Radom, 08.03.2019 r.

ArII.6730.519.2018.NS

Załącznik nr 2
Wnioskodawca: **PAN MARCIN GAŁEK**

ANALIZA URBANISTYCZNA
w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:
budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (2x2szt.) oraz budowa hali magazynowej na częściach działki nr ewid. 86/1 w granicach BCC'B'B i DEFGH'E'D (obręb 0330-Rajec Szlachecki, arkusz 242) przy ul. Apoloniusza Kędzierskiego 20 w Radomiu

w zakresie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* /Dz.U. Nr164 poz.1588/.

Stosownie do §3 ust.1 ww. rozporządzenia wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, wyznaczono obszar, na którym ma być przeprowadzona analiza. Zgodnie z wymogami §3 ust.2 ww. rozporządzenia granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Zgodnie z §2 pkt 5 ww. rozporządzenia za front działki należy rozumieć „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę". Teren inwestycji to część działki nr ewid. 86/1 w granicach ABCDEFGHA, przylegająca do ul. Apoloniusza Kędzierskiego na odcinku AB o długości ok. 7,5m, przy szerokości całej frontowej granicy działki wynoszącej ok. 33,5m. Minimalna odległość granic obszaru analizowanego od granic terenu objętego wnioskiem to 50m (jeśli za front przyjmiemy część działki na odcinku AB, przylegającą do drogi) lub 100,5m (trzykrotność szerokości frontu działki nr ewid. 86/1). Należy przy tym zauważyć, że zachodnia część działki nr ewid. 86/1 w granicach AB'C'CDE'H'HA jest objęta ustaleniami obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozienicka -cmentarz -etap I",* uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 636/2013 z dnia 25.11.2013r., a granica planu przebiega przez teren objęty wnioskiem. W związku z powyższym warunki zabudowy można ustalić dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (2x2szt.) oraz budowie hali magazynowej na częściach działki nr ewid. 86/1 w granicach BCC'B'B i DEFGH'E'D, które nie są objęte planem miejscowym.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 100,5m (trzykrotność szerokości frontowej granicy działki nr ewid. 86/1) od granic terenu objętego wnioskiem. Tak wyznaczony obszar spełnia wymogi §3 ust.2 ww. rozporządzenia i jest wystarczający dla potrzeb analizy. Organ prowadzący postępowanie nie znalazł przesłanek dla powiększenia obszaru analizowanego, ponieważ powiększenie takie nie spowodowałoby objęcia analizą nieruchomości o takim charakterze zagospodarowania, który miałby wpływ na jej ustalenie.

pkt 1 co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

a) Funkcja terenu

Teren objęty wnioskiem leży w północno-wschodniej części miasta, w dzielnicy Rajec Szlachecki, pomiędzy ulicami Apoloniusza Kędzierskiego i Bolesława Zwolińskiego, przy granicy

administracyjnej Radomia. Południowo-wschodnia część obszaru analizowanego znajduje się poza granicami miasta - w gminie Jedlnia-Letnisko. Zabudowę obszaru analizowanego stanowią budynki o różnych funkcjach. Występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, którym czasem towarzyszą garaże, budynki gospodarcze i inne niemieszkalne. Uzupełnieniem jest zabudowa usługowa - budynki handlowo-usługowe. Dominująca część obszaru analizowanego jest objęta ustaleniami obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozienicka -cmentarz -etap I",* uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 636/2013 z dnia 25.11.2013r. Poza planem znajdują się jedynie działki nr ewid. 85/2, 86/3, 87/2 oraz części działek nr ewid. 86/1, 87/1, 86/2, a także teren w gminie Jedlnia-Letnisko.

Działka nr ewid. 86/1 leży po południowej stronie ul. Apoloniusza Kędzierskiego, a jej wschodnia granica stanowi granicę administracyjną Radomia. Wnioskiem objęta jest część działki w granicach ABCDEFGHA, przylegająca do ulicy tylko na odcinku AB. Zachodnia część działki nr ewid. 86/1 w granicach AB'C'CDE'H'HA jest objęta ustaleniami obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozienicka -cmentarz -etap I",* i znajduje się w liniach rozgraniczenia *drogi wewnętrznej KD-W.3* (razem z przylegającą działką nr ewid. 85/1). Na zachód od niej leżą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (strefy MN.3, MN.8), a na północ tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (strefa U/MN.3). Teren objęty wnioskiem nie jest zabudowany. W pozostałej, północnej części działki nr ewid. 86/1 istnieje budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek handlowo-usługowy. Wniosek dotyczy m.in. budowy hali magazynowej na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, związanej z handlem, co należy zakwalifikować jako zabudowę usługową.

