Radom, 6 sierpnia 2020 r.

Łukasz Seliga

Pełnomocnik:
„Architekt" Robert Kornatka
ul. Tadeusza Kościuszki 3 lok. U 1.
26-600 Radom.

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU
Biuro Obsługi Mieszkańca
WPŁYNĘŁO
2020 -08- 07
129365.2020

Wydział Architektury
Urzędu Miejskiego w Radomia.
ul. Jana Kilińskiego 30,
26-600 Radom.

Dot. Ar.673.1.2020.PR

W związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym (w dwóch poziomach), usługami w parterze i infrastrukturą techniczną na terenie działki nr ewidencji gruntów 78/4 przy ulicy Zagłoby i części działek nr ewidencji gruntów: 78/5, 80/16 i 80/17 przy ulicy Juliusza Słowackiego (obręb 0100 – „Glinice", arkusz 116) w Radomiu, niniejszym korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 7 ust. 16 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku „O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących" – Dz. U. z dnia 7 sierpnia 2018 r. poz .1496 z póź. zm. modyfikuję wniosek ze względu na uzyskane opinie i zgłoszone uwagi i wnoszę o jego dalsze prowadzenie, przygotowanie pozytywnej Uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i skierowanie jej pod obrady Rady Miejskiej w Radomiu.

Odnosząc się do opinii wyspecjalizowanych organów w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pozyskanych w trybie wynikającym z art. 7 ust. 12 ww Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku informuję iż zmodyfikowany wniosek oraz koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca załącznik do złożonego wniosku zakłada obecnie lokalizację budynku o dziewięciu kondygnacjach nadziemnych i dwóch kondygnacjach podziemnych (zmniejszenie o jedną kondygnację nadziemną oraz zmniejszenie kubatury obiektu). Zmniejszeniu uległa również powierzchnia terenu zajmowana przez garaż podziemny. Do powyższych zmian dostosowano zaktualizowany wniosek, który uwzględnia uwagę Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w zakresie „zbyt dużej wysokości i kubatury budynku". Ponadto informuje iż lokalizacja zabudowy nie będzie negatywnie oddziaływała na sąsiadującą od południowo-zachodniej zabudowę „Domu dla bezdomnych" Caritas Diecezji Radomskiej – nie będzie występowało zjawisko zacieniania i ograniczania dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Wyjaśniam również iż obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji ograniczona do relacji prawoskrętnych nie wprowadza istotnych ograniczeń komunikacyjnych i została Uzgodniona z właściwym Zarządcą Drogi, który reprezentowany przez Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu pismem z dnia 17 czerwca 2020 roku uzgodnił projektowaną inwestycję mieszkaniową. Dodatkowo do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej załączona została decyzja MZDiK w Radomiu o lokalizacji nowego zjazdu z dnia 27 kwietnia 2020 roku od strony ulicy Zagłoby i opinia o możliwości obsługi istniejącym zjazdem od strony ulicy Juliusza Słowackiego – pismo z dnia 27 kwietnia 2020 roku.

Potwierdzam że zmniejszenie kubatury i wysokości wnioskowanej zabudowy oraz jej zlokalizowanie w odległości ok. 60,0 m od osi ulicy Juliusz Słowackiego (duga linia zabudowy) nie zaburza ekspozycji widokowej na istniejące dominanty wysokościowe tj „Wieżę Ciśnień" i Kościół pod wezwaniem Najświętszego Serca Jezusowego w Radomiu, które dodatkowo położone są w znacznym oddaleniu od terenu przedmiotowej inwestycji.

Pozostałe uwagi techniczne zajęte w ramach prowadzonego postępowania dotyczące zgodności z wymaganiami przepisów szczególnych czy też zabezpieczenia terenu pod stację transformatorową zostaną spełnione przy opracowaniu projektu budowlanego przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę a dokumentacja będzie posiadała stosowne uzgodnienia i opinie.

W załączeniu skorygowany wniosek oraz koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca aktualną treść wystąpienia w sprawie podjęcie pozytywnej Uchwały w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, usługami w parterze i infrastrukturą techniczną na terenie działki nr ewidencji gruntów 78/4 przy ulicy Zagłoby i części działek nr ewidencji gruntów: 78/5, 80/16 i 80/17 przy ulicy Juliusza Słowackiego (obręb 0100 – „Glinice", arkusz 116).

Z poważaniem:

mgr inż. architekt
ROBERT KORNATKA
Uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
RINB-VI-U-7342/90/98

Radom, kwiecień 2020 r.

