

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27.02.2018 r. (zmienionego dnia 26.03.2018 r.), który złożyło:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Radomsku Sp. z o.o.
97-500 Radomsko, ul. Kościuszki 12A

na inwestycję: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem,
zlokalizowaną: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 228/204, obręb 32
Radomsko, położonej przy ul. Starowiejskiej w Radomsku.

USTALAM
WARUNKI ZABUDOWY

dla: **Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Radomsku Sp. z o.o.**
97-500 Radomsko, ul. Kościuszki 12A

Rodzaj inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem,
Lokalizacja inwestycji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 228/204, obręb 32
Radomsko, położonej przy ul. Starowiejskiej w Radomsku.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu :

- a) sposób użytkowania obiektów budowlanych - zgodnie z przeznaczeniem;
- b) sposób zagospodarowania terenu – zabudowa, podejścia i podjazdy, porządkowanie terenu z nowymi nasadzeniami zieleni, wykonanie przyłączy sieci infrastruktury technicznej, miejsca na odpady, zjazd na działkę, parking, elementy małej architektury, plac zabaw.

2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) należy zachować warunki wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.),
- b) linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Starowiejska) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,15 do 0,27 (powierzchnia zabudowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 1160,0 m² do 1600,0 m²),
- d) udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 25 %,
- e) szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego 15,0 m z tolerancją do 20% (od 12,0 m do 18,0 m),

- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego na wysokości od 12,5 do 18,0 m, wysokość kalenicy od 12,5 do 18,0 m,
- g) geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dach dwu- lub wielospadowy bądź dach płaski, o kalenicy głównej prostopadłej lub równoległej do granic działek sąsiednich (CD), kąt nachylenia połaci od 0° do 10°.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71),
- b) planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) i z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.),
- c) w przypadku kolizji istniejących drzew i krzewów z projektowaną inwestycją, jeśli na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.) – z wnioskiem w tej sprawie należy wystąpić do właściwego organu,
- d) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.),
- e) wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnie wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania,
- f) przy realizacji inwestycji należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.),
- g) przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu,
- h) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, leży poza obszarami objętymi przyrodniczą ochroną konserwatorską – wobec czego nie wymaga nałożenia specjalnych warunków realizacji,
- i) teren inwestycji nie jest położony w obszarze Natura 2000.

2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Prezydenta Miasta Radomska oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi – Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim – ul. Farna 8, 97-300 Piotrków Trybunalski); jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora stosownych zarządzeń.

Projektowane przedsięwzięcie nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia ludzi, a także oddziaływać niekorzystnie na chronione obiekty dziedzictwa kulturowego.

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami na warunkach zarządców sieci, dróg,
- b) woda – z sieci wodociągowej na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji, zgodnie z pismem PGK Radomsko znak TW/919/2018/30 z dnia 12.02.2018 r.
- c) energia elektryczna – z sieci elektroenergetycznej na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. znak 18-E1/WZD/00064 z dnia 13.02.2018 r.
- d) zaopatrzenie w energię ciepłą – z sieci ciepłowniczej na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji, zgodnie z pismem PGK Radomsko znak TC/837/2018 z dnia 12.02.2018 r.
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo po terenie, w granicach nieruchomości planowanych do zagospodarowania.
Zgodnie z art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1566 z późn. zm.) właściciel gruntu nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.W projekcie budowlanym należy uwzględnić sposób odprowadzenia lub gromadzenia wód opadowych i roztopowych.
Zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenu posesji na drogę publiczną, zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt. 9 ustawy o drogach publicznych.
- f) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej na warunkach podanych przez dysponenta po uzyskaniu stosownych opinii, uzgodnień i decyzji, zgodnie z pismem PGK Radomsko znak TW/1205/2018/30a z dnia 28.02.2018 r.
- g) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami, prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,
- h) obsługa komunikacyjna – poprzez projektowane dwa zjazdy indywidualne z drogi gminnej klasy L ul. Starowiejska (dz. nr ewid. 228/149 obręb 32). Projektowana ilość miejsc postojowych naziemnych – min. 66 szt. W realizacji inwestycji należy uwzględnić min. 1 miejsce postojowe naziemne dla 1 lokalu mieszkalnego.

