

Radom 08.02.2024r.

Wnioskodawca:

Zbigniew Wójtowicz

Lidia Jeziorska

Jerzy Jeziorski

Pełnomocnik:

Maciej Rodak

Rada Miasta Radomia
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Radomia
26-600 Radom, ul. Jana Kilińskiego 30

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zwracam się z uprzejmą prośbą o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na:

BUDOWIE ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ HANDLOWO-USŁUGOWĄ ORAZ GARAŻEM PODZIEMNYM NA DZIAŁKACH NR: 15/4, 15/3, 11/6, 13/2, OBRĘB 0041 – ŚRÓDMIEŚCIE 1, ARKUSZ 37, PRZY ULICY ŻEROMSKIEGO/STAŃCZYKA W RADOMIU

UZASADNIENIE KOMPLETNOŚCI WNIOSKU W OPARCIU O ART. 7. UST. 7 W/W USTAWY:

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.

Granice w/w teren objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, pokazano na kopii mapy zasadniczej – Załącznik nr 1.

Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 2. - określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 4700 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 5300 m²

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań wg. koncepcji – 4843,54 m²

Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 3. - określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Planowana minimalna liczba mieszkań – 95

Planowana maksymalna liczba mieszkań – 105

Wg załączonej koncepcji (Załącznik nr 3 niniejszego wniosku) – 97

Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 4. - określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali handlowo - usługowych – 350 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali handlowo - usługowych – 840 m²

Planowana pow. użytkowa lokali handlowo – usługowych wg. koncepcji – 362,75 m²

Planowana minimalna ilość lokali handlowo - usługowych – 3

Planowana maksymalna ilość lokali handlowo - usługowych – 6

Planowana ilość lokali handlowo – usługowych wg. koncepcji - 3

W budynku przewiduje się wyodrębnienie części handlowej i usługowej. Usytuowanie lokali handlowych i usługowych na poziomie parteru wg Załącznika nr 3.

Powierzchnia lokali usługowych i handlowych nie przekroczy 16% powierzchni użytkowej mieszkań. W przypadku powierzchni użytkowej minimalnej określonej w punkcie powyżej wyniesie $350/4700=7,44\%$, w przypadku powierzchni użytkowej maksymalnej wskaźnik wyniesie $840/5300=15,84\%$.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca Załącznik nr 3 zakłada wskaźnik wynoszący $363/4845=7,49\%$.

Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 5. - określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono graficznie na Załączniku nr 2.

Na terenie przeznaczonym pod inwestycję znajduje się istniejący budynek usługowo-mieszkalny oraz oficyna mieszkalna, które zgodnie z koncepcją przeznaczone są do rozbiórki.

Uzbrojenie terenu w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków dla projektowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych zostanie wykonane na bazie sieci wod-kan istniejących w ul. Stańczyka i ul. Żeromskiego.

Przyłącze kanalizacji z sąsiedniej działki nr ewid. 16, które przebiega przez teren inwestycji, pozostanie bez zmian lub podlegać będzie przebudowie wg przyszłych warunków dysponenta sieci.

Na działkę 15/4 wchodzi część budynku stacji transformatorowej z działki 15/1 – obiekt ten pozostanie bez zmian, z zapewnionym dostępem technicznym przez teren planowanej inwestycji.

Pozostałe istniejące obiekty infrastruktury technicznej kolidujące z planowanym sposobem zagospodarowania terenu zostaną zlikwidowane lub przebudowane.

Na terenie objętym wnioskiem powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną zawartą w Załączniku nr 3.

Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 6. - analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

W sąsiedztwie terenów inwestycji, na jej terenie oraz w pasach drogowych przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do zasilenia projektowanego obiektu.

Istnieje możliwość podłączenia inwestycji do sieci miejskich:

- dostęp do sieci wodociągowej wg zapewnienia Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o.o. – Ø150 w ul. Stańczyka lub Ø300 w ul. Żeromskiego;
- dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej wg zapewnienia Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o.o. – Ø200 w ul. Stańczyka lub Ø600 w ul. Żeromskiego;
- dostęp do sieci energetycznej – wg zapewnienia PGE Dystrybucja S.A. – ze stacji trafo znajdującej się na działkach 15/1 i 15/4 od strony ul. Żeromskiego
- dostęp do sieci ciepłowniczej miejskiej – wg. zapewnień Radpec S.A. z cw80 w ul. Witolda
- dostęp do sieci gazowej – wg zapewnienia Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. – Ø100 w ul. Witolda
- wody opadowe będą w większości odprowadzone na teren inwestycji. Z terenu planowanej zabudowy w ograniczonej ilości będą odprowadzane do kanału deszczowego – wg zapewnienia Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o. o – Ø400 w ul. Żeromskiego lub do kanału Ø315 w ul. Stańczyka

Zapewnienia dostaw mediów stanowią załączniki niniejszego wniosku – Załączniki nr 6, 7, 8, 9, 10.

Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 7. - charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 7a - 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 inwestycji na media:

- zapotrzebowanie wody do celów socjalno bytowych - 34 m³/dobę
- ścieki bytowe - 34 m³/dobę
- ścieki przemysłowe – nie występują
- woda do celów p.poż. – 3 l/s
- zapotrzebowanie na energię elektryczną –464kW;
- ilość odbieranego paliwa gazowego moc przyłączeniowa 44,0[m³/h]
- zapotrzebowanie na dostawę ciepła – 960 kW
- wody opadowe – 57 l/s

Odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji gromadzone będą w wyznaczonych pomieszczeniach w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami na terenie Gminy Radom, na podstawie stosownej umowy.

Zgodnie z koncepcją stanowiącą Załącznik nr 3 do niniejszego wniosku przewiduje się łącznie 105 miejsc postojowych w części podziemnej, w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych i 4 miejsca zależne (dostępne przez inne miejsce postojowe).

Ad. Art. 7. Ust. 7 pkt. 7b - planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Planowany sposób zagospodarowania terenu w formie graficznej pokazano na Załączniku nr 2 oraz w formie opisowej i graficznej w Załączniku nr 3.

Planowana inwestycja zakłada realizację zespołu 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z wyodrębnionymi częściami handlowo - usługowymi, dwupoziomowym garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną.

Trzy budynki posadowiono na wspólnej kondygnacji garażu podziemnego. Budynek od strony ul. Żeromskiego zaprojektowano bez podpiwniczenia, ale również z dostępem do miejsc parkingowych wspólnych w projektowanym dla całej inwestycji garażu dwupoziomowym. Garaż ten zaprojektowano z dwoma bramami, główna od ul. Stańczyka oraz druga dla okazjonalnego ruchu od ul. Żeromskiego.

W koncepcji zagospodarowania terenu przewidziano główny wjazd na posesję oraz do garażu podziemnego, od strony ul. Stańczyka. Drugi wjazd zaproponowano śladem istniejącego zjazdu od strony ul. Żeromskiego. Ze względu na znaczną różnicę wysokości wynoszącą ok 3,5-4,0m między ulicami Żeromskiego i Stańczyka, utwardzony dojazd od strony ul. Żeromskiego prowadzi bezpośrednio na pierwszy poziom garażu podziemnego.

Na płycie stropu garażu przewidziano obszary przystosowane do wegetacji roślin (w postaci trawników, kwietników, nasadzeń krzewów.), a także system alejek z ławkami wypoczynkowymi dla mieszkańców. Część obszaru przeznaczona została na wyłączone użytkowanie właścicieli mieszkań przyległych. Przestrzeń ta została wygradzona pergolami, donicami i gambionami od ogólnodostępnej.

W budynkach znajdujących się bezpośrednio przy ulicy zaprojektowano powierzchnie handlowo - usługowe. Budynki wewnątrz posesji przeznaczono wyłącznie do zamieszkania. Układ zabudowy działki i sytuowanie ścian szczytowych budynków pozwala na kontynuację tego typu zabudowy na działkach sąsiednich i daje szansę na uporządkowanie zabudowy tej części miasta.

Projektowane budynki swoją formą nawiązują do istniejących, w obrębie śródmiejskiej zabudowy. Zaprojektowano elewacje z regularnym podziałem oraz główne połacie dachowe jako dwuspadowe kryte blachą układaną na rąbek stojący. Dodatkowo w budynkach nr 2 i 3 okładzina z blachy występuje również jako materiał wykończeniowy ścian zewnętrznych ostatniej kondygnacji. To rozwiązanie obniży optycznie projektowane budynki oraz pozwoli na optymalne wykorzystanie powierzchni dla projektowanych mieszkań.

