

## Prezydent Miasta Częstochowy

AAB.6733.2.8.2025

### DECYZJA NR 35

#### PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY

#### O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 53 i 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024r. poz. 1145 ze zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024r., poz. 572 ze zm.), art. 59 ust. 2 pkt. 1 i 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r., 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 w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. poz. 1589)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024 poz. 1116)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.03.2025r. na rzecz:

#### Gminy Miasta Częstochowa

reprezentowanej przez p.o. Zastępcy Naczelnika Wydziału Inwestycji i Zamówień Publicznych  
p.Aleksandra Sałackiego

#### Ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego

#### (o znaczeniu lokalnym – gminnym)

dla zamierzenia inwestycyjnego przewidzianego do realizacji na terenie działki o nr ewid. 124 obręb 79, o powierzchni ok. 0,8 ha, położonej w Częstochowie w rejonie Al. Jana Pawła II (drogi kategorii powiatowej) oraz ul. gen. Władysława Sikorskiego (drogi kategorii gminnej).

#### 1. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa – usługi oświaty

Inwestycja obejmuje:

- budowę budynku dydaktyczno - warsztatowego dla Zespołu Szkół Technicznych w Częstochowie
- budowę urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania obiektu oraz pozostałych elementów zagospodarowania terenu w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach wnioskowanego terenu istniejącego zespołu budynków dydaktycznych.

#### 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:

##### w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – z uwagi na lokalizację budynku w głębi terenu istniejące linie zabudowy nie ulegną zmianie;
- wielkość powierzchni zabudowy – z uwagi na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się realizację inwestycji o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej - z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji na terenie utwardzonym powierzchnia biologicznie czynna nie ulegnie zmianie;
- realizacja inwestycji zgodnie z przepisami ustawodawczymi Prawo Budowlane (Dz.U. z 2025 poz.418 t.j.) oraz przepisami wykonawczymi, w tym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 ze.zm);
- w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z wnioskiem inwestora, istnieje możliwość lokalizacji wnioskowanej inwestycji bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, co może wymagać uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości planowanego obiektu od granic działki;
- dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury w przypadku kolizji, wymaganą ich

przebudowę lub zabezpieczenie należy uzgodnić i wykonać zgodnie z ustaleniami i za zgodą dysponentów infrastruktury technicznej.

- wymagania dotyczące parkowania – potrzeby parkingowe dla planowanej inwestycji z wykorzystaniem istniejących miejsc parkingowych na terenie inwestycji; zaspokajanie potrzeb parkingowych nie może odbywać się kosztem przyległych terenów dróg publicznych;

w zakresie kształtowania zabudowy.

- max. gabaryty projektowanego budynku: 15m x 10m;
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 7,5m;
- geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia połąci do 15°;

**b) obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, w energię ciepłą, odprowadzenie ścieków sanitarnych – z wykorzystaniem istniejących przyłączy, urządzeń i instalacji na terenie inwestycji; ich ewentualna przebudowa, rozbudowa lub budowa nowych zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci;
- gospodarowanie odpadami – z wykorzystaniem miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, zapewnienia wywozu i unieszkodliwiania przez specjalistyczne firmy na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U.2023.1587 ze zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024r. Poz. 399 ze zm.);
- warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni określa 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.) nie wprowadza się ograniczeń z tytułu lokalizacji inwestycji w w/w regionie,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ze szczegółowymi warunkami technicznymi i w uzgodnieniu z MZD w Częstochowie zgodnie z pismem WZP.536.1.70.2025 z dnia 02.04.2025r;
- dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna winna odbywać się w sposób dotychczasowy bezpośrednio istniejącym zjazdem z ul. gen. Władysława Sikorskiego (drogi kategorii gminnej);

**c) ochrony środowiska i zdrowia ludzi**

*nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające:*

- z ustalonych warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni - warunki korzystania z wód regionu wodnego określa Plan gospodarowania wodami ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r., poz. 335)
- z obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych – nie dotyczy
- z ustanowionych stref ochronnych ujęć wód – nie dotyczy
- z utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania – nie dotyczy
- z ustanowionych form ochrony przyrody – nie dotyczy
- inne:
- inwestycja winna spełniać warunki określone w przepisach odnoszących się do tego typu inwestycji w szczególności w zakresie higieniczno – sanitarnym, zdrowotnym, bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowym;
- inwestycja, zgodnie z zakresem określonym we wniosku, nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz.1839 ze 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
- ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości inwestora.