Planowana inwestycja, polegająca na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (2x2szt.) oraz budowie hali magazynowej (na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej), będzie stanowić kontynuację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji usługowej, występujących na obszarze analizowanym, w tym w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji.

b) Linia zabudowy

Na obszarze analizowanym zabudowa usytuowana jest w różnych odległościach od linii rozgraniczenia układu komunikacyjnego; panuje nieład przestrzenny.

Zgodnie z §4 ust.1 cyt. rozporządzenia obowiązującą linię nowej zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym jeżeli linia istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok, to stosownie do ust.3 linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Z kolei §4 ust.4 dopuszcza inne wyznaczenie linii nowej zabudowy, jeśli wynika to z analizy.

Teren objęty wnioskiem leży po południowej stronie ul. Apoloniusza Kędzierskiego. Wzdłuż tej strony ulicy linię zabudowy wyznaczają budynki usytuowane w odległości od 7m do 16,5m od frontowych granic nieruchomości. Linia nowej zabudowy ustalona zgodnie z §4 ust.1,3 cyt. rozporządzenia znajdowałaby się w odległości 16,5m od frontowej (północnej) granicy terenu objętego wnioskiem. Należy jednak uwzględnić to, że zachodnia część terenu w granicach AB'C'CDE'H'HA jest objęta ustaleniami obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozienicka -cmentarz -etap I",* i znajduje się w liniach rozgraniczenia *drogi wewnętrznej KD-W.3* (razem z przylegającą działką nr ewid. 85/1). W związku z powyższym teren, dla którego można ustalić linię zabudowy to część działki nr ewid. 86/1 nieobjęta planem miejscowym.

Niewielka północna część działki nr ewid. 86/1 w granicach BCC'B'B obecnie jest utwardzona i jest „poszerzeniem" skrzyżowania ulicy z drogą wewnętrzną KD-W.3. Łatwo zauważyć, że z racji swojego kształtu i wielkości teren nie nadaje się do zabudowania i może stanowić powierzchnię biologicznie czynną lub pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

Z kolei część działki nr ewid. 86/1 w granicach DEFGH'E'D nie przylega do ul. Apoloniusza Kędzierskiego i znajduje się w odległości kilkudziesięciu metrów na południe od ulicy. Dlatego też w przedmiotowej sprawie można odstąpić od ustalenia linii zabudowy od strony ul. Apoloniusza Kędzierskiego. Część działki nr ewid. 86/1 w granicach DEE'D, ze względu na swój kształt, także ma pozostać niezabudowana. A ponieważ zabudowa może być lokalizowana wyłącznie w południowej części działki w granicach E'FGH'E', to nie zostanie naruszona ustawa z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* /j.t. Dz.U. z 2018r. poz.2068/, zgodnie z którą obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Apoloniusza Kędzierskiego stanowi drogę publiczną o kategorii drogi gminnej).

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU -WYDZIAŁ ARCHITEKTURY – REFERAT ArII. „PÓŁNOC"
ul. Kilińskiego 30 (pok.218A), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 579 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl

Należy jednak zauważyć, że część działki nr ewid. 86/1 w granicach DEFGH'E'D od zachodu przylega do drogi wewnętrznej KD-W.3, którą tworzy zachodnia część działki nr ewid. 86/1 razem z przylegającą działką nr ewid. 85/1. Wskazane jest więc ustalenie linii zabudowy od strony tej drogi. Po jej wschodniej stronie zabudowane są dwie nieruchomości, ale usytuowanie budynków należy rozpatrywać raczej w odniesieniu do ul. Apoloniusza Kędzierskiego i ul. Bolesława Zwolińskiego (ze względu na wjazdy na działki). Z kolei po zachodniej stronie drogi KD-W.3, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, linia zabudowy znajduje się w odległości 6m od granic działek i w taki właśnie sposób są usytuowane istniejące budynki mieszkalne na działkach nr ewid. 85/7, 85/8, 85/9. W podobnej odległości znajduje się także zabudowa na nieobjętej planem działce nr ewid. 85/2. Aby zachować spójność rozstrzygnięć, można ustalić linię nowej zabudowy po wschodniej stronie drogi na zasadzie symetrii.

