

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA
MIEJSKIEJ KOMISJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ
w Urzędzie Miasta w Radomsku
w dniu 05.07.2021 r.

Komisja w składzie:

1. Przewodnicząca Komisji - mgr inż. arch. Anna Nowak
2. Członek Komisji – mgr inż. Robert Kosela
3. Członek Komisji – mgr inż. Jarosław Wojdełko

Przy udziale:

- Biuro Studiów i Projektów „KONTRAST” – Bohdan Wrzeszcz
- Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna MONDRA Design – Damian Kubat
- Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Katarzyna Spadło
- Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Edyta Tomczyk
- Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Cezary Maliszewski
- Instytut Rozwoju Miast i Regionów – Michał Cichocki
- Prezydent Miasta – Jarosław Ferenc
- Naczelnik Wydziału Rozwoju Miasta – Joanna Zabłocka-Błasiak
- Kierownik Biura Funduszy Zewnętrznych i Strategii Miasta – Karolina Brzozowska-Dymus
- Podinspektor Referatu Planowania Przestrzennego – Justyna Brzeźniak
- Podinspektor Referatu Planowania Przestrzennego – Paulina Małecka

Tematyka posiedzenia:

1. Zapewnienie dostawy wody przez studnie głębinowe w decyzjach o warunków zabudowy:
 - możliwość ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę kilku lub kilkunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (nowe osiedle mieszkaniowe) w przypadku, gdy zarządca sieci wodociągowej nie może zapewnić dostawy wody z uwagi na brak rozdzielczej sieci wodociągowej, a inwestor wskazuje w złożonym wniosku własne ujęcia wody, tj. studnie głębinowe;
 - omówienie, czy w przypadku określenia zaopatrzenia w wodę planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z własnego ujęcia - studni głębinowych, studnie te powinny już istnieć na dzień składania wniosku, czy też wystarczy oświadczenie inwestora, że planowane studnie dla każdego z budynków są wystarczające;
 - omówienie, czy w przypadku złożenia oświadczenia przez inwestora, że planowane studnie dla każdego z budynków jednorodzinnych są wystarczające, organ powinien wymagać dokumentacji hydrologiczno-geologicznej i badań sanitarnych, z których wynika, że pod względem ilości jak i zdatności do spożycia przez ludzi, indywidualne ujęcia wody są wystarczające.
2. Omówienie problematyki zapewnienia miejsc postojowych w decyzjach o warunkach zabudowy.
3. Omówienie podejścia do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w ramach prac nad Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Radomska 2030+:
 - omówienie potrzeb w zakresie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej;

- spacer po obszarze rewitalizacji.

Przebieg posiedzenia:

Ad. 1) Z przepisu § 26 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) wynika, iż w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, działka może być wykorzystana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, a także zastosowania zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków. Pozytywne załatwienie wniosku inwestora o ustalenie warunków zabudowy, w przypadku gdy inwestor wskazuje sposób zaopatrzenia działki w wodę z indywidualnego ujęcia, tj. studni głębinowej, nie może zależeć każdorazowo od okoliczności konkretnej sprawy, a zatem – od indywidualnej oceny organu. Każde zapewnienie o podłączeniu studni głębinowej powinno zostać poparte odpowiednimi dokumentami – zarówno przy postępowaniu dotyczącym zabudowy jednorodzinnej, jak również wielorodzinnej. Faktem jest, iż warunki w zakresie możliwości korzystania z indywidualnego ujęcia wody, nie są na każdym terenie jednakowe. Ustawodawca dopuszczając możliwość budowy studni w przypadku braku sieci wodociągowej, nie zwolnił z obowiązku wykazania, że studnia jest wystarczająca dla konkretnego zamierzenia budowlanego, zaś wykazanie tej okoliczności winno nastąpić różnymi formami (metodami) i podlegać ocenie organu w zakresie ustalenia czy warunek z art. 61 ust. 1 pkt. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* został spełniony. Skoro inwestor wskazuje we wniosku na takie rozwiązanie, to organ powinien prowadzić postępowanie w taki sposób, aby dokonać oceny, czy takie rozwiązanie na danym terenie jest możliwe i wystarczające dla planowanej inwestycji. W tym celu powinien co najmniej wezwać wnioskodawcę do przedłożenia dokumentacji hydrologiczno - geologicznej (ew. wykonanie otworu pilotażowego), dając mu szansę na pozytywne załatwienie wniosku. Ponadto, w dyskusji nad istotą problemu podniesiono, iż dopuszczając realizację inwestycji mieszkaniowych obsługiwanych przez indywidualne ujęcia wody, należy mimo wszystko brać pod uwagę dokumenty planistyczne, tj. m.in. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tak aby planowane inwestycje mieszkaniowe, były zgodne z polityką planistyczną miasta.

