

MINOS Jan Maciejczyk Spółka Jawna  
ul. Lubelska 9/1 I, 26-600 Radom

Radom dn. 21.11.2022r.

**Pan Radosław Witkowski  
Prezydent Miasta Radomia**

dotyczy: wniosku z dnia 07.11.2022 w trybie specustawy mieszkaniowej inwestycji przy ul. Stańczyka w Radomiu. W uzupełnieniu pisma z dn. 10.11.2022 r. (znak pisma: MPU-VIII.6.3.2022.AS)

**Szanowny Panie Prezydencie,**

W związku z ww. wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na: **BUDOWIE ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ HANDLOWO-USŁUGOWĄ I GARAŻAMI PODZIEMNYMI NA DZIAŁKACH NR: 24, 75/12, 75/13, 75/14, 75/16, 75/18, 79/2 I 79/5, OBRĘB 0041, ARKUSZ 37 PRZY ULICY STAŃCZYKA W RADOMIU** na podstawie ustawy (specustawy) dopełniamy uzupełnienie z dnia 17.11.2022 r o aktualny Załącznik nr 2 oraz fragmenty Załącznika nr 3. Ponadto dołączamy w wersji elektronicznej całkowity aktualny zapis wniosku z załącznikami na płycie CD.

Aktualny Załącznik nr 2, skorygowany opis techniczny koncepcji urbanistyczno-architektonicznej Załącznika nr 3 oraz rysunek nr 5 i 8 dołączamy do pisma z prośbą o zmianę na aktualny.

Z poważaniem:

**MINOS** Jan Maciejczyk  
Spółka Jawna  
*Artur Maciejczyk*  
współwłaściciel

**Wnioskodawca:**

MINOS Jan Maciejczyk Spółka Jawna  
ul. Lubelska 9/11  
26-600 Radom

**Rada Miasta Radomia  
za pośrednictwem  
Prezydenta Miasta Radomia**  
26-600 Radom, ul. Jana Kilińskiego 30

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**  
*w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu  
i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*

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 ZESPOŁU BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z CZĘŚCIĄ HANDLOWO-USŁUGOWĄ I GARAŻAMI PODZIEMNYMI NA DZIAŁKACH NR: 24, 75/12, 75/13, 75/14, 75/16, 75/18, 79/2 I 79/5, OBRĘB 0041, ARKUSZ 37 PRZY ULICY STAŃCZYKA W RADOMIU**

**UZASADNIENIE KOMPLETNOŚCI WNIOSKU W OPARCIU O ART. 7. UST. 7 W/W USTAWY:**

**Ad. Art. 7.ust. 7 pkt I** *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 w/w terenów objętych wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, pokazano na kopii mapy zasadniczej – Załącznik nr 1.

Oznaczenie geodezyjne działek będącym terenem inwestycyjnym:

- Dz. nr 24, 75/12, 75/13, 75/14, 75/16, 75/18, 79/2 i 79/5; obręb: 0041- „Śródmieście I” , arkusz 37, oznaczonej na Załączniku nr 1 dużymi literami ABCDEF-A:

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać:

- Dz. nr 80, obręb: 0041- „Śródmieście I” , arkusz 37, – w zakresie wykonywania zjazdów kanalizacji sanitarnej, przyłącza kanalizacji wodociągowej, przyłącza energetycznego i gazowego,

- Dz. nr 75/24, 78/2, 79/4, 79/3, 75/17, 75/15 obręb: 0041- „Śródmieście I” , arkusz 37, – ze względu na parametry inwestycji, oznaczonych na Załączniku nr 1 liczbami 1,2,3,4,5-1.

**Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 2.** *Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.*

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań –	5500 m <sup>2</sup>
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań –	6700 m <sup>2</sup>

**Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 3.** *Określenie minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.*

Planowana minimalna liczba mieszkań –	120
Planowana maksymalna liczba mieszkań –	160
Wg załączonej koncepcji (Załącznik nr 3 niniejszego wniosku) –	137

**Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 4.** *Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.*

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych –	600 m <sup>2</sup>
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowo-handlowych –	1050 m <sup>2</sup>
Planowana minimalna ilość lokali usługowo-handlowych –	3
Planowana maksymalna ilość lokali usługowo-handlowych –	8

W budynku przewiduje się wyodrębnienie części handlowej i usługowej. Usytuowanie lokali handlowych i usługowych na poziomie parteru wg Załącznika nr 3. Powierzchnia lokali usługowych i handlowych nie przekroczy 16% powierzchni użytkowej mieszkań. W przypadku powierzchni minimalnej określonej w punkcie powyżej wyniesie  $600/5500=10,90\%$ , w przypadku powierzchni maksymalnej wskaźnik wyniesie  $1050/6700=15,67\%$ . Koncepcja architektoniczna stanowiąca Załącznik nr 3 zakłada wskaźnik wynoszący  $910/5777=15,75\%$ .

**Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 5.** *Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.*

Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono graficznie na Załączniku nr 2. Uzbrojenie terenu w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków dla projektowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych zostanie wykonane na bazie sieci wod-kan istniejących w ul. Stańczyka. Przyłącze kanalizacji, które przebiega przez teren działki, podlegać będzie przebudowie i zostanie wykonane w kierunku ul. Stańczyka wg przyszłych warunków dysponenta sieci. Istniejąca zabudowa oraz obiekty infrastruktury technicznej kolidujące z planowanym sposobem zagospodarowania terenu zostaną zlikwidowane lub przebudowane. 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 terenów inwestycji, na jej terenie oraz w pasach drogowych przebiegają wszystkie sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do zasilenia projektowanego obiektu.

Istnieje możliwość podłączenia inwestycji do sieci miejskich:

- dostęp do sieci wodociągowej wg zapewnienia Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o.o. – Ø150 w ul. Stańczyka;
- dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej wg zapewnienia Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o.o. – Ø200 w ul. Stańczyka;
- dostęp do sieci energetycznej – wg zapewnienia PGE Dystrybucja S.A.
- dostęp do sieci ciepłowniczej miejskiej na dzień dzisiejszy nie został umożliwiony.
- dostęp do sieci gazowej – wg zapewnienia Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. – Ø110 – którego końcowy odcinek znajduje się na dz. nr 75/18 (teren inwestycji), a dostępny z działki sąsiedniej 78/2 obręb: 0041- „Śródmieście I”, arkusz 37.
- wody opadowe będą odprowadzone na teren inwestycji. Z terenu planowanej zabudowy w ograniczonej ilości będą odprowadzane do kanału deszczowego – wg zapewnienia Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o. o – Ø315 w ul. Stańczyka

Zapewnienia dostaw mediów stanowią załączniki niniejszego wniosku – Załączniki nr 6, 6A, 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 9.

**Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 7.** *Charakterystykę 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,*

Przewidywane zapotrzebowanie inwestycji na media, określone zgodnie z warunkami przyłączeniowymi wydanymi przez stosownych Zarządców:

- Zapotrzebowanie wody do celów socjalno bytowych 50 l/dobę/osobę – szczegółowe warunki dostawy wody i odbioru ścieków dysponent określi w warunkach technicznych po wystąpieniu z wnioskiem wraz z przedstawieniem ostatecznego planu zagospodarowania terenu;
- Ścieki bytowe 50 l/dobę/osobę odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej – szczegółowe warunki dostawy wody i odbioru ścieków dysponent określi w warunkach technicznych po wystąpieniu z wnioskiem wraz z przedstawieniem ostatecznego planu zagospodarowania terenu;
- Ścieki przemysłowe – usługi na parterze będą usługami nieuciążliwymi, nie przewiduje się ścieków przemysłowych.
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną –170 kW budynek I, -160 kW budynek II;
- Ilość odbieranego paliwa gazowego moc przyłączeniowa 25[m<sup>3</sup>/h] dla budynku I i 25[m<sup>3</sup>/h] dla budynku II - szczegółowe warunki przyłączenia do sieci gazowej dysponent określi w warunkach technicznych po wystąpieniu z wnioskiem wraz z przedstawieniem ostatecznego planu zagospodarowania terenu;

Zgodnie z koncepcją stanowiącą Załącznik nr 3 do niniejszego wniosku przewiduje się łącznie 87 miejsc postojowych:

- w części podziemnej – 73 miejsca postojowe;
- w części naziemnej – 14 miejsc postojowych (w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych).

Odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów Gminy Radom, na podstawie stosownej umowy.

b) *planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,*

Planowany sposób zagospodarowania terenu w formie graficznej pokazano na Załączniku nr 2 i w formie opisowej i graficznej w Załączniku nr 3.

Planowana inwestycja zakłada realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z wyodrębnionymi częściami usługowo-handlowymi, garażami podziemnymi, stanowiskami postojowymi naziemnymi i infrastrukturą techniczną w tym pomieszczenie techn. - kotłownia. Budynki będą dostosowane dla osób niepełnosprawnych. Projektowane budynki będą posiadały 6 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną, dach dwuspadowy. Projektowana zabudowa nawiązuje swoją strukturą do zabudowy pierzejowej – śródmiejskiej. Charakteryzuje się zlokalizowaniem głównych brył budynków elewacją frontową w linii rozgraniczenia. Sam zespół dwóch budynków tworzy strukturę w elewacji jako szeregu współczesnych kamienic. Od frontu – strony południowej w parterach zaprojektowano lokale usługowo- handlowe z wejściami bezpośrednio z ulicy Stańczyka. Parter w głębi oraz pozostałe pięć pięter pełni funkcję mieszkaniową wielorodzinną. W kondygnacji podziemnej zlokalizowano parkingi. W głębi terenu na garażach podziemnych zaprojektowano pomieszczenie techniczne- kotłownię gazową jako parterową część zespołu z dachem dwuspadowym.

**Zagospodarowanie terenu w maksymalny sposób zachowuje jak największą powierzchnię biologicznie czynną, tworząc zieleń urządzoną w postaci małego parku, z zachowaniem istniejącego wartościowego wysokiego drzewostanu – czterech drzew.** W parku zaprojektowano alejkę, która łączy elementy małej architektury, plac zabaw i projektowaną zieleń w całość kompozycji.

W inwestycji zaplanowano urządzenie dróg wewnętrznych dojazdowych do garaży podziemnych i miejsc postojowych zewnętrznych. Drogi wewnętrzne będą połączone zjazdami z drogą publiczną – ulicą Stańczyka. Projektuje się ponadto dojścia piesze do budynku.

c) *charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;*

- Dwa garaże wbudowane w kondygnację podziemną budynków
- Powierzchnia zabudowy – ok. 1 823,03 m<sup>2</sup>
  - w tym Bud. I – ok. 988,40 m<sup>2</sup>
  - w tym Bud. II – ok. 812,72 m<sup>2</sup>
  - w tym pom. techn. – ok. 21,91 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – 4 050,00 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia biologicznie czynna terenów – ok. 1463,47 m<sup>2</sup>

- Geometria dachu – dach dwuspadowy
- Wysokość budynków – VI kondygnacji naziemnych:
  - od strony elewacji frontowej – ok. 13,55 m do gzymsu elewacji w pierzei
  - od strony elewacji frontowej - ok. 17,10 m do okapu dachu części cofniętej
  - od strony elewacji frontowej - ok. 20,20 m do kalenicy części cofniętej
- Kąt nachylenia połaci dachu – ok. 25 [stopni]
- Kubatura – ok. 31 837,00 m<sup>3</sup>

Rodzaj, parametry oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko nie kwalifikują inwestycji jako przedsięwzięcia mogącego znacząco wpłynąć lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym nie ma konieczności uzyskania dla niniejszego przedsięwzięcia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – Załącznik nr 15.

Projektowane budynki nie będą miały negatywnego wpływu na atmosferę – spełniają wymogi zawarte w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zmianami).

**Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 8.** *Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została złożona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.*

Nieruchomość, na której ma zostać zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości jest oznaczony jako:

- Dz. nr 24, 75/12, 75/13, 75/14, 75/16, 79/2, obręb: 0041- „Śródmieście I”, arkusz 37– księga wieczysta nr [REDACTED]
- Dz. nr 75/18, 79/5, obręb: 0041- „Śródmieście I”, arkusz 37 – księga wieczysta nr [REDACTED]

**Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 9.** *Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została złożona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.*

Przedmiotowa inwestycja, 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 złożona.*

Przedmiotowa inwestycja, której dotyczy wnioski wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 35 ust. 1 na działce o nr:

- Dz. nr 80; obręb: 0041- „Śródmieście I”, arkusz 37 – księga wieczysta nr [REDACTED] – 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.*

Dla terenu planowanej inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Uchwała nr 260/2000 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 20 marca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Witolda – Kilińskiego”.