Dlatego też ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy terenu na odcinku E'H', stanowiącej linię rozgraniczenia drogi wewnętrznej KD-W.3 (wg obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozienicka -cmentarz -etap I"*), co odpowiada odległości 10m od zachodniej granicy działki nr ewid. 86/1 (odcinek AH).

Powyższe ustalono zgodnie z §4 ust.4 cyt. rozporządzenia.

W użytym w §4 ust.1 cyt. rozporządzenia pojęciu „obowiązująca linia zabudowy" mieści się zarówno „obowiązująca linia zabudowy", jak i „nieprzekraczalna linia zabudowy". W przedmiotowej sprawie linię zabudowy wyznaczono jako nieprzekraczalną, biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz to, że wniosek dotyczy terenu o zabudowie rozproszonej i nieregularnej.

c) Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy

Na obszarze analizowanym wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany, co wynika z różnych wielkości działek, oraz funkcji zabudowy. Dla budynków mieszkalnych wolno stojących wskaźnik wynosi od 2% do 28%, a dla budynków w zabudowie bliźniaczej 33%. W przypadku zabudowy szeregowej wskaźnik dla środkowego segmentu wynosi 48%, natomiast dla działki skrajnej – 30%. Dla zabudowy szeregowej wskaźniki są większe, co wynika chociażby z braku konieczności zachowania odległości od granic z działkami sąsiednimi i odległości przeciwpożarowych pomiędzy budynkami. Z kolei dla działek z zabudową usługową, zwykle towarzyszącą mieszkaniowej, wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 7%-27%. W przypadku zabudowy usługowej często wskaźnik zależy od rodzaju prowadzonej działalności i związanej z tym kwestii „zapotrzebowania" na zabudowę lub otwarte tereny utwardzone.

Zgodnie z §5 ust.1 cyt. rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Jednocześnie §5 ust.2 dopuszcza wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy innego niż średni, jeżeli wynika to z analizy, co w przedmiotowej sprawie wydaje się uzasadnione, chociażby ze względu na nieproporcjonalność powierzchni analizowanych nieruchomości i zróżnicowanie funkcji istniejącej zabudowy. Ponadto należy pamiętać, że wnioskiem objęta jest tylko część działki nr ewid. 86/1, a zgodnie z cyt. rozporządzeniem, to w stosunku do powierzchni tego terenu należy ustalić wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy.

Działka nr ewid. 86/1 ma powierzchnię 8885m^2, ale wnioskiem objęta jest jej niezabudowana część w granicach ABCDEFGHA o powierzchni 6221,5m^2. Zachodnia część przedmiotowego terenu w granicach AB'C'CDE'H'HA (pas szerokości 4m wzdłuż granicy działki) jest objęta ustaleniami obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozienicka -cmentarz -etap I",* i znajduje się w liniach rozgraniczenia drogi wewnętrznej KD-W.3. W związku z powyższym teren, dla którego można ustalić wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy to część działki nr ewid. 86/1 nieobjęta planem miejscowym. Jak wykazano w punkcie powyżej części działki nr ewid. 86/1 w granicach BCC'B'B oraz DEE'D, ze względu na swój kształt i wielkość, powinny pozostać niezabudowane. Lokalizacja projektowanej zabudowy jest możliwa wyłącznie na części działki nr ewid. 86/1 w granicach E'FGH'E', której powierzchnia wynosi ok. 5270m^2.

Uwzględniając wielkość terenu i zakres inwestycji, ustala się wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy na max 15% powierzchni części działki nr ewid. 86/1 w granicach E'FGH'E'. Ponadto min. 60% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną. Części działki nr ewid. 86/1 w granicach BCC'B'B oraz DEE'D mają pozostać niezabudowane – mogą stanowić powierzchnię biologicznie czynną lub teren utwardzony.

Powyższe ustalono zgodnie z §5 ust.2 cyt. rozporządzenia.

d) Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z §2 pkt 5 cyt. rozporządzenia za front działki należy rozumieć „część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę". W przedmiotowej sprawie wjazd na teren objęty wnioskiem odbywa się od strony ul. Apoloniusza Kędzierskiego, więc za elewacje frontowe projektowanej zabudowy należałoby uznać elewacje północne. Sprawę jednak komplikuje fakt, że zachodnia część terenu w granicach AB'C'CDE'H'HA jest objęta ustaleniami obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozienicka -cmentarz -etap I"* i znajduje się w liniach rozgraniczenia drogi wewnętrznej KD-W.3. W związku z powyższym teren, dla którego można ustalić warunki zabudowy to część działki nr ewid. 86/1 nieobjęta planem miejscowym i przylegająca od zachodu do drogi KD-W.3. Ponieważ części działki nr ewid. 86/1 w granicach BCC'B'B oraz DEE'D, ze względu na swój kształt i wielkość, powinny pozostać niezabudowane, to lokalizacja projektowanej zabudowy jest możliwa wyłącznie na części działki nr ewid. 86/1 w granicach E'FGH'E'. Łatwo zauważyć, że ze względu na obsługę komunikacyjną tego terenu, elewacjami frontowymi projektowanych budynków będą ich elewacje zachodnie (od strony drogi KD-W.3).

