

ArI.6730.641.2020.KR1/DJ

Załącznik nr 2

Wnioskodawca: **PAN DARIUSZ PŁATOS****ANALIZA URBANISTYCZNA****w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:
budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działkach nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/61, 74/59 (obręb 0122- Młodzianów, arkusz 122) położonych w Radomiu,**

w zakresie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-6 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.

Front terenu objętego wnioskiem, czyli północna granica działek nr ewid. 74/26, 74/61, 74/28, ma szerokość 52,5m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 157,5m (trzykrotność frontu) 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 w stosunku do ww. wymagań rozporządzenia, 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

Zainwestowanie obszaru analizowanego pozwala określić wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Poniżej przedstawiono charakterystykę zabudowy istniejącej na obszarze analizowanym - określono szerokości i maksymalne wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, geometrię dachów oraz wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni nieruchomości.

Charakterystyka zabudowy na obszarze analizowanym:

nr ewid. działki	pow. zabudowy [%]	rodzaj budynku	szerokość elewacji frontowej [m]	geometria dachu	
				układ połączeń dachowych	kierunek gł. kalenicy lub górnej krawędzi dachu jednospadowego w stos. do frontu działki lub elewacji frontowej
152/9	25	mieszkalny	14	wielospadowy	równoległy
154/14	20	biurowy	10	płaski	-
		handlowy	6,5	płaski	-
155/19	9	usługowy	15	płaski	-

110	37	mieszkalny	5	dwuspadowy	równoległy
		mieszkalny	10	dwuspadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	4	jednospadowy	prostopadły
		handlowo - usługowy	4	jednospadowy	prostopadły
		handlowo - usługowy	8	jednospadowy	równoległy
109	22	mieszkalny	9	wielospadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	5,5	jednospadowy	prostopadły
		inny niemieszkalny	5,5	jednospadowy	prostopadły
80	39	mieszkalny	15,5	jednospadowy	równoległy
		transportu i łączności	10	jednospadowy	równoległy
79	50	mieszkalny	19	jednospadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	20	jednospadowy	prostopadły
201	39	mieszkalny	7,5	dwuspadowy	równoległy
		Inny niemieszkalny	4,5	jednospadowy	równoległy
200	17	mieszkalny	8,5	dwuspadowy	równoległy
75/27	20	mieszkalny	10	dwuspadowy	prostopadły
75/31	6	transportu i łączności	8	wielospadowy	równoległy
73/43	13	biurowy	19	płaski	-
246	27	mieszkalny	7	dwuspadowy	równoległy
247	18	mieszkalny	7	dwuspadowy	równoległy
85/1	32	mieszkalny	10	wielospadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	6	płaski	-
84/1	63	mieszkalny	8	wielospadowy	równoległy
		mieszkalny	4,5	jednospadowy	prostopadły
83/4	42	mieszkalny	7	płaski	-
		inny niemieszkalny	10	jednospadowy	równoległy
83/3	50	mieszkalny	7	płaski	-
		inny niemieszkalny	9	jednospadowy	prostopadły
82/3	35	mieszkalny	6,5	płaski	-
		inny niemieszkalny	10	jednospadowy	równoległy
115/1	15	mieszkalny	9,5	wielospadowy	równoległy
117/1	17	mieszkalny	9,5	jednospadowy	równoległy
205	22	mieszkalny	7	płaski	-
90/5	18	mieszkalny	6,5	dwuspadowy	równoległy
90/3	31	mieszkalny	6,5	dwuspadowy	równoległy
		transportu i łączności	8	jednospadowy	równoległy
89/1	26	mieszkalny	11	płaski	-

		inny niemieszkalny	4	jednospadowy	prostopadły
		Inny niemieszkalny	13	jednospadowy	równoległy
211	53	mieszkalny	8	dwuspadowy	równoległy
210	30	mieszkalny	8	dwuspadowy	równoległy
87/2	44	mieszkalny	7	dwuspadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	9	jednospadowy	równoległy
87/1	20	mieszkalny	8	dwuspadowy	równoległy
75/21	11	mieszkalny	17	jednospadowy	prostopadły
		inny niemieszkalny	4,5	jednospadowy	prostopadły
75/33	38	inny niemieszkalny	4,5	jednospadowy	prostopadły
73/23	5	biurowy	19	płaski	-
		transportu i łączości	18	jednospadowy	prostopadły
73/43	13	biurowy	19	płaski	-
73/41	18	mieszkalny	62	dwuspadowy	prostopadły
73/39	46	mieszkalny	49	płaski	-
73/27	25	mieszkalny	67	płaski	-
75/12	14	mieszkalny	12	dwuspadowy	prostopadły
212	20	mieszkalny	8,5	dwuspadowy	równoległy
92/1	19	mieszkalny	9	dwuspadowy	równoległy
		transportu i łączości	5	płaski	-
93/3	35	mieszkalny	6,5	płaski	-
		inny niemieszkalny	10	jednospadowy	równoległy
93/4	51	mieszkalny	7,5	dwuspadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	10	jednospadowy	równoległy
94/3	66	mieszkalny	7,5	dwuspadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	10	jednospadowy	równoległy
94/5	50	mieszkalny	6	dwuspadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	10	jednospadowy	równoległy
213	57	mieszkalny	6,5	dwuspadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	12	jednospadowy	równoległy
214	22	mieszkalny	6,5	płaski	-

