

**DECYZJA Nr 489 /2010
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.), art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (j.t. Dz.U.z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn.zm.) 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. Nr 164, poz. 1588) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. Nr 164, poz. 1589) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 18.03.2010r. przez Pana Jana Wolaka , zam. Radom ul. Gębarzewska 12/1 , w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku warsztatowego - blacharstwo pojazdowe** na terenie działki Nr **47/2** (obręb VIII , arkusz 105) położonej przy ul. Starowiejskiej w Radomiu

po uzgodnieniu z :

1. organem właściwym w sprawach melioracji wodnych (postanowienie Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia.23.08.2010r. znak : WZMiUW.IR/BI-0232 /382/10)
i uzyskaniu stanowiska Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu (pismo z dnia 23.08.2010r. znak: MZDiK-DU-IV-/10).

USTALAM**SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU I WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji zamierzonej Pana Jana Wolaka , zam. Radom ul. Gębarzewska 12/1 polegającej na:

BUDOWIE BUDYNKU WARSZTATOWEGO – blacharstwo pojazdowe na działce nr ew. : 47/2 (obręb VIII , arkusz 105) położonej przy ul. **Starowiejskiej** w Radomiu

1. Rodzaj inwestycji – zabudowa usługowa**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:****a/ warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- usytuowanie zabudowy powinno być zgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),

- nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej w odległości : 35,00 m od granicy z ul. Starowiejską ,

- intensywność wykorzystania powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 30% powierzchni działki Nr **47/2** w granicach ABCD ; powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 % powierzchni tych nieruchomości; pozostałe 20 % może być przeznaczone na chodniki, dojazdy, parkingi ,

- szerokość elewacji frontowej budynku od ul. Starowiejskiej - 10,0m z tolerancją 10%,

- wysokość planowanego budynku – 1 kondygnacja naziemna o wysokości kalenicy dachu max.7,0 m nad poziom terenu,

- wysokość budynku od terenu do okapu dachu max.4,7 m,

- dach dwuspadowy winien harmonijnie nawiązywać do istniejącej na analizowanym terenie zabudowy ,

- kalenica główna budynku prostopadła do ul. Starowiejskiej,

- budynek winien być zaprojektowany z trwałych estetycznych materiałów. Nie dopuszcza się elewacji z blachy trapezowej i paneli z tworzyw sztucznych.

- ze względu na istniejące na działce uzbrojenie (wodociąg) projekt zagospodarowania terenu działki uzgodnić z dysponentem sieci wodociągowej,

b/ ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody (nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów ,

- przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu

terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- obowiązuje ochrona drzew i krzewów w rejonie inwestycji, projekt zagospodarowania terenu opracować na aktualnej mapie z naniesionym drzewostanem,
- zgodnie z art.122 ust.1 pkt.10 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (j.t. Dz.U.z 2005r. , Nr 239, poz.2019 z późn. zmianami) wprowadzenie do urządzeń kanalizacyjnych, będących własnością innych podmiotów, ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w przepisach wydanych na podst.art.45a ust.1 **wymaga uzyskania pozwolenia wodno prawnego, które należy przedłożyć do pozwolenia na budowę,**
- przedmiotowe zamierzenie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (opinia PPIS w Radomiu znak ZNS.712-20/10 z dnia 16.02.2010r.), według decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12.04.2010r. znak OŚR.III.DK.7691-7/10.
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu; w projekcie budowlanym uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn.zm.),
- przemieszczanie mas ziemnych zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001r. o odpadach (j.t. Dz.Uz 2007r. Nr 39, poz.251 z późn. zmianami),

