

**Pan Radosław Witkowski
Prezydent Miasta Radomia**

dotyczy: wezwania do usunięcia braków formalnych do modyfikacji wniosku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących 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**, pisma znak: Ar. 673.6.2021.MB z dnia 23.12.2021r. (data wpływu 28.12.2021r.).

Szanowny Panie Prezydencie,

W nawiązaniu do ww. pisma wzywającego do usunięcia braków formalnych w złożonej modyfikacji wniosku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących 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**

wyjaśniamy:

Ad. I „art.7 ust.7: Należy uzupełnić zmodyfikowany wniosek o wydruki załączników nr 1 oraz od 4 do nr 15.”

- Uzupełniono zmodyfikowany wniosek o wydruki załączników nr 1 oraz od 4 do nr 15. Informujemy, iż oryginały są ze złożonym i procedowanym wnioskiem w Urzędzie Miejskim.

Ad. II „art.7 ust.7 pkt 1: Wyjaśnić czy schody do punktu widokowego przedstawione na wizualizacjach i zlokalizowane na działce nr ewid. 80, stanowią część planowanej inwestycji mieszkaniowej.”

- Przedstawiony punkt widokowy powstały w wyniku prośby dyr. Miejskiej Pracowni Urbanistycznej stanowi w koncepcji element dodany. Sam punkt widokowy będzie częścią planowanej inwestycji mieszkaniowej, natomiast precyzyjna lokalizacja schodów i ich wysokości będą przedstawione na etapie projektu budowlanego i technicznego uwzględniając rzeźbę terenu i potrzebne wyniesienie. Rysunki koncepcji – nr 1 i nr 4 (zagospodarowanie terenu i rzut parteru) nie uwzględniają schodów na działce nr 80. Wizualizację należy potraktować nie precyzyjnie a pogładowo.

Ad. III „art.7 ust.7 pkt 12: Wyjaśnić deklarowany brak sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Radomia:

- a) – Intensywność zabudowy, liczona zgodnie ze studium jako stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu inwestycji planowanego zamierzenia wynosi 3,16. Zgodnie ze studium „(...) [na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej lub mieszanej z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej] określa się intensywność zabudowy w zależności od uwarunkowań na poziomie od 0,4 na terenach zabudowy jednorodzinnej i do 2-3 w zabudowie wielorodzinnej, w tym mieszkalno-usługowej.” Obliczona przez wnioskodawcę intensywność zabudowy w stosunku do terenu wydzielonego już w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie jest prawidłowa, ponieważ zapis definiujący takie liczenie intensywności zabudowy dotyczy wyłącznie tworzonego projektu miejscowego planu na podstawie tego studium, a nie już obowiązujących miejscowych planów.”

- Wyjaśniamy ponownie, iż zgodnie ze Studium, w którym z definicji wynika sposób liczenia wskaźnika intensywności zabudowy brutto ta intensywność wynosi **0,76** i mieści się pomiędzy 0,4 a 2-3 w zabudowie wielorodzinnej, w tym mieszkalno- usługowej.

Definicja ze Studium brzmi (strona 32): „**Przez wskaźnik intensywności zabudowy brutto należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu wydzielanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego: do powierzchni terenu inwestycji. Wskaźnik ten dotyczy zabudowy pod funkcje inne niż funkcje mieszkalne.**” Powierzchnia terenu I.1 UM w planie miejscowym ma ok 1,68 ha. Przy definicji nie było określić, że dotyczą one wyłącznie tworzonych projektów planów miejscowych. Definicje ujęte w Studium dotyczą kierunków rozwoju miasta realizowanych zarówno w nowych miejscowych planach jak i terenów, na których brak miejscowych planów a przygotowywane są warunki zabudowy.

Zgodnie ze Studium został zachowany wskaźnik intensywności mieszkaniowej, który na podstawie przedstawionej koncepcji wynosi ok. 122, a maksymalny w Studium wynosi 250-300.

b) – W strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązuje zapis w studium mówiący o tym, że „kształtowanie wysokości zabudowy powinno wynikać z analizy szczegółowych uwarunkowań każdego miejsca”. We wniosku podano: „Przedstawiona koncepcja została podana analizie wysokościowej i nie jest sprzeczna z zasadami kształtowania wysokości zabudowy (...)”. Należy przedstawić taką analizę wraz z jej wynikami, uzasadniającymi przedstawioną we wniosku wysokość zabudowy, wskazującą na niesprzeczność inwestycji mieszkaniowej ze studium.

- Wyjaśniamy, że analiza została wykonana na podstawie tabeli nr 2.5 zawartej w studium *Zasady kształtowania wysokości zabudowy*. Opis analizy został przedstawiony w Ad. Art. 7. Ust 7. pkt 12. niniejszego wniosku oraz przedstawiony na rysunku 17 jako analiza wysokościowa pierzei.

c) – Należy wskazać niesprzeczność inwestycji mieszkaniowej osobno z każdą zasadą kształtowania wysokości zabudowy, zawartą w Tabeli nr 2.5 studium.

- Na podstawie poniższych zasad kształtowania wysokości zabudowy, zawartą w Tabeli nr 2.5 studium, wskazujemy:

Zasada I: „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 Chrzyciela 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 wpisywała 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 samym 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. A zmodyfikowana koncepcja budynku obniżona o 2 kondygnację tworzy bardziej 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. IV „art.7 ust.8 pkt 1, art.6 ust.2 pkt 5: W opisie powiązań przestrzennych z terenami otaczającymi nie odniesiono się do nieruchomości położonych wzdłuż ul. Wąskiej i ul. Stańczyka, a także nie przedstawiono powiązań przestrzennych inwestycji mieszkaniowej z pasem drogowym ul. Stańczyka.”

- Wyjaśniamy, że powiązania przestrzenne nieruchomości położonych wzdłuż ul. Wąskiej i ul. Stańczyka, a także powiązanie przestrzenne inwestycji mieszkaniowej z pasem drogowym ul. Stańczyka przedstawiono w Załączniku nr 3 (str. 4 Opis techniczny koncepcji urbanistyczno- architektonicznej, pkt 6 Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi):

” Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa i jako towarzysząca handlowo- usługowa położona jest w samym centrum śródmieścia Radomia. Ulica Stańczyka jest przedłużeniem ulicy Kilińskiego, przy której w odległości ok. 460m znajduje się Urząd Miejski, a sama ul. Stańczyka stanowi równoległą ulicę do pasaży miasta Radomia- ul. Żeromskiego. W bliskim otoczeniu znajdują się m.in.: w odległości ok. 200m Resursa Obywatelska. W najbliższym otoczeniu po wschodniej stronie terenu inwestycji w zabudowie pierzejowej w granicy działki znajduje się centrum handlowe Pawilony Rosa (z usługami w parterze i Biedronką oraz siłownią POP GYM na piętrze). Projektowana bryła dwóch budynków zlokalizowana jest na całej szerokości terenu inwestycji, a na wysokości atyki elewacji frontowej sąsiedniego budynku – Pawilonów- Rosa tworzy przeskok, cofając wyższe kondygnacje w głąb działki o ok. 3metry. Tym samym płynnie zachowuje połączenie z tym budynkiem do 4 kondygnacji i kontynuuje zabudowę pierzejową. Powyżej wyższe piętra inwestycji są oddalone od sąsiedniej wschodniej zabudowy o około 9m. Od strony zachodniej istniejący spadek terenu oraz elewacje istniejących mniejszych współczesnych kamienic są cofnięte od linii rozgraniczenia i znajdują się niżej w terenie. Planowana inwestycja na tym fragmencie cofnięciem w głąb terenu nawiązuje się do istn. budynku linią zabudowy, natomiast wysokością tworzy uskok powyżej 4 kondygnacji i cofa się bryłą o ok. 5m. Od północnej strony terenu inwestycji istniejąca zabudowa tworzy nieład, nieregularne formy wysokich 3 kondygnacyjnych oficyn oraz działka dr nr 7614 tworzą tkankę do rewitalizacji. Stąd projektowane zamierzenie odsuwa się maksymalnie od północnej strony (ponad 16m od granicy terenu, ok.60m od ul. Wąskiej i ponad 22m od istn. zabudowy) zachowując i uzupełniając istniejący wartościowy drzewostan. Po drugiej stronie ulicy Stańczyka nie wytworzyła się pierzeja. Istnieje tam teren mocno zdegradowany i nieuporządkowany. W elewacji od ulicy Stańczyka powstało miejsce – punkt widokowy na widocznych 5 wież zabytkowych kościołów. W dalszej okolicy ponadto znajduje się pierzeja ulicy Kilińskiego z wysokimi kamienicami od 3 do 6 kondygnacji. Dalej w odległości ok. 450m Teatr Powszechny, w odległości ok. 550m Galeria Słoneczna, w odległ. ok. 350m liceum im. Kochanowskiego, w odległ. ok. 320m przedszkole, w odległości ok. 350 m szkoła podstawowa, w odległ. ok. 310 m Kościół Św. Trójcy oraz wiele innych ważnych miejsc w centrum Radomia. Planowana inwestycja w znaczący sposób przyczyni się do rewitalizacji tego fragmentu miasta, zwiększy jego atrakcyjność i na stałe wypełni je życiem.

Ad. V „art.17 ust.1 pkt 2: Zgodnie z mapą ewidencyjną końcowy odcinek sieci gazowej nie znajduje się w pasie drogowym ul. Stańczyka .”

- Wyjaśniamy, że inwestycja posiada dostęp do sieci gazowej – udokumentowanie dostępu stanowią Załączniki nr 8.1, Załączniki nr 8.2. Skorygowano informację we wniosku nt. końcowego odcinka sieci gazowej znajdującego się na dz. nr 75/18 (teren inwestycji) oraz na działce sąsiedniej 78/2 obręb: 0041- „Śródmieście I”, arkusz 37.

Z poważaniem:

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

MINCLS Jan Maciejczyk
Spółka Jawna
Artur Maciejczyk
współwłaściciel