		inny niemieszkalny	4,5	jednospadowy	równoległy
101/2	23	mieszkalny	12	wielospadowy	prostopadły
222	16	mieszkalny	9	dwuspadowy	równoległy
100/5	34	mieszkalny	11	dwuspadowy	równoległy
99/2	24	mieszkalny	7	dwuspadowy	równoległy
99/1	21	mieszkalny	9	dwuspadowy	równoległy
220	50	mieszkalny	7	dwuspadowy	równoległy
98/1	27	mieszkalny	10	dwuspadowy	równoległy
97/3	21	mieszkalny	8	dwuspadowy	prostopadły
97/4	15	mieszkalny	6	płaski	-
75/17	29	mieszkalny	10,5	wielospadowy	równoległy
75/16	29	mieszkalny	10,5	wielospadowy	równoległy
75/15	18	mieszkalny	12,5	wielospadowy	równoległy
74/50	79	transportu i łączości	18	płaski	-
74/56	37	mieszkalny	11,5	wielospadowy	równoległy
74/55	54	mieszkalny	11,5	wielospadowy	równoległy
74/54	54	mieszkalny	11,5	wielospadowy	równoległy
74/53	55	mieszkalny	11,5	wielospadowy	równoległy
74/52	27	mieszkalny	11,5	wielospadowy	równoległy
74/41	68	transportu i łączości	12	płaski	-
73/29	36	mieszkalny	45	płaski	-
74/35	70	mieszkalny	14,5	wielospadowy	równoległy
74/36	76	mieszkalny	12,5	wielospadowy	równoległy
75/18	17	mieszkalny	9	wielospadowy	prostopadły
75/6	21	mieszkalny	9	wielospadowy	równoległy
75/7	16	mieszkalny	7	wielospadowy	równoległy
488/1	27	mieszkalny	10	dwuspadowy	równoległy
488/2	24	mieszkalny	7	dwuspadowy	równoległy
		mieszkalny	6	jednospadowy	prostopadły
103/1	49	mieszkalny	10,5	wielospadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	4	jednospadowy	prostopadły
103/3	38	mieszkalny	13,5	wielospadowy	równoległy
218	33	mieszkalny	7	dwuspadowy	równoległy
		inny niemieszkalny	4	jednospadowy	prostopadły
104/2	19	mieszkalny	9	wielospadowy	równoległy
105/1	36	mieszkalny	7	dwuspadowy	równoległy
219	33	mieszkalny	7	dwuspadowy	równoległy
106/1	36	mieszkalny	10,5	wielospadowy	równoległy
		mieszkalny	13,5	wielospadowy	równoległy
143/2	19	mieszkalny	9,5	dwuspadowy	równoległy
140/3	25	mieszkalny	8	wielospadowy	równoległy
140/2	45	mieszkalny	10	jednospadowy	prostopadły
136/5	32	mieszkalny	7,5	jednospadowy	prostopadły
136/3	30	mieszkalny	8	dwuspadowy	równoległy
77/3	25	mieszkalny	7,5	wielospadowy	równoległy

77/2	42	mieszkalny	8	dwuspadowy	równoległy
77/1	43	mieszkalny	8,5	jednospadowy	prostopadły
76	11	inny niemieszkalny	12	płaski	-
74/38	36	mieszkalny	33	wielospadowy	równoległy
73/17	23	transportu i łączności	30	płaski	-
		transportu i łączności	24	płaski	-
		transportu i łączności	30	płaski	-
137/3	33	mieszkalny	7,5	dwuspadowy	równoległy
137/2	32	mieszkalny	7,5	dwuspadowy	równoległy

