

ArII.6730.588.2021.IW

Załącznik nr 2

Wnioskodawca: **PAN MIROSŁAW HERNIK**

ANALIZA URBANISTYCZNA

w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:

zmiana sposobu użytkowania budynku niemieszkalnego (kotłowni) na budynek mieszkalny wielorodzinny na działkach nr ewid. 23/13, 23/14 (obręb 0040 –Obozisko, arkusz 28) przy ulicy E. Orzeszkowej 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.

Front terenu objętego wnioskiem, czyli jego północna granica na odcinku AF ma szerokość 47,5m. Granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości 142,5m (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

Warunek pkt 1 nie dotyczy planowanej inwestycji, ponieważ polega ona na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku i nie wiąże się z nową zabudową.

Zgodnie z brzmieniem art.61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy oraz przepisów ww. rozporządzenia zasada „dobrego sąsiedztwa” dotyczy jedynie nowej zabudowy. Inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku nie wymaga określania wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Jedynie spełnienie warunku kontynuacji funkcji ma znaczenie, ponieważ wiąże się ze sposobem użytkowania obiektów budowlanych.

Teren objęty wnioskiem leży w centralnej części miasta, w dzielnicy Obozisko, pomiędzy ulicami E. Orzeszkowej, Rodziny Winczewskich, M. Mochnackiego i J. Lelevela.

Zabudowę obszaru analizowanego stanowią budynki o różnych funkcjach. Dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Budynki mieszkalne wielorodzinne istnieją na działkach nr ewid. 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 23/1, 23/2, 26/1, 26/3, 26/4, 8/2, 8/3. Uzupełnieniem jest zabudowa usługowa – budynki oświaty, kultury i nauki. Usługi istnieją także w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Objęte wnioskiem działki nr ewid. 23/13, 23/14 leżą po południowej stronie ul. E. Orzeszkowej. Teren inwestycji jest zabudowany budynkiem niemieszkalnym (kotłownią) przeznaczonym do zmiany sposobu

użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny.

Inwestycja polegająca na zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku nie wymaga określania wymagań dotyczących nowej zabudowy. Przedmiotowy budynek nie będzie rozbudowywany, nie wyznacza się więc linii nowej zabudowy - usytuowanie budynku pozostanie bez zmian. Także ze względu na rodzaj inwestycji nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy – powierzchnia zabudowy pozostaje bez zmian. Również nie ulegnie zmianie szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz geometria dachu.

Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej występującej na obszarze analizowanym.

Warunek kontynuacji funkcji jest spełniony.

pkt 2 teren ma dostęp do drogi publicznej

Teren objęty wnioskiem nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej – ul. Rodziny Winczewskich (droga powiatowa), jest zapewniony przez drogę wewnętrzną – ul. Maurycego Mochnackiego (droga wewnętrzna – działka nr ewid. 33- własność Gminy Miasta Radomia) i przez ul. Elizy Orzeszkowej (droga wewnętrzna – działka nr ewid. 34- własność Gminy Miasta Radomia) oraz od strony ul. Rodziny Winczewskich (droga powiatowa) przez ul. Joachima Lelevela (droga wewnętrzna – działka nr ewid. 35- własność Gminy Miasta Radomia) i przez ul. Elizy Orzeszkowej (droga wewnętrzna – działka nr ewid. 34- własność Gminy Miasta Radomia).

Warunek jest spełniony.

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

Teren objęty wnioskiem nie jest uzbrojony w sposób wystarczający dla potrzeb planowanej inwestycji. Wnioskodawca wystąpił do dysponentów sieci z zapytaniem o możliwość dostawy mediów.

- Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 15.02.2021r. znak DT-212/832-O/21/MJ poinformowały o możliwości dostawy wody – w nawiązaniu do istniejącej sieci wodociągowej \varnothing 100 w ulicy M. Mochnackiego oraz odbioru ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej w ulicy E. Orzeszkowej.
- 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 08.02.2021r. znak 21-I1/WZD/00090/1617. Przyłączenie będzie możliwe po wybudowaniu linii zasilających niskiego przyłączenia, wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia.
- Polska Spółka Gazownictwa Spółka z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie Sekcja Rozwoju i Obsługi Klienta w Radomiu potwierdziła możliwość przyłączenia budynku do sieci gazowej – oświadczenie z dnia 29.03.2021r. znak S005/0000066766/00001/2021/00000.
- Energia ciepła na potrzeby projektowanego budynku będzie dostarczana z własnego źródła ciepła.
- Odprowadzenie wód opadowych będzie rozwiązane na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej – zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Spółka z o.o. z dnia 10.02.2021r. znak DT.KD-29/832-O/2021/PK.

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

Teren działki nr ewid. 23/13, określony w ewidencji gruntów jako tereny przemysłowe (**Ba**), inne tereny zabudowane (**Bi**), działki nr ewid. 23/14 określony w ewidencji gruntów jako tereny mieszkaniowe (**B**), nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

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.