Na wniosek zainteresowanych (na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych) będzie wydana decyzja na budowę dwóch zjazdów indywidualnych z drogi publicznej ul. Starowiejska (dz. nr ewid. 228/149 obręb 32) na działkę nr ewid. 228/204 obręb 32, w której zostanie wskazana lokalizacja zjazdu oraz zostaną określone jego parametry techniczne.

Na przebieg przyłączy infrastruktury technicznej przez działki nie stanowiące własności inwestora, należy uzyskać zgodę właściciela.

Lokalizacja przyłączy infrastruktury technicznej związanych z projektowanym obiektem, poza terenem w liniach rozgraniczających, jest zgodna z niniejszą decyzją pod warunkiem uzyskania stosownych uzgodnień, decyzji czy opinii wymaganych przepisami prawa.

3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja winna być realizowana na zasadach przewidzianych w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.).
- 2) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed:

- a) pozbawienia:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 3) w przypadku kolizji inwestycji z istniejącą infrastrukturą techniczną należy usunąć je w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci.
- 4) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z przedmiotową inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązywania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

4. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Nieruchomość objęta niniejszą decyzją, jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, w związku z tym realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego nie podlega wymogom i uwarunkowaniom określonym w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126).

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Normami Polskimi i przepisami, z uwzględnieniem wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zm.), a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi wynikającymi ze specyfikacji planowanej inwestycji i jej usytuowania.

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

- ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 z późn.zm.).

Forma projektu budowlanego powinna być zgodna z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 462) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Projekt ten, powinien posiadać komplet opinii i uzgodnień wymaganych dla tego rodzaju inwestycji, wynikających z przepisów szczególnych.

6. Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Zarządcą drogi gminnej – ulicy Starowiejskiej, pismem znak TRM.6730.47.2018.KS z dnia 03.04.2018 r. oraz ponownie pismem znak TRM.6730.47.2018.KS z dnia 19.04.2018 r.

7. Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 (pomniejszonej do skali 1:1000), na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA.
- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,

- 3) załącznik Nr 3a - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna,
- 4) załącznik Nr 3b - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Radomsku Sp. z o.o., złożył w dniu 27.02.2017 r. wniosek (zmieniony dnia 26.03.2018 r.) o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w związku z planowaną inwestycją, polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem, na terenie działki o nr ewid. 228/204, obręb 32 Radomsko, położonej przy ul. Starowiejskiej w Radomsku.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz.1588).

Wniosek w przedmiotowej sprawie zawierał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania uzgodnień i ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy.

Stosownie do art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 powołanej ustawy przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami określonymi w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę z art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 19 za pośrednictwem Prezydenta Miasta Radomska w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie stosownego oświadczenia organowi administracji publicznej, który wydała decyzję. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia poprzez ostatnią ze stron, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



Z up. Prezydenta Miasta
Marek
mgr Marek Załóg
NACZELNIK
Wydziału Rozwoju Miasta

.....
* (podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).
2. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
4. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, dostarczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
6. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
7. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Radomsku.
8. Informacje dodatkowe:

Koniecznym wydaje się wskazanie, iż w związku z faktem, że Rada Miejska podjęła Uchwałę Nr XXIV/150/16 z dnia 04.04.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Jagiellońskiej, Starowiejskiej, Owocowej i Krakowskiej, w którego zakresie znajduje się teren inwestycji niniejszej decyzji oraz w nawiązaniu do badań przeprowadzonych w lipcu 2016 r. na potrzeby wykonania Opracowania ekofizjograficznego w ramach sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że odległość budynków mieszkalnych od zbiorników magazynowania amoniaku przy Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej znajdującej się w pobliżu planowanej inwestycji, powinna wynosić 112 m, ponieważ w razie ewentualnej awarii ww. zbiorników tyle będzie wynosiła maksymalna strefa oddziaływania. W związku z niebezpieczeństwem wystąpienia w przyszłości awarii, w projekcie budowlanym należy umieścić rozwiązania, które zabezpieczą tereny sąsiednie oraz ich mieszkańców przed ewentualnymi konsekwencjami, zgodnie z przepisami szczególnymi.