Oznaczenie działki na planie: **I.1 UM** – Strefa zabudowy usługowo- mieszkaniowej. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń m.p.z.p. w zakresie:

- §13 ust. 5 pkt 1) w planie miejscowym *Intensywność zabudowy brutto- 1,0- 2,5*, natomiast we wnioskowanej inwestycji intensywność zabudowy brutto wynosi 2,99.
- §13 ust. 5 pkt 2) w planie miejscowym *Dla usług stanowiących podstawowe funkcje w strefie ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1mp/1 mieszkanie, handel, usługi – 14-16 mp/1000 pow. użytkowej*, natomiast we wnioskowanej inwestycji jest: *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,63mp/1 mieszkanie, handel, usługi – 0 mp/1000 pow. użytkowej*,
- §13 ust. 5 pkt 4) w planie miejscowym *„w obrębie ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje utrzymanie charakteru zabudowy typowej dla tej części miasta, ukształtowanej w I poł. XIX w., poprzez utrzymanie w formie budynków, małej architektury i kompozycji posadzki podziałów typowych dla szerokości parcel budowlanych z tego okresu oraz poprzez dostosowanie formy nowej zabudowy do istniejących zabytkowych kamienic tj. obrzeżną zabudowę kwartałów, dachy kalenicowe o nachyleniu ok. 30°, detal architektoniczny.”* natomiast we wnioskowanej inwestycji jest: 1)utrzymany charakter zabudowy pierzejowej do attyki nad 3 piętrem- potem wysokość budynków jest cofnięta w głąb terenu inwestycji o ok. 3m, 2) forma nowej zabudowy nieznacznie dominuje nad formą istniejących zabytkowych kamienic (których w najbliższym sąsiedztwie nie ma) poprzez wysokość i 3)dach kalenicowy o nachyleniu ok. 25°.
- §13 ust. 6 pkt 1) odnośnik 6 -w planie miejscowym wysokość zabudowy III kondygnacje, natomiast we wnioskowanej inwestycji jest 6 naziemnych.
- §13 ust. 6 pkt 1) odnośnik 9 -w planie miejscowym jest ustalenie, że należy dążyć do uzyskania wskaźnika 8m<sup>2</sup> zieleni urządzonej dla jednego mieszkańca, wskaźnik zieleni urządzonej dla jednego mieszkańca wnioskowanej inwestycji obliczono jako iloraz zieleni urządzonej (1463,47m<sup>2</sup> - powierzchnia biologicznie czynna) i maksymalnej liczby mieszkańców wynoszącej 257, a więc wskaźnik zieleni urządzonej dla jednego mieszkańca wynosi 5,69 m<sup>2</sup>.

**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. Z odniesieniem się do określonego w nim sposobu prowadzenia polityki przestrzennej.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radom oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu Parku Kulturowego. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radom określa teren inwestycji jako MS: Zabudowa śródmiejska zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Przedstawiona koncepcja została poddana analizie wysokościowej i nie jest sprzeczna z zasadami kształtowania wysokości zabudowy a tym samym jest zgodna ze Studium. Analiza oparta była na wizji lokalnej i naniesieniu wysokości istniejącej zabudowy przedstawionej w rozwinięciu pierzei widocznej w Załączniku nr 3 na rysunku 17. Ze względu na rzeźbę terenu sąsiednia istniejąca zabudowa od strony wschodniej będzie nadal dominować wystającym narożnikiem, a istniejąca wysoka zabudowa mieszkaniowa na rogu ul. Witolda i Kilińskiego jest w podobnej wysokości (6 kondygnacji) do projektowanego zamierzenia.