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane szerokości elewacji frontowych. Szerokość elewacji zależy od funkcji budynku, wymiarów działki, a także orientacji budynku względem frontu nieruchomości. Czasem elewacja od strony drogi czy dojazdu ma mniejszą szerokość niż elewacja usytuowana prostopadle. Budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące mają elewacje frontowe szerokości od 5m do 19,5m, a budynki w zabudowie bliźniaczej mają wspólną elewację frontową o łącznej szerokości 20m (2 x 10m). W przypadku zabudowy szeregowej, środkowy „segment" ma szerokość 14m, a skrajny 9,5m. Budynki handlowo-usługowe mają elewacje frontowe szerokości 6m, 14,5m i 16m.

Zgodnie z §6 ust.1 cyt. rozporządzenia szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Jednocześnie §6 ust.2 dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, co w przedmiotowej sprawie wydaje się uzasadnione, chociażby ze względu na zróżnicowanie rodzajów budynków i szerokości ich elewacji na obszarze analizowanym, a także wielkość terenu, stwarzającą możliwość dowolnego usytuowania projektowanych budynków - zarówno krótszą jak i dłuższą ścianą do frontu.

Dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych ustala się szerokość elewacji frontowej (zachodniej) w zakresie od 6m do 12m (łączna szerokość wspólnej elewacji frontowej budynków w zabudowie bliźniaczej max 24m).

Dla projektowanej hali magazynowej ustala się szerokość elewacji frontowej (zachodniej) w zakresie od 6m do 20m.

Powyższe ustalono zgodnie z §6 ust.2 cyt. rozporządzenia.

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane wysokości w zależności od funkcji budynku, a czasem także od daty jego powstania. Budynki mieszkalne jednorodzinne zwykle mają wysokość 1-2 kondygnacji nadziemnych, ale istnieje też kilka trzykondygnacyjnych. Budynki handlowo-usługowe mają 1-2 kondygnacje, a pozostałe obiekty są parterowe. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych zależą od ilości i wysokości kondygnacji oraz geometrii dachu i są wyznaczone przez okapy dachów lub górne krawędzie attyk i ścian szczytowych. Różnorodność form istniejącej zabudowy przekłada się na zróżnicowanie wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych.

Zgodnie z §7 ust.1 cyt. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym jeżeli wysokość ta przebiega tworząc uskok, to stosownie do §7 ust.3 przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. W przedmiotowej sprawie średnia będzie zawierać w sobie zarówno wysokości mierzone do okapów dachów jak i do górnych krawędzi attyk czy ścian szczytowych, w dodatku budynków o zróżnicowanych funkcjach i gabarytach. Ustalenie „sztywnego" wymiaru na obszarze o dość różnorodnej zabudowie będzie niepotrzebnie ograniczać swobodę projektową. Dlatego uzasadnione jest skorzystanie z zapisu §7 ust.4, który dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia wysokości.

Uwzględniają gabaryty istniejącej zabudowy jednorodzinnej, dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w zakresie od 3m do 6m od poziomu terenu do okapu dachu (okapy budynków w zabudowie bliźniaczej na tej samej wysokości) lub max 9m od poziomu terenu do najwyższego punktu ściany szczytowej.

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU -WYDZIAŁ ARCHITEKTURY - REFERAT ArII. „PÓŁNOC"
ul. Kilińskiego 30 (pok.218A), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 579 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl

Dla projektowanej hali magazynowej ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w zakresie od 3m do 6m od poziomu terenu do okapu dachu lub max 7m od poziomu terenu do najwyższego punktu ściany szczytowej.