W związku ze „Sprawozdaniem z pomiarów hałasu przemysłowego emitowanego do środowiska” dotyczących Zakładu Produkcyjnego Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Radomsku z dnia 16.09.2016 r., wykonanym przez firmę LAB-Serwis, z/s ul. Brzegowa 63, Częstochowa, dopuszczalne normy hałasu w odniesieniu do każdego z punktów pomiarowych nie zostały przekroczone zarówno w porze dziennej, jak i nocnej. Należy jednak wziąć pod uwagę, iż w przypadku ewentualnej rozbudowy ww. zakładu produkcyjnego, normy te mogą ulec zmianie.

Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 z późn. zm.).

Załączniki do decyzji:

- 1) załącznik Nr 1 - załącznik graficzny do decyzji sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 (pomniejszonej do skali 1:1000), na którym wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji opisany literami ABCDA.

- 2) załącznik Nr 2 - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa,
- 3) załącznik Nr 3a - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna,
- 4) załącznik Nr 3b - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.

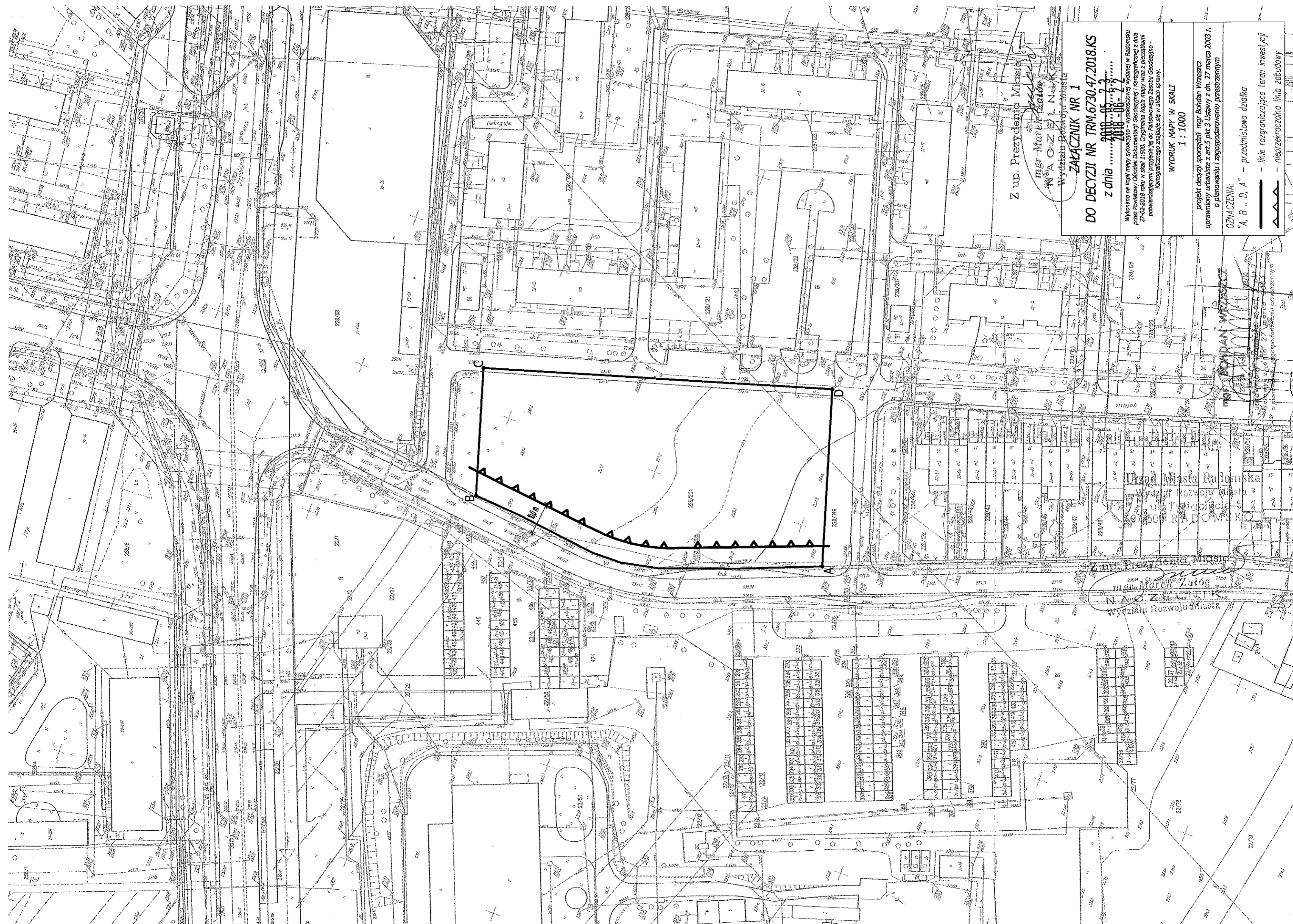
Otrzymują:

1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Radomsku
97-500 Radomsko, ul. Kościuszki 12A
2. Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru Właścicielskiego
w/m
3. Wydział Inwestycji i Inżynierii Miejskiej
w/m
4. a/a

Wzajemność niniejsza jest
wymagalna i podlega wykonaniu
od dnia: 09.07.2018r.

PODINSPEKTOR

K
mgr Joanna Kista



Z up. Prezydenta Miasta
mgr Marek Załóg
N.A. G.Z. PLAN
Wydział Rozwoju Miasta

ZACZĄTEK NR 1
DO DECYZJI NR TRM.6730.47.2018.KS
z dnia ~~2018-05-23~~ **2018-06-17**

Wykonano na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej wydanej w Radomsku przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej z dnia 27-02-2018 roku w skali 1:500. Oryginał kopii mapy wraz z pieczęciami potwierdzającymi przebieg jej do Państwowego Zespołu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

WYDRUK MAPY W SKALI
1 : 1000

projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista z art.5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

OZNACZENIA:
"A, B, C, D, A" – przedmiotowa działka
——— linie rozgraniczające teren inwestycji
▲▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy

Z up. Prezydenta Miasta
mgr Marek Załóg
N.A. G.Z. PLAN
Wydział Rozwoju Miasta

BOHDAN WRZESZCZ
uprawniony urbanista z art.5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588):

Rodzaj inwestycji: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem,

Lokalizacja inwestycji: na terenie działki o numerze ewidencyjnym 228/204, obręb 32 Radomsko, położonej przy ul. Starowiejskiej w Radomsku.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) wyznaczono obszar analizowany zgodnie z załącznikiem Nr 3 stanowiącym część graficzną wyników analizy. Na tym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do inwestycji wskazanej we wniosku. Stwierdzono:

I. Zgodnie z art. 61, ust.1 pkt. 1 – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Wyniki z analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Starowiejska) zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 0,15 do 0,27 (powierzchnia zabudowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych od 1160,0 m² do 1600,0 m²),

- udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 25 %,

- szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego 15,0 m z tolerancją do 20% (od 12,0 m do 18,0 m),

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się: dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego na wysokości od 12,5 do 18,0 m, wysokość kalenicy od 12,5 do 18,0 m,

- geometria dachów zabudowy – dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego dach dwu- lub wielospadowy bądź dach płaski, o kalenicy głównej prostopadłej lub równoległej do granic działek sąsiednich (CD), kąt nachylenia połaci od 0° do 10°.

II. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 2 – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – poprzez projektowany publiczny zjazd (główny) z drogi gminnej (ul. Starowiejska). Projektowana ilość miejsc postojowych naziemnych – min. 66 szt. W realizacji inwestycji należy uwzględnić min. 1 miejsce postojowe naziemne dla 1 lokalu mieszkalnego.

III. Zgodnie z art. 61, ust. 1 pkt. 3 – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

IV. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt. 4 – teren objęty wnioskiem, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – stosownie do wymagań ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

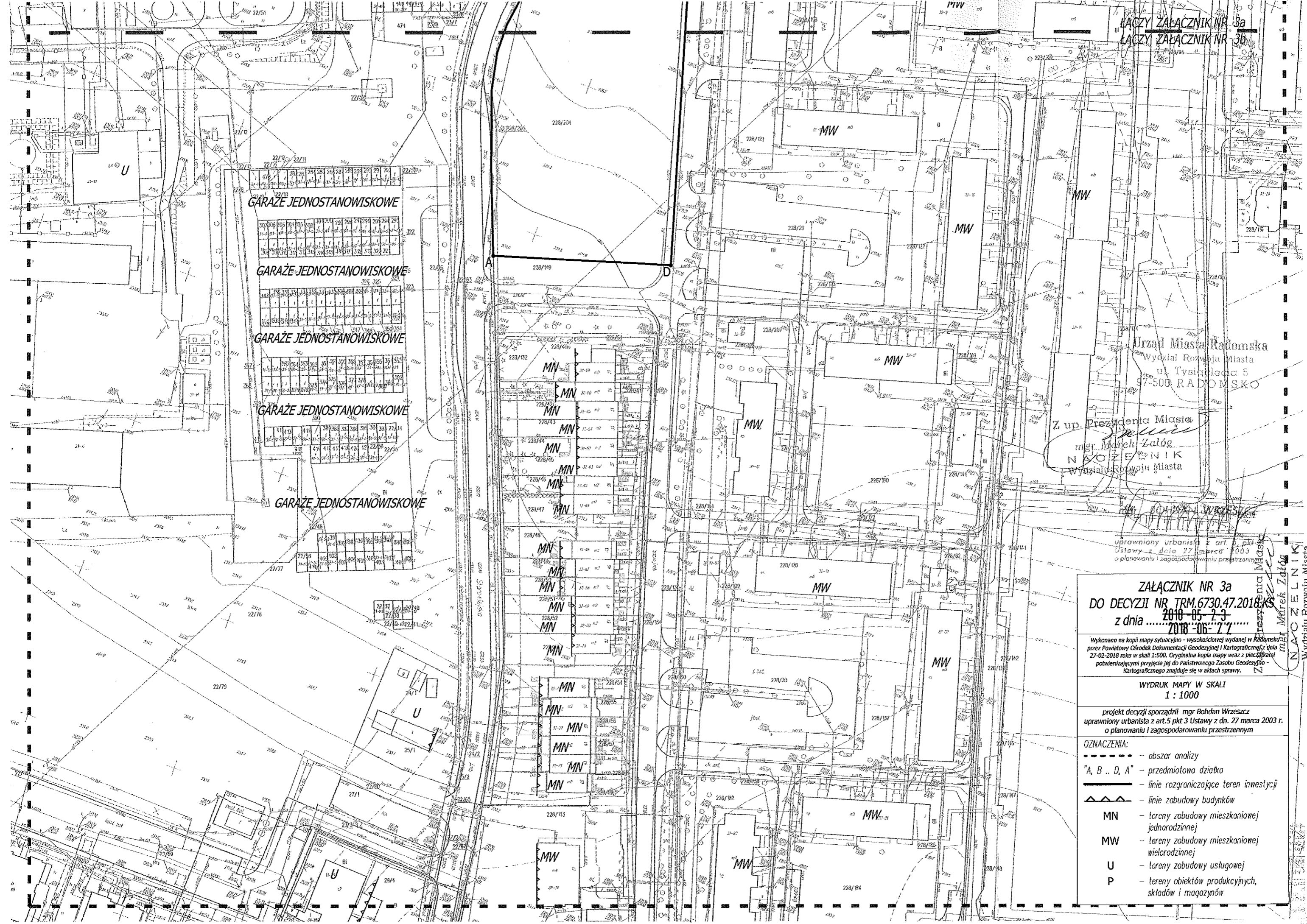
- V. Zgodnie z art. 61, ust 1 pkt. 5 – ustalenia warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- VI. W zakresie art. 61, ust. 2 – nie stosuje się.
- VII. W zakresie art. 61, ust. 3 – nie stosuje się.
- VIII. W zakresie art. 61, ust. 4 – nie stosuje się.
- IX. W zakresie art. 61, ust. 5 – wykonanie ewentualnych projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy określone w art. 61, ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Wynik przygotował :
mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista
z art. 5 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr BOHDAN WRZESZCZ

