



**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

BP-I.0003.109.2020.JK

Radom, dnia 16 lipca 2020 r.



**Pan
Marcin Kaca
Radny Rady Miejskiej
w Radomiu**

Dotyczy: budowy budynku z garażem podziemnym przy ul. Tygodniowej.

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie planowanej budowy budynku z garażem podziemnym oraz parkingiem przy ul. Tygodniowej informuję, iż na terenie działek o nr ewid. 214/62, 215/20, 135/1, 93/1 Obręb 0080 - Żakowice, Ark. 106, położonych w Radomiu, obecnie toczy się postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i parkingiem oraz zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo - usługowego na wiatę garażową. Obecnie postępowanie jest na etapie zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania, jak również udzielane są odpowiedzi na zastrzeżenia stron.

Inwestor planuje budowę budynku V kondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 1100 m² i wysokości 16,5 m.

Jednocześnie informuję, że postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, w myśl obowiązujących przepisów prawa, nie wymaga przeprowadzenia konsultacji społecznych.

W załączeniu przekazuję zastrzeżenia strony postępowania, odpowiedź inwestora oraz organu w przedmiotowej sprawie.

PREZYDENT MIASTA

Radosław Witkowski

Otrzymują:

- ① Adresat
2. a/a

Do wiadomości:

1. Pani Kinga Bogusz - Przewodnicząca Rady Miejskiej

2020 -06- 12

R. J. Zawadzki

12.06.2020

Radom, 09.06.2020r.

32132.20

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU Biuro Obsługi Mieszkańca	
WPLYNEŁO DNIA:	2020 -06- 09
L.dz.	<i>A. Duda</i>
Podpis	

Do Urzędu Miejskiego w Radomiu

Wydział Architektury

Ul. Kilińskiego 30, 26-600 Radom

Wniosek w sprawie Arl.6730.237.2020.DJ

W związku z otrzymanym zawiadomieniem o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem oraz zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego (obręb 0080 – Żakowice, arkusz 106) chciałbym złożyć wniosek w w/w sprawie.

Jestem właścicielem posesji bezpośrednio sąsiadującej z działką należącą do firmy Interbud Sp. Z o.o. Budynek mieszkalny, w którym zamieszkuję wraz z rodziną znajduje się około 4 metrów od w/w działki. Jak wynika z mojej rozmowy telefonicznej z Panią Inspektor prowadzącą sprawę postępowanie dotyczy budowy budynku czteropiętrowego. Gabaryty oraz wysokość planowanej zabudowy, zważając na niewielką działkę inwestora, będzie uciążliwy dla mojej posesji m.in. poprzez zacienianie, oraz pozbawienie dostępu do światła słonecznego przez okno pokoju dziecięcego od strony firmy Interbud. Ponadto budowa garażu podziemnego będzie wymagała głębokiego wykopu w niewielkiej odległości od mojego budynku co może spowodować pęknięcie ścian lub uszkodzenie budynku. Regulują tą sprawę zasady dobrego sąsiedztwa. Grunt na terenie działek w tej okolicy jest sypki i niestabilny co było przyczyną zaniechania budowy osiedla Południe w latach 90-tych w tą stronę.

Wydane mi przez UM w Radomiu warunki zabudowy (decyzja nr 24/2014) zawierają zastrzeżenia, że na tym obszarze dopuszcza się zabudowę małych i niskich obiektów. Podobne warunki otrzymywali również wszyscy sąsiedzi, którzy budowali w tej okolicy w ostatnim czasie. Przy ul. Gębarzewskiej i na całym terenie Żakowic nie ma tak wysokiej zabudowy. Najbliższy budynek o tak dużych gabarytach jest przy ul. Czarnoleskiej, natomiast jest to już inny obszar- Osiedle Południe. Zabudowa od ul. Czarnoleskiej w stronę Żakowic składa się z budynków mieszkalnych maksymalnie dwukondygnacyjnych. Kościół nie może

być w tej sytuacji punktem odniesienia, ponieważ jest to architektura sakralna. Powyższe reguluje art.61 p.1 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Ponadto planowany garaż podziemny pod tak małą powierzchnią działki, prawdopodobnie będzie znajdować się pod całym jej terenem, co będzie niekorzystne dla wód gruntowych oraz środowiska. Wokół brakuje terenów zielonych, a w/w obiekt nie będzie proekologiczny, nie pozwoli na posadzenie nowych drzew. Nadmieniam, iż na przeciw w/w terenu w odległości kilku metrów rośnie bardzo stary dąb, który ze względu na swoje gabaryty jest wyjątkowym okazem w okolicy, trzeba zadbać by nie ucierpiał w trakcie budowy.