Powyższe ustalono zgodnie z §7 ust.4 cyt. rozporządzenia.

f) Geometria dachu

Zgodnie z §8 cyt. rozporządzenia, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma dachy o zróżnicowanej geometrii, często zależnej od funkcji budynku lub daty jego powstania, a także od usytuowania względem granic. Dominują dachy dwu- i wielospadowe, w tym naczółkowe i namiotowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°. Ponadto występują dachy jednospadowe o spadku do 15°, czasem ukryte za attykami. Część dachów jednospadowych to wynik usytuowania budynków przy granicach działek. Główne kalenice są zarówno równoległe, jak i prostopadłe do frontowych granic nieruchomości, a w przypadku działek i budynków położonych „ukośnie" względem drogi kalenice są równoległe lub prostopadłe do frontowych elewacji budynków (pod kątem w stosunku do frontów działek). Wysokości kalenic zwykle nie przekraczają 9m n.p.t. i tylko w przypadku kilku trzykondygnacyjnych budynków są nieco wyższe.

Dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych ustala się dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° i wysokości głównej kalenicy max 9m n.p.t. (taki sam kąt spadku połaci i wysokość kalenicy dla budynków w zabudowie bliźniaczej). Kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do drogi wewnętrznej KD-W.3, czyli zachodniej granicy terenu na odcinku E'H'. Dachy budynków w zabudowie bliźniaczej powinny stanowić swoje lustrzane odbicia, mogą też sprawiać wrażenie jednego „wspólnego" dachu.

Dla projektowanej hali magazynowej ustala się dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°. Wysokość głównej kalenicy max 7m n.p.t. Kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do drogi wewnętrznej KD-W.3, czyli zachodniej granicy terenu na odcinku E'H'.

Powyższe ustalono zgodnie z §8 cyt. rozporządzenia.

Warunek wskazany w art.61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy jest spełniony.

pkt 2 teren ma dostęp do drogi publicznej

Teren objęty wnioskiem to część działki nr ewid. 86/1 w granicach ABCDEFGHA, mająca dostęp do drogi publicznej - ul. Apoloniusza Kędzierskiego (droga gminna), przez istniejący zjazd z ulicy. Należy jednak zauważyć, że zachodnia część terenu w granicach AB'C'CDE'H'HA jest objęta ustaleniami obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozienicka -cmentarz -etap I",* a teren, dla którego można ustalić warunki zabudowy (i którego dotyczy niniejsza analiza), to część działki nr ewid. 86/1 nieobjęta planem miejscowym i przylegająca od zachodu do drogi KD-W.3, składającej się z części działki nr ewid. 86/1 (własność wnioskodawcy) oraz działki nr ewid. 85/1 (współwłasność osób fizycznych).

W związku z powyższym należy uznać, że teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej - ul. Apoloniusza Kędzierskiego (droga gminna), istniejącym zjazdem przez część działki nr ewid. 86/1 objętą ustaleniami obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kozienicka – cmentarz - etap I",* znajdującą się w liniach rozgraniczenia drogi wewnętrznej KD-W.3. Docelowo obsługa komunikacyjna przez drogę KD-W.3, składającą się z części działki nr ewid. 86/1 (własność wnioskodawcy) oraz działki nr ewid. 85/1 (współwłasność osób fizycznych).

Warunek jest spełniony.

pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

Teren objęty wnioskiem nie jest uzbrojony, ale na działce nr ewid. 86/1 poza granicami ABCDEFGHA istnieją sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna i gazowa. Sieci te istnieją także na działce nr ewid. 85/1, stanowiącej drogę wewnętrzną KD-W.3. Uzbrojenie terenu inwestycji wymaga jedynie budowy przyłączy. Energia cieplna na potrzeby projektowanych budynków będzie dostarczana z własnych źródeł ciepła. Odprowadzenie wód opadowych - na własny teren w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich

Można więc uznać, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek jest spełniony.

pkt 4 teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*

Część terenu działki nr ewid. 86/1 w granicach BCC'B'B i DEFGH'E'D, określona w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane (**Bi**), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Pozostały teren działki nr ewid. 86/1 w granicach DEFGH'E'D, określony w ewidencji gruntów jako pastwiska trwałe (**PsIV, PsV**), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* /j.t. Dz.U. z 2017r. poz.1161/.

Warunek jest spełniony.

pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Wydanie decyzji nie naruszy przepisów odrębnych (z zakresu ochrony przyrody, ochrony środowiska, ochrony krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej i innych).

Warunek jest spełniony.

Łączne spełnienie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-5 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny.

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU -WYDZIAŁ ARCHITEKTURY - REFERAT ArII. „PÓŁNOC"
ul. Kilińskiego 30 (pok.218A), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 579 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl