziomie parteru oraz piętra +1. W budynkach planuje się pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie, boksy gospodarcze, miejsce gromadzenia odpadów, rowerownie/wózkownię oraz pomieszczenia, powierzchnie i obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynków.

Wysokość budynków mieszkalnych:

Ilość kondygnacji naziemnych od 1:

- "BUDYNEK 1" do 14 kondygnacji nadziemnych
- "BUDYNEK 2" do 14 kondygnacji nadziemnych
- "BUDYNEK 3" do 7 kondygnacji nadziemnych
- garaże budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych

Ilość kondygnacji podziemnych: brak

Wysokość zabudowy:

- projektowana (od 3,0m – budynek z uskokami):
 - "BUDYNEK 1" - 44,70m
 - "BUDYNEK 2" - 44,70m
 - "BUDYNEK 3" – 22,60m
- wnioskowana wysokość od 3,0m:
 - "BUDYNEK 1" – do 45m
 - "BUDYNEK 2" - do 45m
 - "BUDYNEK 3" – do 23m

Wysokość budynku usługowego – "BUDYNEK 4":

Ilość kondygnacji naziemnych: do 2 kondygnacji nadziemnych (zgodnie z istniejącym stanem)

Ilość kondygnacji podziemnych: brak

Wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych (zgodnie z istniejącym stanem, możliwość zmiany wysokości w związku z ociepleniem dachu budynku po uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków).

Projektowany sposób zagospodarowania terenu przedstawia załącznik graficzny Załącznik 5. Szczegółowe rozwiązania opisowe i graficzne w tym rysunki poszczególnych kondygnacji budynku zawierają się w części koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

- Powierzchnia opracowania/przekształcenia - 14 502,00m².
- Powierzchnia zabudowy – projektowana 8084,5m² (55,75%), wnioskowana maksymalna do 56%;
- Powierzchnia biologicznie czynna projektowana 3750,40m² (25,86%), wnioskowana min. 25% - co jest zgodne z określoną minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
- Garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni 15590,85 m² (w tym garaż 10794,11 m²).

Zgodnie z ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagana, ponieważ powierzchnia garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą > 1,0ha (10000 m²), zgodnie z ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach – Załącznik 13 zgodnie z którą „brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami oraz adaptacją i przebudową istniejącego budynku na budynek usługowy przy ul. Mirowskiej 26 w Częstochowie na działkach o nr ewid. 2/2, 3/8, 54/17 obr. 146”.

- Gospodarka odpadami prowadzona będzie zgodnie z ustawą o odpadach.
- Wysokość zabudowy – zgodnie z pkt. 1.7 b) wniosku:
 - “BUDYNEK 1” od 1 do 14 kondygnacji nadziemnych
 - “BUDYNEK 2” od 1 do 14 kondygnacji nadziemnych
 - “BUDYNEK 3” od 1 do 7 kondygnacji nadziemnych
 - garaże budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych
 - “BUDYNEK 4” do 2 kondygnacji nadziemnych

1.8 AD. ART. 7. UST 7. PKT 7A).

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

Minimalny udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu ustala się jako min. 50% powierzchni biologicznie czynnej, przy czym minimalny wnioskowany udział powierzchni biologicznie czynnej stanowi 25% powierzchni opracowania objętej wnioskiem tj:

- Powierzchnia opracowania - 14 502,00m².
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 3625,5m² (25,00%).
- Minimalny udział powierzchni ogólnodostępnej nieogrodzonej urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej: 1812,75m² (tj. 50% w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej);

Projektuje się powierzchnię biologicznie czynną o powierzchni 3750,40m²; teren ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (w tym plac zabaw) wynosi 1890m², co stanowi 50,39% zaprojektowanej powierzchni biologicznie czynnej.

1.9 AD. ART. 7. UST 7. PKT 8.

Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

Inwestycja obejmuje działki w katastrze nieruchomości oznaczone jako:

- 2/2, obręb 0146, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta [REDACTED]
- 3/8, obręb 0146, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta [REDACTED]
- 54/17, obręb 0146, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta [REDACTED]

1.10 AD. ART. 7. UST 7. PKT 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;

Wskazana inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Ustawy.

W zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej tj. projektowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej do miejskiej sieci kanalizacyjnej na podstawie pisma TT1.410.1143.2024 z dnia 22.07.2024r. – Załącznik 06 na działce 54/16, obręb 0146, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta nr [REDAKTED] uzyskano zgodę TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Częstochowie z dnia 23.08.2024r. – Załącznik 07

1.11 AD. ART. 7. UST 7. PKT 10.

Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.

Wnioskowana Inwestycja mieszkaniowa, której dotyczy wnioski wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 na działkach o nr:

- 52/4, obręb 0146, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta [REDAKTED]
- 57/13, obręb 0146, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta [REDAKTED]
- 10, obręb 0111, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta nr [REDAKTED]
- 3/54, obręb 0111, Częstochowa, jednostka ewidencyjna 246401_1; księga wieczysta nr [REDAKTED]

w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej oraz zjazdów.

1.12 AD. ART. 7. UST 7. PKT 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.

Dla obszaru opracowania obowiązuje plan „UCHWAŁA NR 274.XXIII.2016 RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Zawodzie-Dąbie i Stare Miasto, pomiędzy ulicami: Targową, Strażacką, Krakowską, Warszawską, Aleją Jana Pawła II, Aleją Wojska Polskiego oraz terenami Galerii Jurajskiej.” Działka nr 2/2 obręb 0146 oznaczona jest jako 3PU-teren zabudowy przemysłowych; działki nr 3/8, 54/17 oznaczone są jako 3PU, 4PU – terenu zabudowy usług przemysłowych – Załącznik 14.

Planowana inwestycja:

- Jest niezgodna jest w zakresie funkcji, którą plan określa tj. tereny zabudowy usług przemysłowych – planuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową.
- nie uwzględnia wszystkich nieprzekraczalnych linii zabudowy – uwzględnia linię od strony ul. Mirowskiej;
- wkomponowanie nowych elementów ich położenie i ekspozycja uwzględniają budynek istniejący tworząc z nim pewnego rodzaju kontynuację zabudowy od ul. Mirowskiej, wysoka zabudowa jest sprzeczna z planem;
- uwzględnia stosowanie rozwiązań odpowiadających potrzebą osób niepełnosprawnych;
- uwzględnia tworzenie wewnętrznego układu komunikacyjnego zapewniającego sprawną obsługę obszaru;
- nie uwzględnia wykorzystania istniejącej zieleni – część drzew kolidujących z inwestycją przewiduje się do wycinki, cała inwestycja zakłada dużą ilość nowych nasadzeń i zieleni;

- uwzględnia formowanie i kontynuację zabudowy o charakterze śródmiejskim o współczesnym wyrazie architektonicznym, wpisującej się w historyczną strukturę przestrzenną oraz w formie, materiałach wykończeniowych, kolorystyce i detalu architektonicznym elewacji, zharmonizowanej z zabytkami – projektowane budynki są proste, nowoczesne przy jednoczesnym nawiązaniu materiałowym i kolorystycznym do budynku istniejącego na terenie. Połączenie nowego oraz starego poprzez wykończenie cegłą dwóch pierwszych kondygnacji projektowanych budynków oraz wykorzystanie tego materiału na elewacji w detalu, sprawia iż całe założenie jest spójne i harmonijne. Wysokość projektowanych budynków to wyraz współczesnego miasta, które stawia na rozwój.
- uwzględnia zasady lokalizacji reklam;
- uwzględnia zasady utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska;
- uwzględnia zasady postępowania z odpadami;
- uwzględnia w zakresie ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych;
- uwzględnia zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej;
- w części uwzględnia zakaz zmiany sposobu użytkowania, zabudowy i realizacji nowych inwestycji związanych z lokalizacją: 1) obiektów o charakterze produkcyjnym oraz innych uciążliwych funkcji powodujących zwiększenie zagrożenia środowiska, zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza; 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²; 3) inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym: zbieranie, transport, odzysk i unieszkodliwianie odpadów; 4) innych obiektów, które mogą stwarzać uciążliwości w stosunku do sąsiadujących terenów mieszkaniowych i mogących powodować pogorszenie warunków mieszkaniowych, w szczególności w zakresie: a) emisji zanieczyszczeń, w tym drażniących zapachów i odorów, b) wykorzystywania pasów dróg publicznych na potrzeby parkingowe związane z funkcjonowaniem inwestycji. 2. Zakazuje się organizowania tymczasowych targowisk i sprzedaży odręcznej poza specjalnie do tego wyznaczonymi miejscami na terenach zabudowy usług i handlu oraz terenem Starego Rynku. Projekt zakłada zmianę sposobu użytkowania budynku przemysłowego na usługowy.;
- Uwzględnia zakaz do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- Uwzględnia dopuszczoną zmianę ukształtowania terenu, niwelację terenu pod drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania oraz ciągi pieszce.