uprawniony urbanista z art. 5, pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



ŁĄCZY ZAŁĄCZNIK NR 3a
ŁĄCZY ZAŁĄCZNIK NR 3b

Urząd Miasta Radomska
Wydział Rozwoju Miasta
ul. Tysiąclecia 5
97-500 RADOMSKO

Z up. Prezydenta Miasta
mgr Marek Załóg
NACZELNIK
Wydziału Rozwoju Miasta

uprawniony urbanista z art. 5 pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ZAŁĄCZNIK NR 3a
DO DECYZJI NR TRM.6730.47.2018.KS
z dnia 2018-05-23
2018-06-27

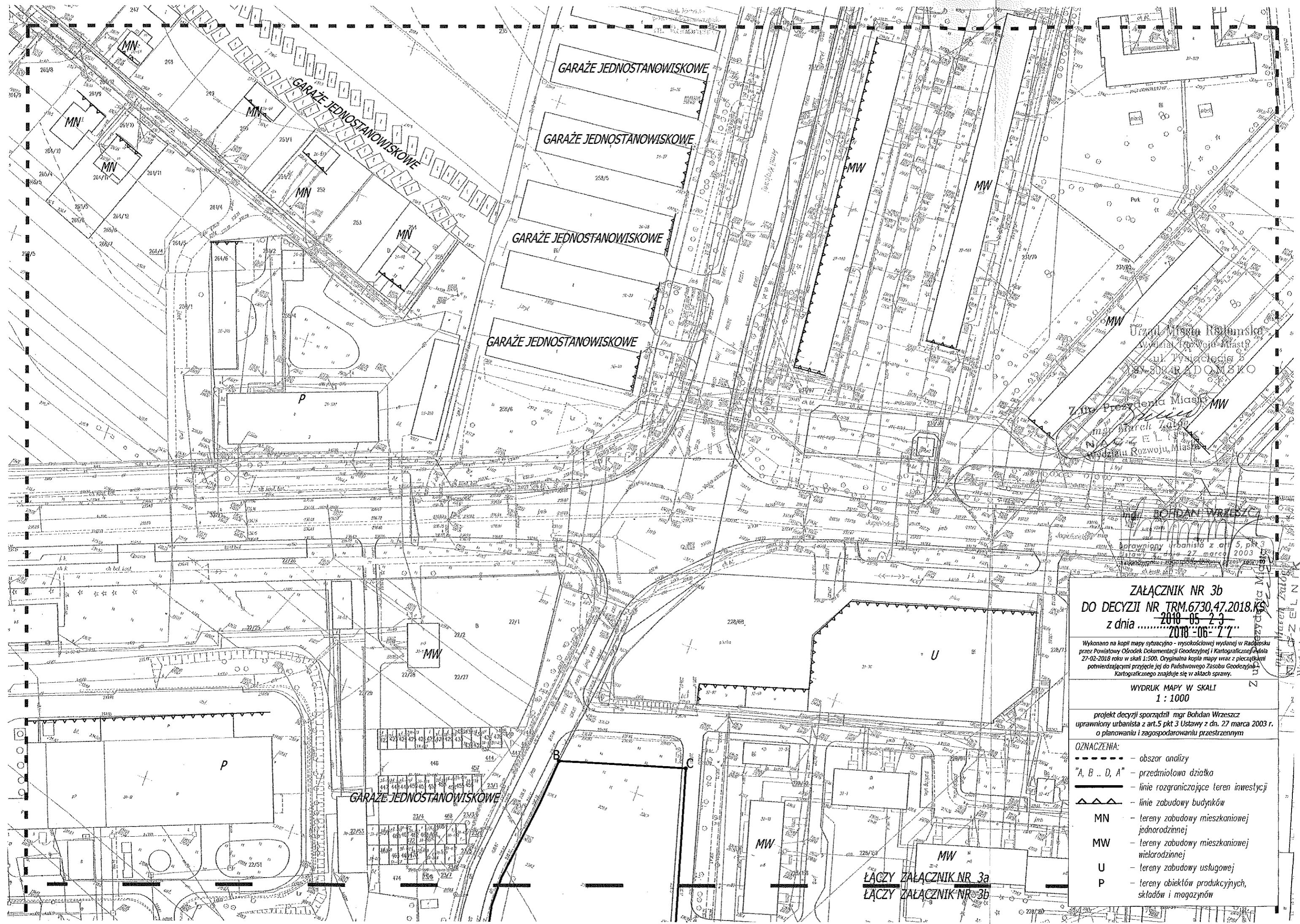
Wykonano na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej wydanej w Radomsku
przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej z dnia
27-02-2018 roku w skali 1:500. Oryginał kopii mapy wraz z pieczęcią
potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno -
Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

WYDRUK MAPY W SKALI
1 : 1000

projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista z art.5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- OZNACZENIA:**
- - - - - obszar analizy
 - "A, B .. D, A" - przedmiotowa działka
 - — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji
 - ▲ ▲ ▲ linie zabudowy budynków
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej
 - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - P - tereny obiektów produkcyjnych,
składow i magazynów

mgr Marek Załóg
NACZELNIK
Wydziału Rozwoju Miasta



Urząd Miasta Radomska
Wydział Rozwoju Miasta
ul. Tysiąclecia 3
26-500 R. DOMBSKO

Złoty Prezydent Miasta
mgr Marek Żabok
mgr E. ELI N
Wydział Rozwoju Miasta

mgr BOHDAN WRZESZCZ
uprawniony urbanista z art. 5, pkt 3
Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ZAŁĄCZNIK NR 3b
DO DECYZJI NR TRM.6730.47.2018.KS
z dnia ~~2018-05-23~~
~~2018-06-27~~

Wykonano na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej wydanej w Radomsku przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Adla 27-02-2018 roku w skali 1:500. Oryginałna kopia mapy wraz z pieczęciami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego znajduje się w aktach sprawy.

WYDRUK MAPY W SKALI
1 : 1000

projekt decyzji sporządził mgr Bohdan Wrzeszcz
uprawniony urbanista z art.5 pkt 3 Ustawy z dn. 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- OZNACZENIA:**
- - obszar analizy
 - "A, B .. D, A" - przedmiotowa działka
 - - linie rozgraniczające teren inwestycji
 - ▲▲▲▲ - linie zabudowy budynków
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej
 - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - P - tereny obiektów produkcyjnych,
składow i magazynów

ŁĄCZY ZAŁĄCZNIK NR 3a
ŁĄCZY ZAŁĄCZNIK NR 3b

Wydział Rozwoju Miasta