a) Funkcja terenu

Teren objęty wnioskiem położony jest w południowej części miasta, w dzielnicy Młodzianów, pomiędzy ulicami Świerkowej, Jerzego Radomskiego i Białą. Zabudowę obszaru analizowanego stanowią budynki o różnych funkcjach. Dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej. Budynkom mieszkalnym czasem towarzyszą zespoły garaży dla samochodów osobowych. Uzupełnieniem jest zabudowa usługowa. Usługi istnieją także w parterach niektórych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Objęte wnioskiem działki nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/61, 74/59 leżą po południowej stronie ul. Świerkowej. Teren nie jest zabudowany. Teren inwestycji jest objęty ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 382/2014 z dnia 24.09.2014r. znak Arl.6730.413.2014.MK, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją handlowo-usługową w parterze i parkingiem podziemnym oraz miejscami postojowymi na działkach nr 74/61, 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/59, 74/32 położonych w Radomiu przy ul. Świerkowej (ark. 122, obręb 01200 - Młodzianów).*

Planowana inwestycja, polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, będzie stanowić kontynuację funkcji usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej występującej na obszarze analizowanym. Ze względu na rodzaj usługi inwestycja będzie także stanowić uzupełnienie istniejącej funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.

b) Linia zabudowy

Na obszarze analizowanym zabudowa zlokalizowana jest w różnych odległościach od linii rozgraniczenia układu komunikacyjnego, a także w pierzei ulicy.

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 uskoki, 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.

Teren objęty wnioskiem leży po południowej stronie ul. Świerkowej. Po tej stronie ulicy, w granicach obszaru analizowanego, zabudowa znajduje się w odległości od 5m do 41,5m. Linia zabudowy ustalona zgodnie z §4 ust.1,3 cyt. rozporządzenia znajdowałaby się w odległości 41,5m od frontowej granicy działki co znacznie ograniczałoby swobodę projektową. Dlatego za uzasadnione uznano skorzystanie z zapisu §4 ust.4 cyt. rozporządzenia, który dopuszcza inne wyznaczenie linii nowej zabudowy.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od frontowej (północnej) granicy działek nr ewid. 74/26, 74/61, 74/28. Dopuszcza się wysunięcie balkonów przed linię zabudowy na max 1,5m. W przypadku gdy wysunięte balkony naruszają ustawę z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych /j.t. Dz.U. z 2021r. poz.1376 z późn. zm./, zgodnie z którą obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Świerkowa stanowi drogę publiczną o kategorii drogi gminnej) inwestor winien uzyskać zgodę Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu. Powyższą zgodę należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę.

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

Tak ustalona linia zabudowy nie narusza ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych /j.t. Dz.U. z 2021r. poz.1376/, zgodnie z którą obiekty budowlane powinny być usytuowane

w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Świerkowa stanowi drogę publiczną o kategorii drogi gminnej).

Ponadto od południa i wschodu teren objęty wnioskiem przylega do ul. Połabskiej, a od południa do drogi wewnętrznej (działki nr ewid. 74/64, 74/63). Po tej stronie ulicy i drogi wewnętrznej, w granicach obszaru analizowanego, zabudowa znajduje się w odległości od 5,5m do 10m. Linia zabudowy ustalona zgodnie z §4 ust.1,3 cyt. rozporządzenia znajdowałaby się w odległości 10m od południowej granicy terenu objętego wnioskiem co znacznie ograniczałoby swobodę projektową. Dlatego za uzasadnione uznano skorzystanie z zapisu §4 ust.4 cyt. rozporządzenia, który dopuszcza inne wyznaczenie linii nowej zabudowy.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,5m od południowej granicy działek nr ewid. 74/32, 74/61.

Tak ustalona linia zabudowy nie narusza ustawy z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* /j.t. Dz.U. z 2021r. poz.1376 z późn. zm./, zgodnie z którą obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Połabska stanowi drogę publiczną o kategorii drogi gminnej).

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, ponieważ decyzja 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 powierzchni działek oraz funkcji zabudowy.

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 oraz zróżnicowanie wartości wskaźnika i funkcji istniejącej zabudowy. Zwykle dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określa się intensywność powierzchni zabudowy brutto (czyli powierzchni wszystkich kondygnacji). Wskaźnik powierzchni zabudowy kształtuje się najczęściej na poziomie 30%-40%, co wynika z konieczności zapewnienia terenu biologicznie czynnego, rozproszczenia komunikacji, realizacji miejsc postojowych (jeśli nie są wbudowane / podziemne), a także zachowania odległości od sąsiednich budynków (ze względu na przesłanianie).

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji oraz wielkość terenu, ustala się wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy na max 40% powierzchni działek nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/61, 74/59. Ponadto min. 25% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

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 elewacje frontowe projektowanych budynków to elewacje północne.