W strefie śródmiejskiej poprzez podniesienie intensywności zabudowy i jej standardu wskazane w Studium, a także poprzez uzupełnienie zabudowy pierzejowej podnosi się jakość i atrakcyjność obszarów przestrzeni publicznych. Wzmacnia się rolę funkcjonalnego centrum miasta. Rehabilituje i rewitalizuje się obszar zdegradowany przy zachowaniu walorów krajobrazowych- planowana inwestycja nie tworzy zasłon widokowych, a wręcz przeciwnie tworzy poprzez naturalne wyniesienie terenu i zaprojektowaną wysokość znakomitą panoramę na śródmieście Radomia, widoczną z południowej elewacji okien budynków. Osie widokowe z każdych sąsiednich ulic nie są ograniczone przez planowaną wysokość inwestycji, a krajobraz śródmieścia Radomia nie ulega degradacji, a schodkowemu wyniesieniu nie kolidującemu z nie wykształconą i nieregularną zabudową pierzejową przy ul. Stańczyka.

Zgodnie ze Studium na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej określa się intensywność na poziomie 2-3 w zabudowie wielorodzinnej. Intensywność zabudowy planowanego zamierzenia wynosi 2,99, a zatem nie przekracza wskaźnika w Studium.

Ponadto projektowana zabudowa nawiązuje swoją strukturą do zabudowy pierzejowej – śródmiejskiej, nie przysłania przy tym panoram historycznej części miasta – ulic Malczewskiego i Kilińskiego. Charakteryzuje się zlokalizowaniem głównych brył budynków elewacją frontową w linii rozgraniczenia. Sam zespół dwóch budynków tworzy strukturę w elewacji jako szeregu współczesnych kamienic i nie zaburza ekspozycji widokowej na istniejące dominanty wysokościowe – kościół Św. Jana Chrzyciela w Radomiu oraz Zespół Klasztorny Bernardynów.

Układ urbanistyczny zabudowy pomimo dużej skali nawiązuje do charakteru zabudowy śródmiejskiej. Bryła dwóch budynków zlokalizowana jest na całej szerokości terenu inwestycji, a na wysokości atyki elewacji frontowej sąsiedniego budynku – Pawilony- Rosa tworzy przeskok, cofając wyższe kondygnacje w głąb działki o ok. 3 metry. Powyżej trzeciego piętra bryła budynków odsuwa się od bocznych granic działek o 9 i o 5m tworząc łagodne przejście różnicy wysokości. W głębi terenu zabudowa przechodzi w dwie wolnostojące „oficyny”. Dwa główne wejścia do części mieszkalnych zamykają przestrzeń komunikacji pieszej i kołowej. Kompozycja architektoniczna tworzy czytelne podziały kolorystyczne i wertykalne. Architektura budynku wykorzystuje walory widokowe i ekspozycyjne miejsca zwracając się w stronę południową na panoramę miasta Radomia widoczną z wielu tarasów i balkonów- logii. Zachowuje dystans od istniejącej zabudowy od strony północnej pasem zieleni urządzonej i chroni istniejący znaczący drzewostan uzupełniając o wewnętrzny mały park.

Dodatkowo na podstawie zasad kształtowania wysokości zabudowy, zawartą w Tabeli nr 2.5 studium, wskazujemy:

*Zasada 1: „Ochrona charakteru, w tym wysokości, zespołów zabudowy: zabytkowych, o wartościach kulturowych i współczesnych, lecz o wyraźnie zdefiniowanym i akceptowanym wyrazie i kompozycji.”*

Projektowana zabudowa nawiązuje swoją strukturą do zabudowy pierzejowej – śródmiejskiej, nie przysłania przy tym panoram historycznej części miasta – ulic Malczewskiego i Kilińskiego.



Charakteryzuje się zlokalizowaniem głównych brył budynków elewacją frontową w linii rozgraniczenia. Sam zespół dwóch budynków tworzy strukturę w elewacji jako szeregu współczesnych kamienic i nie zaburza ekspozycji widokowej na istniejące dominanty wysokościowe – kościół Św. Jana Chrzciciela w Radomiu oraz Zespół Klasztorny Bernardynów.

*Zasada II: „Ochrona stref ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych.”*

Planowana inwestycja nie wpływa negatywnie na strefy ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych. Zmniejszona bryła budynku będzie wpisująca się wysokościami do wyższych obiektów w sąsiedztwie. W sąsiedztwie najbliższe obiekty zabytkowe zlokalizowane są w odległości: ok. 50m – kamienica przy ul. Struga 4, ok. 60m – budynek Resursy Obywatelskiej, ok. 62m – kamienica przy ul. Witolda 9, ok. 80m- kamienica przy ul. Malczewskiego 8. Powyższe obiekty wpisane do rejestru zabytków nie stykają się z planowaną inwestycją i pomiędzy nimi są ulice i inne budynki. Planowana inwestycja nie koliduje z nimi i ich nie przesłania.

*Zasada III: „Zachowanie specyfiki miejsca i ochrona wartości historycznych, w tym na obszarach chronionych kompleksowo, np. w zespole przyrodniczo-krajobrazowy m.”*

Specyfika miejsca i ochrona wartości historycznych są poprzez tą koncepcję zachowane i zrewitalizowane.

*Zasada IV: „Utrzymanie istniejących powiązań widokowych, np. otwarć na wartościowe elementy krajobrazu otwartego albo krajobrazu kulturowego.”*

Planowana inwestycja nie wpływa na powiązania widokowe z osi ulic, nie zasłania krajobrazu otwartego lub kulturowego.

*Zasada V: „Wzbogacanie kompozycji, np. poprzez: akcentowaniu zakończeń osi widokowych, udostępnianiu nowych punktów widokowych przez lokalizacje wysokiej zabudowy w wybranych miejscach.”*

Inwestycja wzbogaca kompozycję powstającej pierzei poprzez swoją zabudowę, Pojedynczo nie akcentuje, gdyż nie stanowi zakończeń osi urbanistycznych, tę rolę mocno pełni budynek Rosy, który w perspektywie ulic będzie wciąż dominował.

*Zasada VI: „Podkreślanie wysokościami zabudowy cech rzeźby terenu.”*

Planowana inwestycja nie tworzy zasłon widokowych, a wręcz przeciwnie tworzy poprzez naturalne wyniesienie terenu i zaprojektowaną wysokość znakomitą panoramę na śródmieście Radomia, widoczną z południowej elewacji okien budynków. I tym samym podkreśla swoją wysokością rzeźbę terenu.

*Zasada VII: „Stosowanie ogólnych zasad kompozycji dobieranych indywidualnie, np. kontynuacji, narastania z kulminacją, kontrastu.”*

Układ urbanistyczny zabudowy pomimo dużej skali nawiązuje do charakteru zabudowy śródmiejskiej. Bryła dwóch budynków zlokalizowana jest na całej szerokości terenu inwestycji, a na wysokości atyki elewacji frontowej sąsiedniego budynku – Pawilony- Rosa tworzy przeskok, cofając wyższe kondygnacje w głąb działki o ok. 3metry. Powyżej trzeciego piętra bryła budynków odsuwa się od bocznych granic działek o 9 i o 5m tworząc łagodne przejście różnicy wysokości. W głębi terenu zabudowa przechodzi w dwie wolnostojące „oficyny”. Dwa główne wejścia do części mieszkalnych zamykają przestrzeń komunikacji pieszej i kołowej. Kompozycja architektoniczna tworzy czytelne podziały kolorystyczne i wertykalne. Tym same zastosowano się do zasad kompozycji urbanistycznej łagodnie przechodząc z różnicami wysokości części budynków z budynkami w sąsiedztwie.

*Zasada VIII: „Ochrona sąsiedztwa obszarów i obiektów wymagających odpowiedniego nasłonecznienia, intymności, np. mieszkaniowych przestrzeni prywatnych i półprywatnych.”*

Kształt i lokalizacja na terenie budynku zachowuje dystans od istniejącej zabudowy od strony północnej pasem zieleni urządzonej i chroni istniejący znaczący drzewostan uzupełniając o wewnętrzny mały park. A do strony wschodniej i zachodniej poprzez zabudowę pierzejową zachowany zostaje element prywatności.