c/ obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną -z sieci miejskiej na warunkach dystrybutora energii,
- zaopatrzenie w wodę – z sieci miejskiej na warunkach dysponenta sieci,
- składowanie odpadów selektywne w miejscu wytwarzania do pojemników z zapewnieniem wywozu przez odbiorców posiadających stosowne zezwolenia, w sposób zgodny z ustawą z dnia 27.04.2001r. o odpadach (Dz.U.Nr 62, poz.628 z późn. zmianami),
- obsługa komunikacyjna z ul. Starowiejskiej (droga gminna) **w uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Dróg i Komunikacji w Radomiu ul.Traugutta 30/30A,**
- zapewnić miejsca postojowe dla przedmiotowej inwestycji stosując następujące wskaźniki: dla budynku warsztatowego należy zapewnić 1 m.p/20 m² powierzchni, dodatkowo 1 m.p na 5 pracowników. Obowiązuje zapewnienie 100% m.p na własnej działce przy czym powierzchnia terenu zajęta na miejsca parkingowe wraz z dojazdami do nich nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
- odprowadzenie ścieków socjalno bytowych do kanalizacji sanitarnej na warunkach jej dysponenta,
- energia cieplna - z indywidualnego źródła odpowiadającego przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska,
- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

d/ wymagania dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- projektowana inwestycja nie może ograniczać: dostępu do drogi publicznej; korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności; dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie może stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie a także nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;
- **izolacyjność ścian w pomieszczeniu warsztatu winna zawierać się w zakresie 37-41 dB. Równoważny poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnych norm.**

e/ ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w granicach terenów górniczych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- nieruchomości przeznaczoną pod zainwestowanie oznaczono literami ABCD i linią koloru czarnego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej część graficzną (załącznik) niniejszej decyzji,

4. Wymagania formalne:

Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:

- ustawa z dnia 07 lipca 1994r **Prawo budowlane** /j.t. Dz.U z 2006r, Nr 156, poz.1118 z późn.zm.),
- ustawy z dnia 27.04.2001r. - **Prawo ochrony środowiska** (j.t. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn.zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r w **sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** /Dz.U .Nr 75 poz.690 z późn.zm./,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003r. w **sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** (Dz.U. Nr 120 poz.1133 z późn.zm),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 07.06.2010r. w **sprawie ochrony p.poż. budynków i innych obiektów budowlanych i terenów** /Dz.U Nr 109 poz. 719/,
- innych przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych, Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej oraz

dokonać stosownych uzgodnień dokumentacji projektowej, wynikających z przepisów szczególnych.

Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek Pana Jana Wolaka, zam. Radom ul. Gębarzewska 12/1.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, że:

- nieruchomość, na której wnioskodawca zamierza realizować planowane przedsięwzięcie nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; nie ogłoszono również o przystąpieniu przez Gminę Miasta Radomia do sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do tego terenu,
- zgodnie z informacją z ewidencji gruntów, działka Nr 47/2 stanowi własność Pani Izabeli Wołak zam. Radom ul. Gębarzewska 12/1, a użytek gruntu to grunty orne kl. (**RIIIb, RV**),
- omawiana nieruchomość jest niezabudowana; usytuowana jest w dzielnicy "Żakowice",
- nieruchomość objęta wnioskiem **przylega** do pasa drogowego ul. Starowiejskiej (dz.nr ew. 140) będącej we władaniu Gminy Miasta Radomia,
- planowanej inwestycji nie dotyczą ograniczenia i zakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej,
- przewidywane przeznaczenie przedmiotowego terenu w uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 221/99 z dnia 29 grudnia 1999r. "Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego Gminy Radomia" (nie stanowi prawa miejscowego) to tereny **zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej**.
- teren omawianej nieruchomości nie był przewidziany w nieobowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia uchwalonym Uchwałą Nr 625/94 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 21 kwietnia 1994r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Radomskiego Nr 9, poz. 81 z dnia 14 czerwca 1994r. na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i krajowym, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – znajdował się w strefie - **MNE** - strefa mieszkaniowa adaptacji i porządkowania istniejącego zainwestowania o niskiej intensywności zabudowy i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego i Starostą w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

W niniejszej sprawie przeprowadzono również stosownie do § 3 rozporządzenia 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. Nr 164, poz. 1588) analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu mającą na celu ustalenie, czy zostały łącznie spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie. Wyniki analizy (część tekstowa i graficzna) stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

Łączne spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala na orzeczenie jak w sentencji.

W toku postępowania, stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie organu właściwego w sprawach melioracji wodnych.