Ad. 2) Z regulacji § 18 ust. 1 i ust. 2 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 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) wynika, iż zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zaś liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Zasadniczo należy więc założyć, że miejsca postojowe powinny być zaprojektowane i urządzone na terenie należącym do inwestora, na którym dana inwestycja ma być realizowana. W szczególnych

okolicznościach urządzenie miejsc postojowych może nastąpić na innej działce niż działka inwestycyjna, przy czym dopuszcza się realizację miejsc postojowych wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji (na działkach sąsiednich, bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji) pod warunkiem, że Inwestor będzie posiadał prawo do korzystania z tych miejsc na wyłączność przez użytkowników przyszłej inwestycji. Zatem nie można wykluczyć sytuacji, że w konkretnych sprawach organ dopuści w decyzji o warunkach zabudowy takie rozwiązanie w przedmiocie miejsc postojowych, że ustali obowiązek inwestora zapewnienia takich miejsc także poza terenem inwestycji. Istotą natomiast jest, aby nowa inwestycja w zakresie parkowania nie obciążała wyłącznie dróg publicznych tj. miejsc postojowych na tych drogach, jak również parkingów urządzonych dla sąsiednich nieruchomości.

Ad. 3) W zakresie prac nad Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Radomska 2030+ podjęto Uchwałę Nr XXXI/332/21 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Radomska (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 10 czerwca 2021 r., poz. 2658), zmienioną Uchwałą Nr XXXII/355/21 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 24 czerwca 2021 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 30 czerwca 2021 r., poz. 2988), w której obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji miasta Radomska podzielony został na następujące trzy podobszary: Kopiec, Młodzowy oraz Centrum. Następnie zostały one uszeregowane priorytetowo względem siebie. W pierwszej kolejności, najważniejszym obszarem Radomska w ramach prac nad rewitalizacją staje się podobszar Centrum miasta, następnie podobszar Młodzowy oraz Kopiec. Obszary te planuje się połączyć ciągiem zieleni tworząc tzw. błękitno - zieloną koncepcję – rozwiązania oparte na przyrodzie. Dzięki procesom rewitalizacji brzeg rzeki Radomki należy zagospodarować jako poldery zalewowe, jak również ciągi pieszo-rowerowe, otwierając tereny te zarówno dla mieszkańców miasta, jak również sąsiednich gmin, tworząc m.in. miejsca rekreacyjne. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna w ramach procesu rewitalizacyjnego opiera się na stworzeniu osi ekologicznej miasta Radomska – tworząc kontynuację terenów zielonych miasta na linii północ – południe. Natomiast w obszarach drogowych zaleca się stworzyć ekspozycję zieleni.

W ramach procesu rewitalizacyjnego, na spotkaniu wskazane zostały również obiekty do remontu m.in.:

- budynek Miejskiej Biblioteki Publicznej w Radomsku – w celu zlikwidowania problematyki dostępności dla osób niepełnosprawnych;
- budynek Publicznej Szkoły Podstawowej nr 2 w Radomsku przy ul. Piłsudskiego – termomodernizacja obiektu;
- budynek Publicznej Szkoły Podstawowej nr 4 w Radomsku przy ul. Szkolnej – termomodernizacja;
- budynek Muzeum Regionalnego w Radomsku – w celu zlikwidowania problematyki dostępności dla osób niepełnosprawnych;
- budynek Poczty Polskiej – w celu zlikwidowania problematyki dostępności dla osób niepełnosprawnych;
- budynek Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Radomsku przy ul. Kościuszki – termomodernizacja z rozbudową zaplecza sportowo – rekreacyjnego;

- stworzenie siedziby dla Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w centrum miasta – kwartał ul. Kościuszki / Al. Jana Pawła II.

Na tym protokół zakończono.

Podpis Przewodniczącej Komisji

mgr inż. arch. *[signature]*
upr. proj. GP.IV.7.02/154/0
w spec. arch. bez OIA i liczeń
t.OIA LO 0057

.....