Istniejąca na obszarze analizowanym zabudowa ma zróżnicowane szerokości elewacji frontowych. Dla budynków wielorodzinnych i usługowych wynosi - od 10m do 67m. Szerokość elewacji zależy od funkcji budynku, wymiarów działki, a także orientacji budynków względem frontów nieruchomości. Czasem elewacja od strony drogi czy dojazdu ma mniejszą szerokość niż elewacja usytuowana prostopadle.

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 jest uzasadnione, chociażby ze względu na zróżnicowanie rodzajów budynków i szerokości ich elewacji na obszarze analizowanym, a także rodzaj inwestycji.

Biorąc pod uwagę rodzaj inwestycji oraz wielkość terenu dla projektowanych budynków ustala się szerokość elewacji frontowej (północnej) w zakresie od 12m do 37m.

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 wysokość 1-5 kondygnacji nadziemnych w zależności od funkcji budynku. Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych zależą od ilości i wysokości kondygnacji oraz geometrii dachu. Zwykle są wyznaczone przez okapy dachów lub górne krawędzie attyk i tylko sporadycznie elewacja frontowa to ściana szczytowa. 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. Z kolei §7 ust.4 dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia wysokości, jeśli wynika to z analizy, co w przedmiotowej sprawie wydaje się uzasadnione chociażby ze względu na zróżnicowanie wysokości na obszarze analizowanym i rodzaj inwestycji,

Dla projektowanych budynków ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej max 20m od poziomu terenu do górnej krawędzi poziomej attyki lub max 18m od poziomu terenu do okapu dachu. Dopuszcza się wysokość części budynku do 23m pod warunkiem jej cofnięcia (ostatnia kondygnacja).

Powyższe ustalono zgodnie z §7ust.2 cyt. rozporządzenia.

f) Geometria dachu

Zgodnie z §8 cyt. rozporządzenia geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także 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, czasem zależnej od funkcji budynku lub daty jego powstania. Występują dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połączeń do 45°, a także dachy płaskie i jednospadowe o spadku do 15°, często ukryte za attykami. Niektóre budynki są przykryte kilkoma rodzajami dachów. Główne kalenice i górne krawędzie dachów są zarówno równoległe jak i prostopadłe do frontowych granic nieruchomości, a ich wysokości zależą od ilości i wysokości kondygnacji.

Dla projektowanych budynków ustala się dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połączeń do 15° ukryty za attyką (o wysokości max 20m n.p.t.) lub dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń do 30°. Wysokość kalenicy max 20m n.p.t. Dopuszcza się wysokość części budynku do 23m pod warunkiem jej cofnięcia (ostatnia kondygnacja). 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 ma dostęp do drogi publicznej - ul. Świerkowej (droga gminna) przez projektowany zjazd z ulicy.

Zgodnie z art.29 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych /j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm./ na lokalizację zjazdu z ulicy należy uzyskać decyzję administracyjną zarządcy drogi - Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu, 26-600 Radom, ul. Traugutta 30/30A.

Warunek jest spełniony.

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

W ul. Świerkowej istnieją sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa). Dysponenti sieci potwierdzili możliwość dostawy mediów na potrzeby projektowanych budynków.

- Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 14.07.2020r. znak TT-1029/20/AW poinformowały o możliwości dostawy wody w nawiązaniu do istniejącej sieci wodociągowej w ul. Świerkowej oraz odprowadzania ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej Ø 200 biegnącej po działkach prywatnych nr 74/59, 74/29.
- PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Radom potwierdził możliwość zapewnienia dostaw energii elektrycznej i określił warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej - oświadczenie z dnia 17.07.2020r. znak 20-I1/WZD/00457/8841.
- Polska Spółka Gazownictwa Spółka z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie Sekcja Obsługi Klienta w Radomiu potwierdziła możliwość przyłączenia do sieci gazowej - oświadczenie z dnia 17.07.2020r. znak S005/0000094326/00001/2020/00000.

– Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej RADPEC S.A. poinformowało o możliwości zapewnienia dostaw ciepła z miejskiego systemu ciepłowniczego - pismo z dnia 15.07.2020r. znak MT/2137/20.

Można więc uznać, że istniejące (w ulicy) i projektowane (na działce) 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

Teren działek nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (**RIIIB**) oraz teren działek 74/32, 74/59, 74/61, określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (**RIIIB, RIVa**) 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 2021r. poz. 1326/.

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.

pkt 6 zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunek jest spełniony.

Łączne spełnienie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny.