Radom 29.10.2020 r.

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

Wnioskodawca:
Jarosław Zagożdżon

Pełnomocnik:
Marcin Wiączkowski

Adres do korespondencji:
DETAN Sp. z o.o.
ul. Słowackiego 16
25-365 Kielce
tel: 697 709 972; e-mail: pracownia@detan.pl

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU Sekretariat II Zastępcy Prezydenta Miasta 2020 -11- 05 Podpis 4052

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU 2020 -11- 03 Lic. 16023

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU Sekretariat Prezydenta Miasta Radomia 2020 -11- 03 Lic. 1884

Rada Miejska w Radomiu
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Radomia
ul. Jana Kilińskiego 30
26-600 Radom

182784

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU Wydział Architektury WPŁYNĘŁO DNIA 2020 -11- 05 L. dz. Podpis

Nazwa zamierzenia inwestycyjnego:

BUDOWA 12 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, STANOWISKAMI POSTOJOWYMI NAZIEMNYMI I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA TERENIE DZIAŁEK NR EWIDENCJI GRUNTÓW: 226, 223, 222, 220, 219/1, 216, 217, 225, 214, 215, 53 OBRĘB 0101 - „GLINICE 1", ARKUSZ MAPY 142, POŁOŻONYCH W REJONIE ULIC: CIEMNA, GÓRNA I SŁOWACKIEGO W RADOMIU.

Uzasadnienie kompletności wniosku w oparciu o Art. 7 ust.7 w/w ustawy:

<u>Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 1.</u>

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 terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać pokazano na kopii mapy zasadniczej załączonej do wniosku – Załącznik nr 1.
Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycyjnym, położonych w Radomiu.

- dz. nr 214, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00009667/0,
- dz. nr 215, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 216, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00051941/4,
- dz. nr 217, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00015567/4,
- dz. nr 219/1, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 220, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00015567/4,
- dz. nr 222, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00009667/0,
- dz. nr 223, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 225, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 226, obręb 0101 - „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 53, obręb 0101- „Glinice 1", księga wieczysta nr RA1R/00042903/0

oznaczonych na załączniku nr 1 literami **ABCDEFGH... L- A;**
Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać: ul. Juliusza Słowackiego – dz.nr 77/4;1/8 i 202/6, OBRĘB NR 0101 „Glinice 1" RADOM oraz ul. Ciemna – dz.nr 211, OBRĘB NR 0101 „Glinice 1" RADOM – w zakresie wykonywania zjazdów, przyłącza kanalizacji sanitarnej , przyłącza wodociągowego, energetycznego i ciepłowniczego lub ewentualnie gazowego, oznaczonych na załączniku nr 1 małymi literami **abcd** oraz **efgh**

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji: 49, 51 ,47/1, 47/2, 46, 48, 45, 44, 43/1, 43/2, 43/3, 42, 34, 35, 50/2, 50/1, 52, 208/2, 208/1, 54, 55, 56, 209/2, 209/1, 57, 218, 219/2, 221, 224/2, 69, 70, 71/1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7/2, 8, 9, 10, 11, 12, 13/1, 13/2, 14, 15, 16. oznaczonych na załączniku nr 1 liczbami **od 1 do 12**

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 2.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1 700 m^2
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 21 500 m^2

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 3.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Planowana minimalna liczba mieszkań: 34
Planowana maksymalna liczba mieszkań: 432
Liczba mieszkań wg koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej Załącznik nr 3 do niniejszego wniosku: 432

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 4.

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

Wniosek i załączona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna nie przewidują działalności handlowej i usługowej na terenie objętym wnioskiem.

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 5.

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiony został w Załączniku nr 2. Zmiany dotyczyć będą zaniechania dotychczasowego użytkowania i wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, stanowiskami postojowymi naziemnymi i drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą techniczną, która zostanie zrealizowana w wyznaczonych ciągach komunikacji wewnętrznej. Na terenie objętym wnioskiem powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną zawartą w Załączniku nr 3. Inwestycja może być realizowana wieloetapowo lub jednorazowo. Najmniejszy etap stanowi jeden budynek, co znalazło określenie w parametrze minimalnej ilości mieszkań i minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 6.

Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

W sąsiedztwie terenu inwestycji w pasach drogowych przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilenia projektowanych budynków.
Istnieje możliwość podłączenia inwestycji do sieci miejskich:

- dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej wg informacji udzielonej przez Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. z o.o., pisma znak: DI-59/20/KS z dn.08.06.2020 oraz TT-823/2020.BR z 19.06.2020 i TT.KD-128/O-3011/2020/PK z 19.06.2020
- dostęp do gazociągu niskiego ciśnienia wg oświadczenia Polskiej Spółki Gazownictwa, pismo z dnia 14.09.2020 znak: S005/0000128379/00001/2020/00000
- dostęp do sieci energetycznej wg oświadczenia o zapewnieniu PGE Dystrybucja S.A., pismo z dnia 01.09.2020 znak20-I1/WZD/00572/11172
- dostęp do sieci ciepłowniczej wg zapewnienia Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej „RADPEC". Pismo znak: MT/33/19 z 04.01.2019
- dostęp do dróg publicznych wg pisma Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu z dn.05.08.2020 znak DZ.IV.4002.367.1.2020.BG

Zapewniania dostaw mediów stanowią załączniki do niniejszego wniosku – **Załączniki nr 6-10.**

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 7.

Charakterystyka 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,
b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

7a)

Przewidywane zapotrzebowanie inwestycji:

- woda z miejskiej sieci wodociągowej – 83 m^3/dobę,
- ścieki bytowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 80 m^3/dobę,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – 1377 kW,
- zapotrzebowanie na dostawy ciepła – 1800 kW,
- odbiór wód opadowych z powierzchni ok. 11 146 m^2.

Planowana liczba miejsc postojowych:

- w garażach podziemnych: ok. 352
- naziemnych: ok. 143

Łącznie planuje się ok. 495 miejsca postojowe.

Odpady będą segregowane i gromadzone w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone przez uprawnionych odbiorców na podstawie stosownej umowy, zgodnie z zasadami gospodarki odpadami na terenie gminy Radom.

7b)

Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiony został w załączniku nr 2. W ramach inwestycji projektuje się budowę 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, stanowiskami postojowymi naziemnymi i infrastrukturą techniczną. Budynki będą dostępne dla osób niepełnosprawnych. Usytuowanie budynków będzie dostosowane do istniejących warunków terenowych związanych z usytuowaniem wysokościowym. Projektowane budynki będą posiadały 4 kondygnacje nadziemne, dachy płaskie. Podstawowe przeznaczenie budynków stanowią samodzielne lokale mieszkalne na kondygnacjach nadziemnych. W kondygnacjach podziemnych zlokalizowane będą garaże. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu, dzięki wysokim walorom estetycznym budynków i dużej ilości zieleni będzie harmonijnie wpisywać się w istniejące otoczenie. W ramach inwestycji wykonane będą drogi wewnętrzne oraz stanowiska postojowe naziemne. Drogi wewnętrzne będą połączone zjazdami z drogami publicznymi – ulicą J. Słowackiego i ulicą Ciemną. Projektuje się ponadto dojścia piesze do budynków, place gospodarcze, place zabaw oraz powierzchnię biologicznie czynną.

7c)

- maksymalna planowana powierzchnia zabudowy – ok. 7 966,62 m^2
- powierzchnia działek objętych inwestycją – 28 914 m^2
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu wg DOUŚ – 28 670 m^2
- planowana sumaryczna powierzchnia biologicznie czynna – 8 798,20 m^2
- geometria dachów – dachy płaskie,
- wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne, do 13,0 m
- kubatura części nadziemnej – 103 740 m^3.
- kubatura łącznie 148 325 m^3

Rodzaj, parametry oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko kwalifikują inwestycję jako przedsięwzięcie mogące potencjalne znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Z 2016, poz. 71, §3 ust.1, pkt. 53 lit. b i pkt. 56 lit. b). Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dla niniejszego przedsięwzięcia – **Załącznik nr 17.**

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.

Nieruchomość, na której projektuje się niniejszą inwestycję składa się z działek w katastrze nieruchomości jest oznaczonych jako:

- dz. nr 214, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00009667/0,
- dz. nr 215, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 216, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00051941/4,
- dz. nr 217, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00015567/4,
- dz. nr 219/1, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 220, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00015567/4,
- dz. nr 222, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00009667/0,
- dz. nr 223, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 225, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 226, obręb 0101 - „Glinice 1" Radom, księga wieczysta nr RA1R/00118766/1,
- dz. nr 53, obręb 0101- „Glinice 1", Radom księga wieczysta nr RA1R/00042903/0

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.

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa, 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 mieszkaniowa, wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust.1.:

- dz. nr 77/4, 1/8 i 202/6 obręb 0100- Glinice, Radom - w zakresie dostępu do drogi publicznej oraz budowy infrastruktury technicznej,
- dz. nr 211, obręb 0101- Glinice 1, Radom - 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 12.

Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Teren inwestycji jest oznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom jako MN – zabudowa mieszkaniowa ekstensywna.
Tereny inwestycji były w przeszłości wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, w związku z tym przedmiotowego **terenu nie dotyczy warunek niesprzeczności ze studium, zgodnie z art. 5 ust. 4 Ustawy.**
Na terenie objętym wnioskiem do lat 90 ubiegłego wieku prowadzona była działalność rolnicza polegająca na produkcji sadowniczej (produkcja roślinna). W załączeniu:

- Oświadczenie Pana Pawła Fundowicza potwierdzające, iż byli właściciele działek objętych wnioskiem wykorzystywali je jako tereny produkcyjne – **Załącznik nr 18,**
- Kopie historycznych zdjęć pozyskanych ze strony radom.retromapy.pl, z których wynika, że na terenie objętym wnioskiem prowadzona była działalność produkcyjna (produkcja roślinna) zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego – **Załącznik nr 19.**
- „Opinia prawna w zakresie możliwości realizacji inwestycji niezależnie od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i spełnienia przez inwestycję warunku niesprzeczności ze studium" wykonana przez Kancelarię Adwokacką Adwokat Michał Songin w lipcu 2020 roku stanowiąca - **Załącznik nr 20**

  W ocenie autorów w/w pinii, użyte przez ustawodawcę w art. 5 ust. 4 Specustawy Mieszkaniowej pojęcie „warunku niesprzeczności ze studium" odnosi się do produkcji rolnej, która była prowadzona w przeszłości na Terenie Inwestycji. Funkcjonalna wykładnia Specustawy Mieszkaniowej i cel, jaki ma ona realizować pozwala na twierdzenie, że przez produkcję należy rozumieć również produkcję rolną, choćby miała niewielki charakter obszarowy i przynosiła niski wolumen produkcyjny. Cel przyświecający wprowadzeniu aktu prawnego w życie pozwala na pokonywanie barier w żmudnym i niekiedy wieloletnim procesie przygotowania inwestycji mieszkaniowej.

Reasumując - planowanej inwestycji nie dotyczy warunek niesprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom oraz nie jest ona sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Ad. Art. 7 ust. 7 pkt. 13.

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

Odnośnie - Rozdziału 3
Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Ad. Art. 17. 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 ma zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych spełniających powyższe warunki:

- **ul. Ciemna – droga gminna,**
- **ul. J. Słowackiego – droga powiatowa.**
- **dostęp do dróg publicznych wg pisma Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu z dn.05.08.2020 znak DZ.IV.4002.367.1.2020.BG – Załącznik nr 5**

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152);

Inwestycja ma zapewniony 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 2018 r. poz. 1152). Dostęp do w/w sieci dokumentuje Załącznik nr 6 (6a; 6b;) i nr 8

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Inwestycja ma zapewniony do sieci elektroenergetycznej. Dostęp do w/w sieci dokumentuje Załącznik nr 7.

Ad. Art. 17.2. *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 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);

Warunek spełniony. Lokalizacja inwestycji jest zgodna z powyższym wymaganiem. Przystanki komunikacyjne zlokalizowane są w odległości do 500 m od terenu inwestycji. Przedstawiono 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:
a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

Warunek spełniony. Szkoły podstawowe zlokalizowane w odległości do 1500 m od terenu inwestycji. Istnieje szkoła podstawowa, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie ponad 7% planowanej liczby tj. 768 mieszkańców. Przedstawiono to w Załączniku nr 12 .

Ad. Art. 17.2. *pkt.*

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

Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2 potwierdza zaświadczenie Prezydenta Miasta Radomia z dnia 20.11.2019 r., znak ArII.670.100.2019.JS - **Załącznik nr 15.**

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 m^2. 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 pow. większej niż iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m^2. Planowana ilość mieszkańców wynosi 768 osób, w związku z tym powierzchnia terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w odległości do 1500 m od terenu inwestycji powinna wynosić min. 3072 m^2. Spełnienie powyższego warunku przedstawiono w Załączniku nr 14.

5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, 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 i 4 mogą być spełnione w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku.

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.

Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne będą miały 4 kondygnacje nadziemne – warunek dotyczący maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych jest spełniony.

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.

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 zgodnie z powyższymi wymaganiami. Liczba mieszkańców miasta Radom w dniu składania wniosku przekracza 200 000.

9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m^2.

Powierzchnia użytkowa mieszkań: 21 500 m^2
Planowana liczba mieszkańców wynosi: 21 500 m^2 : 28 ≈ 768 osób

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 obiektu położonego na terenie inwestycji.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono zgodnie z powyższymi wymaganiami, licząc dojścia do obiektu ciągiem pieszym.