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 7c - charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

- | | | |
|--|------------------------|----------|
| - Powierzchnia terenu inwestycji A-R-A: | 4003,00 m ² | |
| - Powierzchnia zabudowy | 2138,38 m ² | (56,42%) |
| - Powierzchnia terenów utwardzonych | 1359,58 m ² | (30,95%) |
| - Powierzchnia terenów biologicznie czynnych | 505,58 m ² | (12,63%) |
- Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego (zgodnie z rozporządzeniem ooś): 4925,22 m²
- Powierzchnia użytkowa budynków 11269,95 m²
- Powierzchnia całkowita budynków 13454,37 m²
- Powierzchnia całkowita cz. nadziemnych 8529,14 m²
- Geometria dachu – dach płaski (tarasy), jednospadowy, dwuspadowy (główne połacie) oraz wielospadowy
- Wysokość budynków –
- budynek nr 1 – IV kondygnacje nadziemne, wysokość 15,70m
 - budynek nr 2 – IV kondygnacje nadziemne, wysokość 18,90m
 - budynek nr 3 - IV kondygnacje nadziemne, wysokość 19,38m
 - budynek nr 4 – V kondygnacji nadziemne, wysokość 23,0m
- Kąt nachylenia połaci dachu – ok. 2- 27 stopni, w tym główne połacie 19-27 st.
- Intensywność zabudowy – 2,13

Rodzaj, parametry oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko nie kwalifikują inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego znacząco wpłynąć lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym nie ma konieczności uzyskania dla niniejszego przedsięwzięcia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – Załącznik nr 16.

Projektowane budynki nie będą miały negatywnego wpływu na atmosferę – spełniają wymogi zawarte w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zmianami).

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;

Nie dotyczy - Zgodnie z art. 17 ust. 4b - dla planowanej inwestycja mieszkaniowa, która zlokalizowana jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej, nie ma obowiązku zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

Planowana inwestycja znajduje się w bliskiej odległości do parku przy Placu Jagiellońskim oraz Parku Kościuszki.

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.

Nieruchomości, na której będą zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości są oznaczone jako działki nr ewid. 15/3, 15/4, 13/2, 11/6, obręb 0041-Śródmieście 1, arkusz 37.

- dla działki nr 15/3 prowadzona jest księga wieczysta o nr [REDAKTOWANE]
- dla działki nr 15/4 prowadzona jest księga wieczysta o nr [REDAKTOWANE]
- dla działki nr 13/2 prowadzona jest księga wieczysta o nr [REDAKTOWANE]
- dla działki nr 11/6 prowadzona jest księga wieczysta o nr [REDAKTOWANE]

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 ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust 1

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

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.

Przedmiotowa inwestycja, której dotyczy wniosek wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 na działce o nr ew.:

- ul. Stańczyka - dz. nr ew. 80; obręb 0041 – Śródmieście I, Arkusz 37 – księga wieczysta nr [REDAKTOWANE] -- w zakresie dostępu do drogi publicznej oraz budowy infrastruktury technicznej.
- ul. Witolda - dz. nr ew. 70; obręb 0041 – Śródmieście I, Arkusz 37 – księga wieczysta nr [REDAKTOWANE] w zakresie budowy infrastruktury technicznej.
- ul. Żeromskiego - dz. nr ew. 74; obręb 0041 – Śródmieście I, Arkusz 37 – księga wieczysta nr [REDAKTOWANE] w zakresie dostępu do drogi publicznej oraz budowy infrastruktury technicznej.

Ad. Art. 7. Ust. 7. pkt 11. -wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu planowanej inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Uchwała nr 260/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 20 marca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Witolda – Kilińskiego”. Oznaczenie działki na planie: 5 UM – Strefa zabudowy usługowo- mieszkaniowej.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń m.p.z.p. w zakresie:

Kategoria	Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Planowana inwestycja
Linia zabudowy	Zg. z oznaczeniem graficznym w legendzie – <u>linia zabudowy obowiązująca</u>	Od strony ul. Stańczyka projektowany budynek znajduje się poza obowiązującą linią zabudowy

Wskaźnik miejsc parkingowych	<u>§13 ust. 5 pkt 2)</u> - handel, usługi – 14-16 mp/1000 pow. użytkowej	Brak miejsc parkingowych dla lokali handlowych i usługowych, miejsca parkingowe w proj. garażu podziemnym dostępne tylko dla mieszkańców proj. budynków
Zapewnienie miejsc postojowych	<u>§13 ust. 5 pkt 3)</u> Dla inwestycji usługowych obowiązuje zapewnienie min. 30% miejsc postojowych dla własnych potrzeb, na terenach wydzielonych dla tych inwestycji, przy czym w poziomie terenu może być zlokalizowane maksimum 50% parkingów.	Brak miejsc postojowych dla usług na terenie inwestycji. Na przyległym do inwestycji terenie miejskim znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe.
Forma nowej zabudowy	<u>§13 ust. 5 pkt 4)</u> utrzymanie charakteru zabudowy typowej dla tej części miasta, ukształtowanej w I poł. XIX w., poprzez utrzymanie w formie budynków,	Forma nowej zabudowy nieznacznie dominuje nad formą istniejących budynków sąsiednich od strony ul. Stańczyka
Kształt dachów	<u>§13 ust. 5 pkt 4)</u> dachy kalenicowe o nachyleniu ok. 30°	Kąt nachylenia dachów od 2 do 27st., w tym główne połacie od 19 do 27 st.
Wysokość zabudowy	<u>§13 ust. 6 pkt 6)</u> Wysokość zabudowy – III kondygnacje	Max. V kondygnacji

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;

Do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy obowiązują zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radom.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenach spełniających postanowienia w/w studium.

„Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radom” określa teren inwestycji jako MS – zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Planowana inwestycja przewiduje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z częścią handlowo – usługową. Zachowany jest charakter zabudowy śródmiejskiej poprzez uzupełnienie zabudowy pierzejowej.

Teren inwestycji położony jest poza granicami obszaru objętego uchwałą w sprawie utworzenia Parku Kulturowego Stary Radom, tym samym zapisy uchwały nie dotyczą przedmiotowej inwestycji.

Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 13. - wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. Zawarto poniżej:

Odnosnie: Rozdziału 3



Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Ad. Art. 17. Ust. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

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;*

Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Żeromskiego oraz ul. Stańczyka. Udokumentowanie dostępu do drogi publicznej wg Załącznika nr 5 (pismo MZDiK z up. Prezydenta Miasta Radomia z dn. 22.08.2023 znak: DZP.IV.4002.569.2023.Jł). Na terenie planowanej inwestycji zaprojektowane utwardzone dojazdy do garażu podziemnego.

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 2020r. poz. 2028)*

Inwestycja posiada dostęp do sieci:

- sieć wodociągowa - w pasie drogowym ul. Żeromskiego i ul. Stańczyka
 - sieć kanalizacji sanitarnej - w pasie drogowym ul. Żeromskiego i ul. Stańczyka
- Udokumentowanie dostępu sieci stanowi Załączniki nr 6.

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

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej – przy ul. Żeromskiego – istniejąca stacja transformatorowa na dz. 15/1 i 15/4. Zapewnienie przyłączeniowe stanowi Załącznik nr 8.

Ad. Art. 17. Ust. 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)*

Warunek spełniony. Przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości 150m przy ul. Kilińskiego oraz w odległości 140m przy ul. Żeromskiego. Wykazano to na Załączniku nr 11.

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.*

Warunek spełniony. Istnieje szkoła podstawowa nr 7 w odległości ok. 400 m, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie ponad 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (minimum 14 nowych uczniów). Odległość szkoły podstawowej od inwestycji nie przekroczy 1000m. Wykazano to w Załączniku nr 12.



Ad. Art. 17. Ust. 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).*

Warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostały spełnione na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Radomia z dn. 30.01.2024 r., znak: WE-III.033.7.1.2024.MSK)– Załącznik nr 13.
Zaświadczenie dotyczy możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej tj. 14 uczniów.

Ad. Art. 17. Ust. 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.*

Planowana inwestycja znajduje 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 większej niż 4 m².
Planowana ilość mieszkańców wynosi 190 osób, co warunkuje, by teren rekreacyjny o min. pow. 760 m² znajdował się w odległości nie większej niż 1500 m. Wykazano dwa tereny rekreacji lub sportu -Załącznik nr 13. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji ul. Narutowicza oraz Stary Ogród w Radomiu od ul. Mireckiego.

Ad. Art. 17. Ust. 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;*

Nie dotyczy – zgodnie z zapisami art. 17. 4b i 4d.

2) *minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.*

Nie dotyczy – zgodnie z zapisami art. 17. 4d

Ad. Art. 17. Ust. 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;

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

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.

Projektowana inwestycja jest zgodna z art. 17 ust. 4.

Ad. Art. 17. Ust. 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.

Ad. Art. 17. Ust. 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;

Na terenie planowanej inwestycji zaprojektowano powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 12,63% powierzchni terenu.

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

Planowana inwestycja spełnia wymóg minimalnej liczby miejsc postojowych równej co najmniej liczbie mieszkań. W budynkach zaprojektowano łącznie 97 lokali mieszkalnych oraz 105 miejsc postojowych.

Ad. Art. 17. Ust. 5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku.

Ad. Art. 17. Ust. 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.



Warunek spełniony. Budynki będą miały 5 kondygnacji naziemnych.