Wnioskodawca:
Łukasz Seliga

Pełnomocnik:
Robert Kornatka

Adres do korespondencji:
Robert Kornatka
ul. T. Kościuszki 3 lok. U1
26-600 Radom

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

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi i infrastrukturą techniczną na terenie działki nr ewid. 78/4 przy ul. Zagłoby oraz na częściach działek nr ewid. 78/5, 80/16 i 80/17 przy ul. Juliusza Słowackiego (obręb 0100 - Glinice, arkusz 116) 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 terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać pokazano na kopii mapy zasadniczej załączonej do wniosku – **Załącznik nr 1.**

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

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań:	6 000 m^2
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:	7 500 m^2

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych:	300 m^2
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych:	600 m^2
Łącznie minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług:	6 300 m^2
Łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług:	8 100 m^2

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

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Planowana minimalna liczba mieszkań:	95
Planowana maksymalna liczba mieszkań:	145
Liczba mieszkań wg koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej Załącznik nr 3 do niniejszego wniosku:	119

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

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

W budynku projektuje się wyodrębnienie części usługowej. Lokale usługowo-handlowe usytuowane będą na parterze budynku wg **Załącznika nr 3.**
Powierzchnia lokali usługowo-handlowych nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.
W przypadku powierzchni minimalnej wyniesie: 300/6000 = 5,0%, natomiast w przypadku powierzchni maksymalnej wskaźnik ten wyniesie: 600/7500 = 8,0%.
W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej Załącznik nr 3 do niniejszego wniosku wskaźnik ten wynosi: 7,1 %

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 usługami w parterze, garażem podziemnym, stanowiskami postojowymi naziemnymi i drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą techniczną, która zostanie zrealizowana w wyznaczonych ciągach komunikacji wewnętrznej.
Istniejąca zabudowa oraz obiekty infrastruktury technicznej kolidujące z planowanym sposobem zagospodarowania terenu zostaną zlikwidowane.
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 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 w ul. Kwiatkowskiego i kanalizacji sanitarnej w ul. Zagłoby wg informacji udzielonej przez Wodociągi Miejskie w Radomiu Sp. z o.o.,
- dostęp do sieci kanalizacji deszczowej wg zapewnienia Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o.o.,
- dostęp do sieci energetycznej wg oświadczenia o zapewnieniu PGE Dystrybucja S.A.,
- dostęp do sieci ciepłowniczej wg zapewnienia Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej „RADPEC".

Zapewniania dostaw mediów stanowią załączniki do niniejszego wniosku – **Załączniki nr 6-9**.

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.

a)
Przewidywane zapotrzebowanie inwestycji:
- woda z miejskiej sieci wodociągowej do celów bytowych – 39 m^3/dobę,
- woda z miejskiej sieci wodociągowej do celów p.poż. - 5 l/s,
- ścieki bytowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 39 m^3/dobę,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – 177 kW,
- zapotrzebowanie na dostawy ciepła – 240 kW,
- odbiór wód opadowych z powierzchni ok. 2436,45 m^2.

Planowana liczba miejsc postojowych:
- w garażu podziemnym: ok. 108,
- naziemnych: ok. 25.

Łącznie planuje się ok. 133 miejsc postojowych.
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.

b)
Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiony został w **Załączniku nr 2**. W ramach inwestycji projektuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, stanowiskami postojowymi naziemnymi i infrastrukturą techniczną. Budynek będzie dostępny dla osób niepełnosprawnych. Usytuowanie budynku będzie dostosowane do istniejących warunków terenowych związanych z usytuowaniem wysokościowym.
Projektowany budynek będzie posiadał 9 kondygnacji nadziemnych, 2 kondygnacje podziemne, dach płaski. Podstawowe przeznaczenie budynku stanowią samodzielne lokale mieszkalne na kondygnacjach nadziemnych powyżej parteru. Na parterze projektuje się lokale usługowo-handlowe. W kondygnacjach podziemnych zlokalizowane będą garaże. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu, dzięki wysokim walorom estetycznym budynku i dużej ilości zieleni będzie harmonijnie wpisywać się w istniejące otoczenie.
Projektowany budynek zlokalizowany będzie na działce nr 78/4, natomiast na pozostałych działkach objętych granicami opracowania planowane są dojazdy i elementy infrastruktury technicznej.
W ramach inwestycji wykonane będą drogi wewnętrzne oraz stanowiska postojowe naziemne. Drogi wewnętrzne będą połączone zjazdami z drogami publicznymi – ulicą J. Słowackiego i ulicą Zagłoby. Projektuje się ponadto dojścia piesze do budynku, plac gospodarczy oraz powierzchnię biologicznie czynną.

c)
- planowana powierzchnia zabudowy – ok. 1270,15 m^2,
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – 4387 m^2,
- planowana powierzchnia biologicznie czynna – ok. 825,35 m^2,

- geometria dachu – dach płaski,
- wysokość budynku – 9 kondygnacji nadziemnych, ok. 29,52 m,
- kubatura – 44 495 m^3.

Rodzaj, parametry oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko nie kwalifikują inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego znacząco lub potencjalne znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym nie ma konieczności uzyskania dla niniejszego przedsięwzięcia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – **Załącznik nr 18**.

Budynek projektowany nie będzie miał negatywnego wpływu na atmosferę – spełnia wymogi ochrony atmosfery zawarte w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami z dnia 12.02.1990r.

Odpady stałe będą segregowane i gromadzone w pojemnikach z zamykanymi otworami wrzutowymi ustawionych w zaprojektowanym do tego celu miejscu i wywożone przez uprawnionego odbiorcę.

W projektowanym budynku nie będzie występować związana z eksploatacją emisja hałasu, wibracji, promieniowania (w tym jonizującego), pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń. Charakter, program użytkowy, sposób posadowienia i wielkość budynku nie będą wpływać negatywnie na powierzchnię ziemi, glebę, wody podziemne i powierzchniowe. Projektowany budynek nie będzie naruszać interesów osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa.

Przegrody cieplne będą spełniać wymagania izolacyjności cieplnej i inne wymagania związane z oszczędnością energii zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. (poz. 690). W projekcie zastosowane zostaną materiały są nierozprzestrzeniające ognia i spełniające wszelkie wymagania ochrony przeciwpożarowej.

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 78/4, obręb 0100 - „Glinice", księga wieczysta nr RA1R/00110545/0,
- dz. nr 78/5, obręb 0100 - „Glinice", księga wieczysta nr RA1R/00141629/9,
- dz. nr 80/16, obręb 0100 - „Glinice", księga wieczysta nr RA1R/00141629/9,
- dz. nr 80/17, obręb 0100 - „Glinice", księga wieczysta nr KW 79003.

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 76 obręb 0100- Glinice, Radom - w zakresie dostępu do drogi publicznej oraz budowy infrastruktury technicznej,
- dz. nr 80/13, obręb 0100- Glinice, Radom - w zakresie dostępu do drogi publicznej oraz

budowy infrastruktury technicznej,
- dz. nr 77/4, obręb 0100- Glinice, 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. Przedmiotowy teren jest objęty uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 606/2013 z dnia 30.09.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dworzec Kolejowy".

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 położony jest w dwóch strefach funkcjonalnych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom:
- MW – strefa zabudowy mieszkaniowej intensywnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- ZP – parki, skwery, zieleń urządzona, zieleń towarzysząca usługom.

Studium postuluje objąć ochroną budynek dawnego kina „Odeon" - ochronie powinny podlegać elewacje i bryła budynku. Budynek ten zlokalizowany jest na terenie objętym wnioskiem, jest w złym stanie technicznym i koliduje z planowaną inwestycją, przewiduje się jego rozbiórkę. Jednak z uwagi na jego wskazanie jako wartościowego dobra kultury współczesnej w załączonej koncepcji znajdują się elementy nawiązujące do charakterystycznych cech elewacji budynku dawnego kina „Odeon". W bryłę projektowanego budynku wkomponowano arkadowe pilastry, inspirowane rozpoznawalnymi elementami budynku kina, na których oparte zostało lekkie zadaszenie. Projekt zakłada ponadto możliwość wykorzystania w nowym obiekcie wartościowych elementów wystroju wnętrza kina (np. mozaiki).

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom oraz z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, co dokumentuje **Załącznik nr 19**.

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

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

Rozdział 3
Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych
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. Zagłoby – droga gminna,
- ul. J. Słowackiego – droga powiatowa.