W zakresie przeznaczenia terenów oraz szczegółowych warunków ich zagospodarowania dla 3PU:

- Nie uwzględnia przeznaczenia podstawowego - zabudowa usług przemysłowych, usługi publiczne, urządzenia publicznej infrastruktury technicznej – projektuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z garażami oraz usługi;
- Uwzględnia przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, droga wewnętrzna i miejsca postojowe – projektuje się zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- Uwzględnia nakaz zaspokojenia w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji, jednak w zakresie funkcji projektowanej oraz wskaźnika miejsc postojowych zgodnych z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- Uwzględnia zasady użytkowania terenu w zakresie reklam oraz instalacji i urządzeń technicznych określonych w pkt 3. Dla przeznaczenia tego terenu;
- Uwzględnia dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów;
- Nie uwzględnia wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% w stosunku do całkowitej powierzchni działki; wnioskowane 56%;
- Nie uwzględnia wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,0 – max. 1,5; projektowany wskaźnik 3,0;
- Uwzględnia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniej niż 10% - projektowany min. 25%;
- Nie uwzględnia gabarytów nowych, projektowanych budynków do 4 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna łącznie z ewentualnymi urządzeniami w dodatkowej kondygnacji technicznej - 16,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: w większej części budynku symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia wszystkich połaci był identyczny i nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem okien połaciowych – projektowane budynki wnioskowane do 45m, 14 kondygnacji

- naziemnych;
- Nie dotyczy wysokości budowli do 8 m – brak projektowanych budowli;

W zakresie przeznaczenia terenów oraz szczegółowych warunków ich zagospodarowania dla 4PU:

- Nie uwzględnia przeznaczenia podstawowego - zabudowa usług przemysłowych, usługi: biurowe, administracji publicznej, kultury, szkolnictwa wyższego, nauki, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, urządzenia publicznej infrastruktury technicznej i miejsca postojowe – projektuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z garażami oraz usługi;
- Uwzględnia przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, droga wewnętrzna i miejsca postojowe – projektuje się zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
- Uwzględnia zachowanie historycznych budynków przemysłowych;
- Uwzględnia nakaz zaspokojenia w ramach terenu wszystkich potrzeb parkingowych wynikających z projektowanej funkcji, jednak w zakresie funkcji projektowanej oraz wskaźnika miejsc postojowych zgodnych z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- Uwzględnia zakazy przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących, nieczynnych instalacji technologicznych, w tym komina elektrociepłowni;
- Uwzględnia zasady użytkowania terenu w zakresie reklam oraz instalacji i urządzeń technicznych określonych w pkt 3. Dla przeznaczenia tego terenu;
- Uwzględnia dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów;
- Nie uwzględnia wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% w stosunku do całkowitej powierzchni działki; wnioskowane 56%;
- Nie uwzględnia wskaźnik intensywności zabudowy jako wielkość całkowitej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na min. 1,0 – max. 1,5; projektowany wskaźnik 3,0;
- Uwzględnia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki na nie mniej niż 10% - projektowany min. 25%;
- Nie uwzględnia gabarytów nowych, projektowanych budynków do 4 kondygnacji nadziemnych, wysokość maksymalna łącznie z ewentualnymi urządzeniami w dodatkowej kondygnacji technicznej - 16,0 m, nie wprowadza się ograniczeń sposobu kształtowania dachów, ponad wymóg aby dachy spadziste były kształtowane jako: w większej części budynku symetryczne, dwuspadowe, a kąt nachylenia wszystkich połaci był identyczny i nie był większy niż 20°, dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy z zastosowaniem okien połaciowych – projektowane budynki wnioskowane do 45m, 14 kondygnacji naziemnych;
- Nie dotyczy wysokości budowli do 8 m – brak projektowanych budowli.

1.13 AD. ART. 7. UST 7. PKT 12.

Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Teren opracowania nie jest objęty planem ogólnym gminy, a zgodność ze studium nie dotyczy przedmiotowego opracowania ze względu na wykorzystywanie terenów objętych wnioskiem w przeszłości jako tereny produkcyjne, przemysłowe.

- USTAWA z dnia 5 lipca 2018 r. :

Art. 5. pkt 4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

- USTAWA z dnia 7 lipca 2023 r.

Zgodnie z zapisami Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art.45 ust.2 litera b) na mocy której ww. przepis został uchylony.

Ta sama ustawa mówi: Art. 70.

1. Dotychczasowe uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o

których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, zachowują moc i mogą być zmieniane.

2. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Plan ogólny nie wszedł w życie. Wobec powyższego mamy do czynienia z opracowaniem i uchwalaniem uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji i procedurą wszczętą przed wejściem w życie planu ogólnego gminy, zatem stosujemy przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem ww. wymienionych, wśród których nie ma jednak uchylenia art.5 ustawy, którego pkt.4 to Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Zatem na terenach poprodukcyjnych wniosek sprzeczny ze studium jest zasadny.

Inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, na terenie inwestycji nie obowiązuje uchwała ws. Parku kulturowego.

Inwestycja ta nie znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru bądź ewidencji zabytków. Budynek przemysłowy - identyfikator 246401_1.0146.31_BUD, jest ujętym w ewidencji zabytków-nr karty

1.14 AD. ART. 7. UST 7. PKT 13.

Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Art. 17. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;*

Projektowana inwestycja na działkach nr ewidencyjny 2/2, 3/8, 54/17 obręb 0146 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd z ul. Mirowskiej zgodnie z pismem WZP.536.4.98.2024 z dnia 23.09.2024r. - Załącznik 15. Minimalna szerokość dróg nie jest mniejsza niż 6m.

Obsługa ochrony pożarowej budynku odbywa się bezpośrednio z drogi publicznej ul. Mirowskiej oraz wewnętrznej drogi projektowanej na obszarze opracowania o parametrach zapewniających wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej. Ochrona przeciwpożarowa budynku zgodnie z uzgodnieniem oraz ekspertyzą stanu ochrony przeciwpożarowej dla koncepcji – Załącznik 16.

Do projektowanego zamierzenia na działkach nr ewidencyjny 2/2, 3/8, 54/17 obręb 0146 projektuje się według umów odrębnych, dodatkowy dostęp poprzez drogą wewnętrzną i publiczną ul. Żabia – porozumienie w sprawie określenia warunków korzystania z drogi wewnętrznej – Załącznik 29; umowę przebudowy drogi publicznej – Załącznik 31. W związku z powyższym porozumieniem i umową dotyczącymi częściowo parku Gabriela Narutowicza zawiera się porozumienie w sprawie darowizny – Załącznik 30.

- 2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);*

Inwestycja posiada możliwość dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na podstawie pisma TT1.410.1143.2024 z dnia 22.07.2024r. – Załącznik 06 oraz zgody TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Częstochowie z dnia 23.08.2024r. – Załącznik 07. Wody deszczowe zostaną odprowadzane zgodnie z wydanymi warunkami do miejskiej sieci kanalizacji daczowej zgodnie z pismem WU.622.1.122.2024 z dnia 07.08.2024r. -Załącznik 11; oraz WU.622.1.122.2024r. z dnia 27.08.2024r. -Załącznik 12.

- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.*

Inwestycja posiada możliwość dostępu do sieci elektroenergetycznej na podstawie pisma TD/OCZ/OKZ/2024-08-27/0000022 z dnia 27.08.2024r. – Załącznik 10.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);

Inwestycja zlokalizowana jest w mieście, którego liczba mieszkańców przekracza 100 000, a odstęp do przystanku komunikacyjnego nie przekracza 500m zgodnie z Załącznikiem 17 - przystanek o nazwie Zawodzie-Szpital, ul. Mirowska, 42-202 Częstochowa znajduje się w odległości ok 30m.

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycja zlokalizowana jest w mieście, którego liczba mieszkańców przekracza 100 000, a odstęp do szkoły podstawowej nie przekracza 1500m zgodnie z Załącznikiem 17 - Szkoła Podstawowa nr 12 im. Bolesława Chrobrego, ul. Warszawska 31, 42-202 Częstochowa; Szkoła Podstawowa nr 22 im. Gabriela Narutowicza, ul. Żabia 1, 42-202 Częstochowa; Szkoła Podstawowa nr 35, ul. Ogrodowa 50/64, 42-202 Częstochowa znajdują się w odległości do 1500m.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowana liczba mieszkańców dla wnioskowanej powierzchni użytkowej mieszkań, która wynosi 12000m²-17800m² to:

$$12000\text{m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 428,57$$

$$17800\text{m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 635,71$$

Planowana liczba mieszkańców od 429 do 636.

Liczbę dzieci określa się jako 7% planowanej liczby mieszkańców tj:

$$429 * 7\% = 30,03$$

$$636 * 7\% = 44,52$$

Planowana liczba dzieci od 31 do 45.

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Istnieje możliwość przyjęcia nowych uczniów w liczbie nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców zgodnie z pismem ED.4424.2.62.2024 z dnia 21.08.2024r – Załącznik 18 – możliwość przyjęcia ok 45 uczniów co stanowi maksymalną planowaną liczbę dzieci dla tej inwestycji wg. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowana liczba mieszkańców dla wnioskowanej powierzchni użytkowej mieszkań, która wynosi 12000m²-17800m² to:

$$12000\text{m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 428,57$$

$$17800\text{m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 635,71$$

Planowana liczba mieszkańców od 429 do 636.

Zapotrzebowanie na teren wypoczynku i rekreacji wynosi dla 429-636osób:

$$429 \cdot 4\text{m}^2 = 1716\text{m}^2$$

$$636 \cdot 4\text{m}^2 = 2544 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na teren wypoczynku i rekreacji wynosi od 1716m² do 2544 m².

W mieście, którego liczba mieszkańców przekracza 100 000, a odstęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu nie przekracza 1500m ukazuje Załącznikiem 17. Zapotrzebowanie zapewnione jest przez teren Parku im Gabriela Narutowicza w Częstochowie przy ul. Żabiej, którego powierzchnia wynosi ok. 3,9ha, a odległość od terenu objętego wnioskiem to ok 250m.

4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) 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, o którym mowa w ust. 4;

Minimalny udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu ustala się jako min. 50% powierzchni biologicznie czynnej, przy czym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stanowi 25% powierzchni opracowania objętej wnioskiem tj:

- Powierzchnia opracowania - 14 502,00m².
- Powierzchnia biologicznie czynna: min. 3625,5m² (25,00%).
Projektuje się inwestycję z terenem ogólnodostępnym, w ramach wniosku określa się udział powierzchni ogólnodostępnej, nieogrodzonej urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej jako minimalny udział 1812,75m² (tj. 50% w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej).

Projektuje się powierzchnie biologicznie czynną o powierzchni 3750,40 m² (25,86%) co jest zgodne z określoną minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Projektuje się inwestycję z terenem ogólnodostępnym, w ramach wniosku określa się udział powierzchni ogólnodostępnej, nieogrodzonej urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej jako minimalny udział : 1890 m² (50,39% w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej) zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

4b. Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy:

1) inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

Nie dotyczy.

2) inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

Nie dotyczy.

3) udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej – pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy.

4c. Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie dotyczy. Zapotrzebowanie od 1716m² do 2544 m² terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zapewnione jest przez teren Parku im Gabriela Narutowicza w Częstochowie przy ul. Żabiej, którego powierzchnia wynosi ok. 3,9ha.

4d Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

Nie dotyczy.

2) minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Nie dotyczy.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Inwestycja zlokalizowana jest w mieście, którego liczba mieszkańców przekracza 100 000, tym samym możliwa jest zabudowa budynkiem do 14 kondygnacji nadziemnych.

Projektuje się i wnioskuje o budynki mieszkalne do 14 kondygnacji nadziemnych co jest zgodne z powyższym. Budynek przemysłowy, zaadoptowany na usługowy wnioskuje się i projektuje do 2 kondygnacji naziemnych (zachowanie istniejącej liczby kondygnacji).

8. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Liczbę mieszkańców ustalono według w/w zasad. Miasto Częstochowa na dzień składania wniosku posiada więcej niż 100 000 mieszkańców.

9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowana liczba mieszkańców dla wnioskowanej powierzchni użytkowej mieszkań, która wynosi

12000m²-17800m² to:

12000m²/ 28 m² = 428,57

17800m² / 28 m² = 635,71

Planowana liczba mieszkańców od 429 do 636.

10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo--jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym lub pieszo-jezdnym.

11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Wszystkie obiekty położone są w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Art. 19. 1. Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2.

Gmina nie uchwaliła w/w standardów. Nie dotyczy.

2. Lokalne standardy urbanistyczne:

1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;

2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2.

Nie dotyczy.

1.15 AD. ART. 7. UST 8

8. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowi Załącznik 19.

2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13;

Oświadczenie inwestora lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13 stanowi Załącznik 20.

3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

4) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

5) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922);

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi Załącznik 13. i stwierdza „brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami oraz adaptacją i przebudową istniejącego budynku na budynek usługowy przy ul. Mirowskiej 26 w Częstochowie na działkach o nr ewid. 2/2, 3/8, 54/17 obr. 146”.

6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

Porozumienie nie jest wymagane.

2 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik 1	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
Załącznik 2	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
Załącznik 3	LICENCJA DO MAPY
Załącznik 4	PLANOWANE ROZBIÓRKI
Załącznik 5	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Załącznik 6	ZAPEWNIENIE WOD-KAN
Załącznik 7	ZGODA TAURON DT. KANALIZACJI
Załącznik 8	ZAPEWNIENIE PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE
Załącznik 9	ZAPEWNIENIE PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE
Załącznik 10	ZAPEWNIENIE PRĄD
Załącznik 11	ZAPEWNIENIE WODY DESZCZOWE
Załącznik 12	ZAPEWNIENIE WODY DESZCZOWE
Załącznik 13	DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH
Załącznik 14	ZAŚWIADCZENIE MPZP
Załącznik 15	ZJAZD
Załącznik 16	UZGODNIENIE, EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU OCHRONY PRZECIWPOŻROWEJ DLA KONCEPCJI PRZEDSIĘWZIĘCIA
Załącznik 17	STANDARDY LOKALIZACJI
Załącznik 18	ZAŚWIADCZENIE EDUKACJA
Załącznik 19	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
Załącznik 20	OŚWIADCZENIE INWESTORA O BRAKU KOLIZJI
Załącznik 21	OŚWIADCZENIE INWESTORA O DAWNYM PRZEZNACZENIU TERENU
Załącznik 22	ZALECENIA KONSERWATORSKIE
Załącznik 23	PRZEBUDOWA HYDRANTU
Załącznik 24	HYDRANT CIŚNIENIE
Załącznik 25	AKUSTYKA
Załącznik 26	PEŁNOMOCNICTWO
Załącznik 27	OPŁATA ZA PEŁNOMOCNICTWO
Załącznik 28	UPRAWNIENIA PROJEKTANTA
Załącznik 29	POROZUMIENIE DROGA WEWNĘTRZNA
Załącznik 30	POROZUMIENIE DAROWIZNA
Załącznik 31	UMOWA 234_2025

Wnioskodawca

[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]

Projektant:

[REDAKTED]
[REDAKTED]

Pełnomocnik wnioskodawcy:

[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]
[REDAKTED]

GMINA MIASTO CZĘSTOCHOWA
CZĘSTOCHOWA
CZĘSTOCHOWA
UL. ŚLĄSKA 11/13

WNIOSEK

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ UL. MIROWSKA

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ UL. MIROWSKA

Załączniki:

1. [WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ UL. MIROWSKA 05.11.2025.pdf](#)
2. [ZAŁĄCZNIK 01 GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM.pdf](#)
3. [ZAŁĄCZNIK 02 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA.pdf](#)
4. [ZAŁĄCZNIK 03 LICENCJA DO MAPY.pdf](#)
5. [ZAŁĄCZNIK 04 PLANOWANE ROZBIÓRKI.pdf](#)
6. [ZAŁĄCZNIK 05 KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU.pdf](#)
7. [ZAŁĄCZNIK 06 ZAPEWNIENIE WOD-KAN.pdf](#)
8. [ZAŁĄCZNIK 07 ZGODA TAURON DT. KANALIZACJI.pdf](#)
9. [ZAŁĄCZNIK 08 ZAPEWNIENIE PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE.pdf](#)
10. [ZAŁĄCZNIK 09 ZAPEWNIENIE PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE.pdf](#)
11. [ZAŁĄCZNIK 10 ZAPEWNIENIE PRĄD.pdf](#)
12. [ZAŁĄCZNIK 11 ZAPEWNIENIE WODY DESZCZOWE.pdf](#)
13. [ZAŁĄCZNIK 12 ZAPEWNIENIE WODY DESZCZOWE.pdf](#)
14. [ZAŁĄCZNIK 13 DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH.pdf](#)
15. [ZAŁĄCZNIK 14 ZAŚWIADCZENIE MPZP.pdf](#)
16. [ZAŁĄCZNIK 15 ZJAZD.pdf](#)
17. [ZAŁĄCZNIK 16 UZGODNIENIE, EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU OCHRONY PRZECIWOŻROWEJ DLA KONCEPCJI PRZEDSIĘWZIĘCIA.pdf](#)
18. [ZAŁĄCZNIK 17 STANDARDY LOKALIZACJI.pdf](#)
19. [ZAŁĄCZNIK 18 ZAŚWIADCZENIE EDUKACJA.pdf](#)
20. [ZAŁĄCZNIK 19 KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA.pdf](#)
21. [K_01 KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU.pdf](#)
22. [K_02 RZUT PARTERU.pdf](#)
23. [K_03 RZUT KONDYGNACJI 2.pdf](#)
24. [K_04 BUDYNEK A - KONCEPCJA KONDYGNACJA 3, 4-8.pdf](#)
25. [K_05 BUDYNEK A - KONCEPCJA KONDYGNACJA 9, 10.pdf](#)
26. [K_06 BUDYNEK A - KONCEPCJA KONDYGNACJA 11, 12.pdf](#)
27. [K_07 BUDYNEK A - KONCEPCJA KONDYGNACJA 13, 14.pdf](#)
28. [K_08 BUDYNEK B - KONCEPCJA KONDYGNACJA 3, 4-8.pdf](#)
29. [K_09 BUDYNEK B - KONCEPCJA KONDYGNACJA 9, 10.pdf](#)
30. [K_10 BUDYNEK B - KONCEPCJA KONDYGNACJA 11, 12.pdf](#)
31. [K_11 BUDYNEK B - KONCEPCJA KONDYGNACJA 13, 14.pdf](#)

32. [K_12_BUDYNEK_C_-_KONCEPCJA_KONDYGNACJA_3-4_5_6_7.pdf](#)
33. [K_13_BUDYNEK_USLUGOWY_-_KONCEPCJA_PARTER_KONDYGNACJA_2.pdf](#)
34. [K_14_PRZEKRÓJ_SCHEMATYCZNY_BUDYNEK_1_BUDYNEK_USLUGOWY.pdf](#)
35. [K_15_PRZEKRÓJ_SCHEMATYCZNY_BUDYNEK_2_3.pdf](#)
36. [K_16_WIZUALIZACJA_1.pdf](#)
37. [K_17_WIZUALIZACJA_2.pdf](#)
38. [K_18_WIZUALIZACJA_3.pdf](#)
39. [K_19_WIZUALIZACJA_4.pdf](#)
40. [K_20_WIZUALIZACJA_5.pdf](#)
41. [K_21_WIZUALIZACJA_6.pdf](#)
42. [K_22_WIZUALIZACJA_7.pdf](#)
43. [K_23_WIZUALIZACJA_8.pdf](#)
44. [K_24_WIZUALIZACJA_9_10_11.pdf](#)
45. [ZAŁĄCZNIK_20_OŚWIADCZENIE_INWESTORA_O_BRAKU_KOLIZJI.pdf](#)
46. [ZAŁĄCZNIK_21_OŚWIADCZENIE_INWESTORA_O_DAWNYM_PRZEZNACZENIU_TERENU.pdf](#)
47. [ZAŁĄCZNIK_22_ZALECENIA_KONSERWATORSKIE.pdf](#)
48. [ZAŁĄCZNIK_23_PRZEBUDOWA_HYDRANTU.pdf](#)
49. [ZAŁĄCZNIK_24_HYDRANT_CIŚNIENIE.pdf](#)
50. [ZAŁĄCZNIK_25_AKUSTYKA.pdf](#)
51. [ZAŁĄCZNIK_26_PEŁNOMOCNICTWO.pdf](#)
52. [ZAŁĄCZNIK_27_OPŁATA_ZA_PEŁNOMOCNICTWO.pdf](#)
53. [ZAŁĄCZNIK_28_UPRAWNIENIA_PROJEKTANTA.pdf](#)
54. [ZAŁĄCZNIK_29_POROZUMIENIE_DROGA_WEWNĘTRZNA.pdf](#)
55. [ZAŁĄCZNIK_30_POROZUMIENIE_DAROWIZNA.pdf](#)
56. [ZAŁĄCZNIK_31_UMOWA_234_2025.pdf](#)

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Data złożenia podpisu: 2025-11-06T13:45:31.042+01:00

Podpis elektroniczny