Ad. Art. 17. Ust. 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.*

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17. Ust. 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 wg w/w zasad. Miasto Radom na dzień składania wniosku posiada ponad 100 000 mieszkańców – dane wg. GUS to 197 848 mieszkańców (ostatnia publikacja na 2022)

Ad. Art. 17. Ust. 9. *Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako ilorzaz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².*

Planowana liczbę mieszkańców obliczono jako ilorzaz maksymalnej planowanej powierzchni użytkowej mieszkań (5300 m²) i wskaźnika wynoszącego 28 m². Planowana liczba mieszkańców – 190 osób.

Ad. Art. 17. Ust. 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.

Ad. Art. 17. Ust. 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.

Ad. Art. 18. *Uchylony*

Ad. Art. 19. Ust. 1. *Standardy, o których mowa w at. 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.*

Art. 19. Ust. 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

Art. 19. Ust. 3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej większe niż określone w art. 17 ust. 4a pkt 2 lub art. 17 ust. 4d pkt 2 lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.).

Art. 19. Ust. 4. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

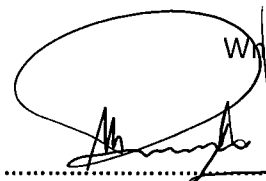
Nie dotyczy

Spełnienie wymaganych załączników z Art. 7 ust. 8

Ad. Art. 7 ust. 8. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

1. koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;
w/w koncepcja stanowi załącznik nr 3 do wniosku
2. oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13;
Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Załącznik Nr 4 do wniosku.
3. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o którym mowa w art. 10 ust. 1
Nie dotyczy.
4. Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o którym mowa w art. 11 ust. 1
Nie dotyczy.
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)
Pismo o braku konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zostało dołączone do wniosku i stanowi załącznik nr 16.
6. Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte
Porozumienie nie jest wymagane.

Wnioskodawca:



Maciej Rodak
Pełnomocnik

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU (ORYGINAŁY):

- NR 1. Granice terenów objętych wnioskiem oraz granice obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać
- NR 2. Planowany sposób zagospodarowania terenu
- NR 3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
- NR 4. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Ustawy
- NR 5. Udokumentowanie dostępu do drogi publicznej (pismo MZDiK z up. Prezydenta Miasta Radomia z dn. 22.08.2023 znak: DZP.IV.4002.569.2023.JŁ)
- NR 6. Udokumentowanie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (pismo Wodociągów Miejskich w Radomiu z dn. 01.02.2024 znak: DT-WT/WK/110/24/ASZ)
- NR 7. Udokumentowanie dostępu do sieci deszczowej (pismo Wodociągów Miejskich w Radomiu z dn. 01.02.2024 znak: DT-WR/KD/0011/24/PK)
- NR 8. Udokumentowanie dostępu do sieci energetycznej
- NR 9. Udokumentowanie dostępu do sieci gazowej (oświadczenie Polskiej Spółki Gazowniczej sp. z o.o. z dn. 25.07.2023 znak: S005/00001/2023/00000)
- NR 10. Udokumentowanie możliwości doprowadzenia przyłączy ciepłowniczych do projektowanych budynków (oświadczenie RADPEC S.A. z dn. 24.01.2024r, znak: MT/263/2024)
- NR 11. Udokumentowanie odpowiedniej odległości przystanku komunikacyjnego przy ul. Kilińskiego i ul. Żeromskiego.
- NR 12. Udokumentowanie odpowiedniej odległości od szkoły podstawowej
- NR 13. Udokumentowanie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej (pismo Prezydenta Miasta Radomia z dn. 30.01.2024 r., znak: WE-III.033.7.1.2024.MSK)
- NR 14. Wykazanie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu
- NR 15.1. Wypis z rejestru gruntów dla dz. nr ewid. 15/3 i 15/4
- NR 15.2. Wypis z rejestru gruntów dla dz. nr ewid. 11/6
- NR 15.3. Wypis z rejestru gruntów dla dz. nr ewid. 74
- NR 15.4. Wypis z rejestru gruntów dla dz. nr ewid. 70, 80
- NR 15.5. Wypis z rejestru gruntów dla dz. nr ewid. 18/5
- NR 15.6. Wypis z rejestru gruntów dla dz. nr ewid. 13/2
- NR 16. Opinia o braku konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia (pismo Prezydenta Miasta Radomia z dn. 31.07.2023 r., znak: OŚR.6220.34.2023.AL)
- NR 17.1. Pełnomocnictwo do reprezentowania Zbigniewa Wójtowicza wraz z opłatą
- NR 17.2. Pełnomocnictwo do reprezentowania Lidii Jeziorskiej wraz z opłatą
- NR 17.1. Pełnomocnictwo do reprezentowania Jerzego Jeziorskiego wraz z opłatą
- NR 18. Płyta CD