W związku z powyższym wnioskuję o uwzględnienie podanych przeze mnie argumentów i wydanie decyzji w w/w sprawie z zastrzeżeniem wysokości budynku odpowiadającym warunkom zabudowy wydanym okolicznym mieszkańcom.

W załączniku zamieszczam listę osób – okolicznych mieszkańców popierających mój wniosek.

*na liście podpisało się ponad pięćdziesiąt
sąsiadów wszyscy popierają mój wniosek* Z poważaniem,

P. D. Jurek
2020-06-02

10 1643.20

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU Biuro Obsługi Mieszkańca	
WPLYNĘŁO DNIA	2020 -06- 23
L.dz.	
Podpis	

25. 06. 2020

Radom 17.06.2020r

Inwestor:
INTERBUD sp. z o.o.
ul. Limanowskiego 154
26-600 Radom

**Prezydent Miasta Radomia
Wydział Architektury**

W odpowiedzi na pismo Arl.6730.237.2020.DJ z 16.06.2020r. informujemy, że :

1. Lokalizacja budynku jest zgodna z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wielkość obszaru objętego analizą wynika wprost z rozporządzenia. Obszar terenu podlegającego analizie, o którym mowa powyżej, ustala się na podstawie przepisów rozporządzenia. Wg § 3 ust. 2 rozporządzenia granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej niż 50 metrów.
Lokalizacja 5-kondygnacyjnego budynku jest kontynuacją istniejącej zabudowy w analizowanej strefie.
2. Projektowana lokalizacja budynku będzie zgodna z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Odległość budynku mającego pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń, z zachowaniem przepisów (*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie §60 pkt.2*). Projektowana zabudowa będzie od strony wschodniej sąsiadującego budynku jednorodzinnego – nie będzie przesłaniać elewacji południowej, na której zlokalizowane są okna i taras.
3. Na załączonej do wniosku koncepcji architektonicznej została pokazana planowana lokalizacja miejsc parkingowych, jak również projektowana zieleń. Projektowane rozwiązania przewidują zieleń urządzoną wokół projektowanych obiektów. Obecnie na działce znajduje się baza transportowa, istniejąca zabudowa i place utwardzone pokrywają ponad 90% powierzchni działki. Projektowane rozwiązania zwiększą ilość terenów zielonych.
4. Projektowany budynek zostanie zaprojektowany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane z późn. zm., tj. Dz. U. 2020 poz. 471) i nie będzie miał wpływu na konstrukcję sąsiadujących budynków.

Z poważaniem

Załącznik:

1. Rys. z analizą wysokości zabudowy



**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

Arl.6730.237.2020.DJ

Radom, 07.07.2020 r.

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU Biuro Obsługi Mieszkańca-Kancelaria Ogólna	
WYKONANO DNIA	2020 -07- 08

W nawiązaniu do Pana pisma z dnia 09.06.2020r. dotyczącego prowadzonego postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem oraz zmianie sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na wiatę garażową na działkach nr ewid. 214/62, 215/20, 135/1, 93/1 (obręb 0080 - Żakowice, arkusz 106) położonych w Radomiu, informujemy, iż wnioskodawca odniósł się do zastrzeżeń w piśmie z dnia 23.06.2019r. (data wpływu) (w załączeniu kserokopia pisma).

Jednocześnie informujemy iż Organ rozstrzygający w sprawie warunków zabudowy związany jest ściśle przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy jeżeli spełnione są warunki określone w art.61 ust.1 tej ustawy, tj:

1. Zachowanie zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”,
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne...,
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W toku prowadzonego postępowania poddane są analizie planowane rozwiązania inwestycyjne pod kątem wypełnienia ww. wymagań oraz zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto przepisy cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie warunkują wydania decyzji o warunkach zabudowy od zgody na planowaną inwestycję stron postępowania. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o dokładnej lokalizacji obiektu na gruncie, stanowi ona podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę. Kwestia faktycznego oddziaływania projektowanej zabudowy na działki sąsiednie badana jest na etapie

uzyskania pozwolenia na budowę.

Informacje dotyczące sprawy można uzyskać pod numerem telefonu 48 36 20 508 w godzinach pracy urzędu (oprócz środy).

Wszelkie dokumenty, wyjaśnienia i wnioski w sprawie można składać - poza skrzynką podawczą mieszczącą się przy ul. Jana Kilińskiego 30 - drogą elektroniczną korzystając z platformy ibom.radom.pl i za pośrednictwem poczty.

Inspektor prowadzący sprawę - Pani Dorota Jaworska



Z up. PREZYDENTA
Marcin Dąbrowski
Zastępca Dyrektora Wydziału Architektury

Otrzymują:

1. adresat
- (2.) a/a

INSPEKTOR

Dorota Jaworska
2020 -07- 07

 2020 -07- 07.