Zasada IX: „Inne działania na rzecz poprawy walorów środowiska mieszkaniowego, np. ekranowanie zabudową o ustalonej wysokości minimalnej od źródeł hałasu, humanizowanie blokowisk przez uzupełnianie zbyt rozległych przestrzeni międzyblokowych niższą, bardziej kameralną zabudową.

Przedstawiona koncepcja zakłada mocną poprawę środowiska mieszkaniowego poprzez lokalizację miejsc postojowych pod ziemię oraz zachowanie możliwie jak najwięcej terenu zieleni urządzonej z istniejącym wysokim wartościowym drzewostanem. Koncepcja budynku tworzy kameralny charakter dla mieszkańców.

Zasada XI: „Podkreślanie wyróżniającą się z otoczenia wysokością zabudowy prestiżowych funkcji zabudowy.”

Przedmiotowa zabudowa dotyczy głównie inwestycji mieszkaniowej, której celem w tym miejscu jest ożywienie terenów przyległych.

Zasada XII: „Oznaczanie (identyfikowanie) dominantami wysokościowymi wybranych obszarów węzłowych.”

Inwestycja nie jest położona przy obszarach węzłowych, stanowi wypełnienie swoją tkanką obszaru śródmiejskiego.

**Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 13.** Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Wskazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. Zawarto poniżej:

**Odnosnie: Rozdziału 3**

**Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych**

**Ad. Art. 17. 1.** Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

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 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogi dojazdowe zlokalizowane na działkach nr 24, 75/16, 75/18. Udokumentowanie dostępu do drogi publicznej wg Załącznika nr 5 (pismo MZDiK z up. Prezydenta Miasta Radomia z dn. 06.07.2021 znak: DZP.IV.4002.631.2021.RM)

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020r. poz. 2028)

Inwestycja posiada dostęp do sieci zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Stańczyka:

- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacja sanitarna
- sieć gazowa, a końcowy odcinek znajduje się na dz. nr 75/18 (teren inwestycji), a dostępny z działki sąsiedniej 78/2 obręb: 0041- „Śródmieście I”, arkusz 37.

Udokumentowanie dostępu sieci wodociągowej oraz sanitarnej stanowi Załączniki nr 6, Udokumentowanie dostępu do sieci gazowej stanowią Załączniki nr 8.1, Załączniki nr 8.2.

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Zapewnienie przyłączeniowe stanowią Załącznik nr 7.1 i Załącznik nr 7.2.

**Ad. Art. 17. 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 2020 r. poz. 1944 i 2400)

Warunek spełniony. Przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości 150m przy ul. Kilińskiego. Wykazano to na Załączniku nr 10.

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Warunek spełniony. Istnieje szkoła podstawowa w odległości ok. 400 m, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie ponad 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (minimum 18 nowych uczniów). Odległość szkoły podstawowej od inwestycji nie przekroczy 1000m. Wykazano to w Załączniku nr 11.

**Ad. Art. 17. 3.** Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Warunki, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostały spełnione na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Radomia z dn. 02 sierpnia 2022 r., znak: WE-III.033.99.2022.MSK – Załącznik nr 12. Zaświadczenie dotyczy możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej tj. 18 uczniów.

**Ad. Art. 17. 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 m<sup>2</sup>. 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.

Planowana inwestycja znajduje 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 większej niż 4 m<sup>2</sup>. Planowana ilość mieszkańców wynosi 257 osób, co warunkuje, by teren rekreacyjny o min. pow. 1028 m<sup>2</sup> znajdował się w odległości nie większej niż 1500 m. Wskazano dwa tereny rekreacji lub sportu -Załącznik nr 13. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji ul. Narutowicza oraz Stary Ogród w Radomiu od ul. Mireckiego.

**Ad. Art. 17. 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, spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku.

**Ad. Art. 17. 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.*

Warunek spełniony. Budynki będą miały 6 kondygnacji naziemnych.