Dostęp do dróg publicznych dokumentuje **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 czerwca2001 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.**

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

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

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);

Lokalizacja inwestycji jest zgodna z powyższym wymaganiem. Przystanki komunikacyjne zlokalizowane w odległości do 500 m od terenu inwestycji przedstawiono w **Załącznikach nr 10 i nr 14.**

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,

Szkoły podstawowe zlokalizowane w odległości do 1500 m od terenu inwestycji przedstawiono w **Załącznikach nr 11 i nr 14.**
Zgodnie z art. 39 ustawy Prawo oświatowe z dnia 14 grudnia 2016 r. dzieci, które spełniają obowiązek szkolny, są przyjmowane do szkoły podstawowej, w obwodzie której zamieszkują.

b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Przedszkola zlokalizowane w odległości do 1500 m od terenu inwestycji przedstawiono w **Załącznikach nr 12 i nr 14.**
Zgodnie z art. 31 ustawy Prawo oświatowe z dnia 14 grudnia 2016 r. gmina zapewnia możliwość korzystania z wychowania przedszkolnego w przedszkolu, oddziale przedszkolnym w szkole podstawowej lub innej formie wychowania przedszkolnego.

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).

Informacja na temat spełnienia warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2 zawarta jest w piśmie z dnia 24.04.2020 r., znak WE-III.033.50.2020.BB - **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 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.

Lokalizacja inwestycji jest zgodna z powyższym wymaganiem. Planowana ilość mieszkańców wynosi 242 osoby, w związku z tym powierzchnia terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w odległości do 1500 m od terenu inwestycji powinna wynosić min. 968 m^2. Spełnienie powyższego warunku przedstawiono w **Załączniku nr 13.**

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.

Projektowany budynek będzie miał 9 kondygnacji nadziemnych – 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: 6 773,56 m^2
Planowana liczba mieszkańców wynosi: 6 773,56 [m^2] : 28 [m^2/osobę] ≈ 242 [osoby]

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.
Analizę zgodności projektowanej inwestycji mieszkaniowej z wymaganiami art. 17 Ustawy w formie graficznej przedstawiono w **Załączniku nr 14.**

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.

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.**

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 nie jest wymagana dla niniejszej inwestycji - **Załącznik nr 18.**

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

W/w porozumienie nie jest wymagane.

Opracował:

mgr inż. arch. Robert Kornatka
upr. nr: RINB-VI-U-7342/90/98

mgr inż. architekt
ROBERT KORNATKA
Uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
RINB-VI-U-7342/90/98

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 (Decyzja Prezydenta Miasta Radomia z dnia 27.04.2020 r., znak DZ.IV.4002.369.2020.BG oraz Opinia MZDiK w Radomiu z dn. 27.04.2020r. znak DZ.IV.4002.368.2020.BG).
Nr 6 – Udokumentowanie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (Informacja Wodociągów Miejskich w Radomiu z dn.09.04.2019 r. znak TT-464/1767-O/19/MJ).
Nr 7 – Udokumentowanie dostępu do sieci energetycznej (pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna, Rejon Energetyczny Radom z dn. 4.04.2019 r., znak: 19-I1/WZD/00209/3276).
Nr 8 – Udokumentowanie dostępu do sieci kanalizacji deszczowej (Pismo Wodociągów Miejskich w Radomiu z dn. 09.04.2019 r. znak TT.KD.-66/O-1768/2019/PK)
Nr 9 – Udokumentowanie wstępnego zapewnienia dostaw ciepła (Pismo Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej „RADPEC" S.A. z dn. 08.04.2019 r. znak MT/1295/19)
Nr 10 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości pomiędzy przystankiem komunikacyjnym a terenem inwestycji.
Nr 11 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości pomiędzy szkołą podstawową a terenem inwestycji.
Nr 12 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości pomiędzy przedszkolem a terenem inwestycji.
Nr 13 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości pomiędzy urządzonymi terenami wypoczynku oraz rekreacji i sportu a terenem inwestycji.
Nr 14 – Analiza zgodności projektowanej inwestycji mieszkaniowej z wymaganiami art. 17 Ustawy.
Nr 15 – Informacja o możliwości przyjęcia dzieci do szkoły i przedszkola z dnia 24.04.2020 r., znak WE-III.033.50.2020.BB.
Nr 16 – Wypisy z rejestru gruntów dla działek, na których planuje się lokalizację inwestycji.
Nr 17 – Mapa ewidencyjna terenu, na których planuje się lokalizację inwestycji.
Nr 18 – Informacja, że planowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (Pismo Prezydenta Miasta Radomia z dnia 07.04.2020 r., znak: OŚR.6220.27.2020.AL.
Nr 19 – Informacja, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z uchwałą w sprawie utworzenia Parku Kulturowego Stary Radom, wydana przez Prezydenta Miasta Radomia z dnia 07.05.2020 r., znak: MPU-VIII.421.1.2020.AS.
Nr 20 – Pełnomocnictwo.
Nr 21 – Potwierdzenie wniesienia opłaty za pełnomocnictwo.