Lokalizacja nie obejmuje terenów w miejscowości uzdrowskiej, obszarów objętych ochroną konserwatorską, obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, obszarów w granicach parku narodowego i jego otuliny, obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, terenów przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i krajowym, ponadto inwestycja nie jest przedsięwzięciem wymagającym uzyskania pozwolenia wodno prawnego, zatem nie dotyczy jej wymóg uzgodnienia decyzji z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 10a, 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponieważ Prezydent Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu) prowadzący przedmiotowe postępowanie jest równocześnie zarządcą dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych oraz wewnętrznych stanowiących własność Skarbu Państwa lub Gminy znajdujących się w granicach miasta, nie ma obowiązku dokonania odrębnego uzgodnienia decyzji w trybie art. 106 Kodeksu

postępowania administracyjnego w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. W zakresie, o którym wyżej mowa, uzyskano stanowisko kompetentnej jednostki (opinię Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji).

Na podstawie tego stanowiska należy stwierdzić, że planowana inwestycja z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej z ul. Starowiejskiej – pełniącej funkcję drogi gminnej, będącej we władaniu Gminy Miasta Radomia nie budzi zastrzeżeń w zakresie włączenia do ruchu drogowego powodowanego tą inwestycją.

Jeśli decyzja niniejsza wywoła skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegające na uniemożliwieniu lub ograniczeniu korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, koszty realizacji roszczeń z tytułu odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, ewentualnie koszty odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości przy jej zbyciu ponosi Inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Spory w sprawach roszczeń, o których wyżej mowa, rozstrzygają sądy powszechne (art. 37 ust. 10 cytowanej ustawy).

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 28.05.2010r. zgodnie z art.21 ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 z 2008r. z późn. zmianami) zamieszczono informację o wniosku o wydanie decyzji dla przedsięwzięcia objętego niniejszą decyzją (na stronach www.ekoportel.pl) pod nr 2010/A/0428.W tym samym dniu zamieszczono informację o wniosku o wydanie decyzji dla przedsięwzięcia objętego niniejszą decyzją na stronie internetowej BIP-u UM w Radomiu .

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Decyzję przygotowała – mgr inż. arch. Bożena Kaczmarek-Lyjak wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego architektów pod Nr MA-0317.

Załączniki (otrzymuje Wnioskodawca, natomiast strony mają możliwość zapoznania się z ich treścią w UM w Radomiu w Wydziale Architektury):

1. załącznik graficzny do decyzji,
2. część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
3. część graficzna wyników analizy.

Pouczenie:

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Radomia, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołania można składać w Urzędzie Miejskim w Radomiu - Biuro Obsługi Mieszkańca (pokój 19 - parter - powołując się na znak sprawy).**Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:**

- 1/ projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami odrębnymi,
- 2/ oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
- 3/ prawomocną decyzję o warunkach zabudowy.

Otrzymują:

- 1.Wnioskodawca
- 2.strony wg.wykazu
3. A/a.

Załącznik do decyzji znak: Ar.I.7331/300/AO z dnia 16.09.2010r.

Wnioskodawca: Pan Jan Wolak , zam. Radom ul. Gębarzewska 12/1

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ
W SPRAWIE MOŻLIWOŚCI BUDOWY BUDYNKU WARSZTATOWEGO – blacharstwo pojazdowe
na działce nr ew. : 47/2 (obręb VIII , arkusz 105) położonej przy ul. Starowiejskiej w Radomiu

zawierającej analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
w zakresie art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
sporządzoną zgodnie 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

Szerokość frontu działki przewidzianej pod zainwestowanie od ul. Starowiejskiej wynosi 15,0 m ,
Do analizy przyjęto obszar minimalny potrzebny do przeprowadzenia analizy tzn. wyznaczony w odległości
50,0 m od każdej ze stron (granic) przedmiotowej działki.

Teren objęty analizą oznaczono na części graficznej analizy linią koloru czarnego i literami A-B-C-D

Analiza warunków zawartych w art. 61 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. 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** – nieruchomość objęta wnioskiem **działka nr ew. 47/2** jest niezabudowana , na działce znajduje się przyłącze wodociągowe , energia elektryczna , działki bezpośrednio sąsiadujące z wnioskowaną nieruchomością leżące we wschodniej i zachodniej części obszaru analizowanego tj. nr ew. 48/5 , 48/2 , 63, 46/6 , 45/6 , 45/5 , 44/2 , 43 zabudowane są jedno i dwukondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i garażowymi , /dachy dwuspadowe i jednospadowe/. W północnej i południowej części obszaru analizowanego na działkach ew. nr 149, 128/4 ,122/10, 122/13, znajdują się jedno i dwukondygnacyjne budynki usługowe i warsztatowe w zależności od parametrów zainwestowanych działek , budynki usługowe i budynki warsztatowe oraz budynki mieszkalne jednorodzinne sytuowano przy granicy z działką sąsiednią bądź jako obiekty wolno stojące. Działka nr 124/4 jest zabudowana budynkiem handlowym „LIDL” jednokondygnacyjnym , działka nr ew. 122/10, 122/13 jest zabudowana budynkami mieszkalnym jednorodzinnymi oraz jednokondygnacyjną zabudową uzupełniającą tj. garażem i budynkiem gospodarczym /są to obiekty o zróżnicowanych kształtach dachów od płaskich po jedno, dwu i wielospadowe/ oraz budynkiem handlowo – usługowym. Działka ew. nr 122/12 położona po południowo-zachodniej stronie obszaru analizowanego jest zabudowana jednokondygnacyjnym budynkiem garażowym i gospodarczym /są to obiekty o zróżnicowanych kształtach dachów od płaskich po jedno, dwu i wielospadowe/. Planowana przez Wnioskodawcę budowa będzie uzupełnieniem istniejącej funkcji obszaru.

Mając na uwadze istniejące zainwestowanie w tej części miasta i zakres planowanych przez Wnioskodawcę robót, można stwierdzić, że realizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego jest zasadna;

Zainwestowanie terenu analizowanego pozwala określić wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

b) **Linia zabudowy** - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej w odległości : 10,00 m od granicy z ul. Starowiejską (wyznaczona przez istniejące na działce nr ew. 63 , 45/6 budynki mieszkalne) .Linia zabudowy usługowej w odległości 35,0 m od granicy z ul. Starowiejską , wyznaczona przez budynek usługowy na działce nr ew. 45/6.

c) **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** - intensywność wykorzystania powierzchni terenu - powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 30% powierzchni działki Nr **47/2** w granicach ABCD ; powierzchnia biologicznie czynna minimum 50 % powierzchni tych nieruchomości; pozostałe 20 % może być przeznaczone na chodniki, dojazdy , parkingi ,

- d) **Szerokość elewacji frontowej** - szerokość elewacji frontowej budynku od ul. Starowiejskiej - 10,0m z tolerancją 20%;
- e) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** - wysokość planowanego budynku – 1 kondygnacja naziemna i o wysokości kalenicy dachu max.7,0 m nad poziom terenu,
- wysokość budynku od terenu do okapu dachu max.4,7 m,
- f) **Geometria dachu** - dach dwuspadowy winien harmonijnie nawiązywać do istniejącej na analizowanym terenie zabudowy; kalenica główna budynku prostopadła do ul. Starowiejskiej .

2. pkt. 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

teren nieruchomości objętej wnioskiem posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej ul. Starowiejskiej (droga gminna dz.nr ew. 140) pozostającej we władaniu Gminy Miasta Radomia ,

3. pkt. 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

istniejące na przedmiotowej działce i w ulicy uzbrojenie (energia elektryczna , woda , kanalizacja sanitarna i deszczowa) jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego ,

4. 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, o której mowa w art. 88 ust. 1.

działka Nr 47/2 określona w ewidencji gruntów jako grunty orne kl.(**RIIIb , RV**) nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze ponieważ zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2004r. Nr 121 , poz. 1266 z późn.zm) jej przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast.

5. pkt. 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Wydanie decyzji nie naruszy przepisów odrębnych.

6. Wnioski :

Łączne spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jedynie możliwe w przypadku łącznego spełnienia wszystkich ustawowych warunków .W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzam , że wszystkie wyznaczone ustawowe uwarunkowania zostały spełnione.W związku z powyższym **możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy** w myśl przepisów art.4ust.2 pkt.2 i art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

7. Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny.

8. Autor analizy - mgr inż.arch. Bożena Kaczmarek - Łyjak ,
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów nr MA-0317.