**f) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów**

**narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych**  
w związku z położeniem terenu wnioskowanego w granicach:

- terenów górniczych – nie dotyczy,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – nie dotyczy
- terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych – nie dotyczy

3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 pomniejszonej ze skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.**

### **UZASADNIENIE**

W dniu 31.03.2025r. do tut. organu wpłynął wniosek Gminy Miasta Częstochowa reprezentowanej przez p.o. Zastępcy Naczelnika Wydziału Inwestycji i Zamówień Publicznych p. Aleksandra Sałackiego o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy budynku dydaktyczno - warsztatowego oraz realizacji elementów zagospodarowania w zakresie zapewniającym powiązania funkcjonalne w granicach wnioskowanego terenu. Inwestycja przewidziana jest do realizacji na obszarze działki o nr ewid. 124 obręb 79, o powierzchni ok. 0,8 ha, położonej w Częstochowie w rejonie al. Jana Pawła II (drogi kategorii powiatowej) oraz ul. gen. Władysława Sikorskiego (drogi kategorii gminnej).

Teren objęty wnioskiem nie leży w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ale znajduje się w obszarze, dla którego podjęta została uchwała nr 181.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29.10.2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego obejmującego obszar położony w rejonie Rynku Wieluńskiego oraz Alei Jana Pawła II. Zgodnie z opinią Miejskiej Pracowni Urbanistyczno-Planistycznej zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przeznaczeniem zapisanym w projekcie planu.

W celu wydania niniejszej decyzji przeprowadzono postępowanie administracyjne na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 50 i następnych ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Cel publiczny zdefiniowano na podstawie art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 ze zm.)

W toku postępowania administracyjnego zakończonego niniejszą decyzją dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącej warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, jak również stanu faktycznego i prawnego, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ustalono, że zamierzenie inwestycyjne planowane jest na terenie będącym we władaniu Marszałka Województwa Śląskiego z siedzibą w Katowicach oraz Gminy Miasta Częstochowy na prawach powiatu. W ewidencji gruntów prowadzonej w Grodzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Częstochowie teren wnioskowany figuruje jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (Bz) oraz tereny zabudowane (Bi). Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023r., poz. 335).

O wszczęciu postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, strony postępowania zawiadomiono w trybie i na zasadach przewidzianych w art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- na piśmie - inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będzie lokalizowana inwestycja;
- w drodze obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Częstochowy, na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

W wyniku zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania do tutejszego organu wpłynęło pismo Marszałka Województwa Śląskiego.

Wskazać należy, że decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, formą której jest decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, uprawnia jedynie wnioskodawcę do ubiegania się o pozwolenie na budowę i nie przesądza o realizacji inwestycji, lecz wskazuje jedynie na taką możliwość po spełnieniu warunków oraz prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane niezbędnego do realizacji inwestycji. Zgodnie z art. 32 ust.4 ustawy Prawo Budowlane pozwolenie na budowę może być wydane temu kto złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadaniem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z wymogiem art. 53 ust. 4 pkt. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskiem z dnia 14.05.2025r. (doręczonym w dniu 14.05.2025r.) przesłano projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Postanowieniem (NS-NZ.9022.876.2025) z dnia 21.05.2025r. PPIS w Częstochowie uzgodnił przesłany projekt decyzji.

Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami

odrębnymi, zatem ustalono warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego jak w treści decyzji.

Projekt decyzji sporządziła osoba uprawniona na mocy art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji lub zapoznania się z treścią obwieszczenia.

Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.).

## POUCZENIE

**Niniejsza decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- wiąże organ wydający pozwolenie na budowę (art. 55),
- zgodnie z art. 65 może być wygaszona w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - przed uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na budowę zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą odmienne od ustalonych w niniejszej decyzji,
- w przypadku opisanym w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia organowi właściwemu w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego kary pieniężnej. Żądanie wnosi się do Wojewody za pośrednictwem tego organu.

**Warunkiem rozpoczęcia realizacji wnioskowanej inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonanie zgłoszenia budowy obiektu budowlanego.**

Otrzymują :

1. w/g rozdzielnik
2. a/a

ACh/LK

Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U.2023.2111 t.j)

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