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

Odległości ustalono w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Ad. Art. 18.

1. Jeżeli inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości niespełniającej wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b, wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się, za zgodą rady gminy wyrażoną w formie uchwały, do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, o których mowa odpowiednio w art. 32 ust. 5 lub w art. 39 ust. 3 pkt 1 ustawy
z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 996, 1000 i 1290).
2. Zobowiązanie inwestora, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się w umowie z gminą, zawieranej w formie aktu notarialnego.
3. Jeżeli wymóg, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b, zostanie spełniony przed upływem 5 lat od dnia oddania inwestycji mieszkaniowej do użytkowania, zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1, wygasa od dnia spełnienia wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b. Inwestorowi przysługuje roszczenie o zwrot niewykorzystanej kwoty przekazanej z góry za ten okres.

Nie dotyczy. Wniosek opracowano wg postanowień art.17 Ustawy

Ad. 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.

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 wskaźników procentowych, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2lit. a lub b.

Nie dotyczy.

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 w/w 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 1–12;

W/w oświadczenie inwestora stanowi Załącznik nr 4.

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

W/w uzgodnienie nie dotyczy niniejszej inwestycji, ponieważ nie będzie ona realizowana na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1.

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;

W/w uzgodnienie nie dotyczy niniejszej inwestycji, ponieważ nie będzie ona realizowana na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1.

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 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479);

W/w decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stanowi Załącznik nr 17.

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

W/w porozumienie nie jest wymagane.

mgr inż. Marcin Wiączkowski

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU:

Nr 1 – Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja ta 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 1-12 Ustawy.

Nr 5 – Udokumentowanie dostępu do dróg publicznych - wg pisma Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu z dn.05.08.2020 znak DZ.IV.4002.367.1.2020.BG

Nr 6 – Udokumentowanie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wg informacji udzielonej przez Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. z o.o.:

Nr 6a pismo znak: DI-59/20/KS z dn.08.06.2020

Nr 6b pismo TT-823/2020.BR z 19.06.2020

pismo TT.KD-128/O-3011/2020/PK z 19.06.2020

Nr 7 – Udokumentowanie dostępu do sieci energetycznej wg oświadczenia o zapewnieniu PGE Dystrybucja S.A., pismo z dnia 01.09.2020 znak20-I1/WZD/00572/11172

Nr 8 – Udokumentowanie dostępu do sieci kanalizacji deszczowej pismo TT.KD-128/O-3011/2020/PK z 19.06.2020 oraz pismo znak: DI-59/20/KS z dn.08.06.2020

Nr 9 – Udokumentowanie wstępnego zapewnienia dostaw ciepła (Pismo Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej „RADPEC" S.A. z dn. 04.01.2019 r. znak MT/33/19)

Nr 10 – Udokumentowanie dostępu do sieci gazowej (Oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Gazowniczy w Warszawie, Sekcja Obsługi Klienta w Radomiu, z dnia 14.09.2020 r., znak: S005/0000128379/00001/2020/00000).

Nr 11 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości pomiędzy przystankiem komunikacyjnym a terenem inwestycji.

Nr 12 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości pomiędzy szkołą podstawową a terenem inwestycji.

Nr 13 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości pomiędzy przedszkolem a terenem inwestycji.

Nr 14 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości pomiędzy urządzonymi terenami wypoczynku oraz rekreacji i sportu a terenem inwestycji.

Nr 15 – Zaświadczenie Prezydenta Miasta Radomia z dnia 20.11.2019 r., znak ArII.670.100.2019.JS o możliwości przyjęcia dzieci do szkoły i przedszkoli.

Nr 16 – Wypisy i wyrysy z rejestru gruntów dla działek, na których planuje się lokalizację inwestycji.

Nr 17 – Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Prezydenta Miasta Radomia z dnia 31.10.2018 r., znak: OŚR.6220.36.2018.DK.

Nr 18 – Oświadczenie Pana Pawła Fundowicza potwierdzające, iż byli właściciele działek objętych wnioskiem wykorzystywali je jako tereny produkcyjne.

Nr 19– Kopie historycznych zdjęć pozyskanych ze strony radom.retromapy.pl, z których wynika, że na terenie objętym wnioskiem prowadzona była działalność rolnicza zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego

Nr 20 „Opinia prawna w zakresie możliwości realizacji inwestycji niezależnie od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i spełnienia przez inwestycję warunku niesprzeczności ze studium" wykonana przez Kancelarię Adwokacką Adwokat Michał Songin w lipcu 2020 roku

Nr 21 – Pełnomocnictwo do reprezentowania