**Ad. Art. 17. 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.*

**Ad. Art. 17. 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 wg w/w zasad. Miasto Radom na dzień składania wniosku posiada ponad 200 000 mieszkańców.*

**Ad. Art. 17. 9.** *Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.*

*Planowana liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz maksymalnej planowanej powierzchni użytkowej mieszkań (7200 m<sup>2</sup>) i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>. Planowana liczba mieszkańców – 257 osób.*

**Ad. Art. 17. 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 obiekcie położonego na terenie inwestycji.*

*Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym.*

**Ad. Art. 17. 11.** *Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.*

*Wszystkie obiekty położone są w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.*

**Ad. Art. 18.** *Uchylony*

## **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. 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 wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2
3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868, 1093)
4. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

Nie dotyczy

### **Spełnienie wymaganych załączników z Art. 7 ust. 8**

**Ad. Art. 7. ust. 8.** Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;  
W/w koncepcja stanowi Załącznik Nr 3 do wniosku.
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1 – 13;  
Oświadczenie, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1 – 13 Załącznik Nr 4 do wniosku.
- 3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;  
Uzgodnienia, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1, nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest realizowana na w/w terenach.
- 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  
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, nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest realizowana na w/w terenach.
- 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 2021 r. poz. 247, 784 i 922)  
Pismo o braku konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zostało dołączone do wniosku i stanowi Załącznik Nr 15.
- 6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte  
Porozumienie nie jest wymagane.

**MINOS** Jan Maciejczyk  
Spółka Jawna

Artur Maciejczyk  
współwłaściciel

.....  
**Wnioskodawca**

## WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU (ORYGINAŁY):

- NR 1. Granice terenów objętych wnioskiem oraz granice obszaru, na który ta inwestycja 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 1-13 Ustawy (oświadczenie z dn. 01.07.2022 r.)
- NR 5. Udokumentowanie dostępu do drogi publicznej (pismo MZDiK z up. Prezydenta Miasta Radomia z dn. 06.07.2021 znak: DZP.IV.4002.631.2021.RM)
- NR 6. Udokumentowanie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (pismo Wodociągów Miejskich w Radomiu z dn. 16.08.2021 znak: DT-1509/21/PK)
- NR 6A. Udokumentowanie dostępu do sieci deszczowej (pismo Wodociągów Miejskich w Radomiu z dn. 16.08.2021 znak: DT.KD.- 229/229/2021/PK)
- NR 7.1. Udokumentowanie dostępu do sieci energetycznej dla budynku nr 1 (oświadczenie PGE z dn. 23.06.2022 znak: 22-II/WZD/00514/11276)
- NR 7.2. Udokumentowanie dostępu do sieci energetycznej dla budynku nr 2 (oświadczenie PGE z dn. 23.06.2022 znak: 22-II/WZD/00513/11275)
- NR 8.1. Udokumentowanie dostępu do sieci gazowej dla budynku nr 1 (oświadczenie Polskiej Spółki Gazowniczej sp. z o.o. z dn. 13.08.2021 znak: S005/0000142299/00001/2021/00001)
- NR 8.2. Udokumentowanie dostępu do sieci gazowej dla budynku nr 2 (oświadczenie Polskiej Spółki Gazowniczej sp. z o.o. z dn. 13.08.2021 znak: S005/0000142404/00001/2021/00001)
- NR 9. Udokumentowanie braku możliwości doprowadzenia przyłączy ciepłowniczych do projektowanych budynków (pismo RADPEC z dn. 17.06.2021 znak: MT/1781/2021)
- NR 10. Udokumentowanie odpowiedniej odległości przystanku komunikacyjnego
- NR 11. Udokumentowanie odpowiedniej odległości od szkoły podstawowej
- NR 12. Udokumentowanie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej (pismo Zastępcy Prezydenta Miasta Radomia z dn. 17.08.2021 r., znak: WE-III.033.58.1.2021.MSK)
- NR 13. Wykazanie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu
- NR 14.1. Wrys z mapy ewidencyjnej i wypis z rejestru gruntów (pismo Prezydenta Miasta Radomia z dn. 15.06.2021 r., znak: Gd.II.6621.3.477.1.2021)
- NR 14.2. Wrys z mapy ewidencyjnej i wypis z rejestru gruntów (pismo Prezydenta Miasta Radomia z dn. 15.06.2021 r., znak: Gd.II.6621.3.477.2.2021)
- NR 15. Opinia o braku konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia (pismo Prezydenta Miasta Radomia z dn. 02.11.2022 r., znak: OŚR.6220.39.2022.AL)