

Radom, 30.08.2023r.

**PREZYDENT  
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.114.2023.IW

**DECYZJA NR 277/2023  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze 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 z późn. zm.) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* /Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589/ po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 10.03.2023 r., uzupełnionego w dniu 19.04.2023r.,

**ustalam  
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez:



pod nazwą: **budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz miejsc postojowych na działkach nr ewid. 120/7, 120/9, 120/36, 120/11, 120/12, 120/13, 120/37, 120/14, 120/15, 120/16, 120/38, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22 oraz na części działki nr ewid. 120/6 (obręb 0060 -Zamłynie, ark. 51) w Radomiu.**

**1. Rodzaj inwestycji.**

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.  
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej położenia i stanu zainwestowania przedmiotowego terenu i obszaru sąsiedniego:**

### **2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- Inwestycję należy sytuować, projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225).
- Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Wolanowskiej – w odległości 17,5 m od odcinka AB jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez budynek usługowy na działce nr ewid. 120/5.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od wewnętrznej drogi dojazdowej tj. działki nr ewid. 120/6.
- Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – max 30% powierzchni terenu objętego decyzją. Ponadto min. 35% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną.

#### Ustalenia dla projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (względem obsługi komunikacyjnej tj. działki nr ewid. 120/6):

- Szerokość elewacji frontowej – w zakresie od 15m do 45m.
- Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – max 10m od poziomu terenu do górnej krawędzi poziomej attyki.
- Geometria dachu – dach płaski o spadku max 12°, ukryty za poziomą attyką. Wysokość najwyższego punktu/ poziomej attyki max 10m n.p.t.

#### Ustalenia dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (względem obsługi komunikacyjnej tj. działki nr ewid. 120/6):

- Szerokość elewacji frontowej – w zakresie od 12m do 22m.
- Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – max 10m od poziomu terenu do górnej krawędzi poziomej attyki.
- Geometria dachu – dach płaski o spadku max 12°, ukryty za poziomą attyką. Wysokość najwyższego punktu/poziomej attyki max 10m n.p.t.

### **2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:**

- Teren inwestycji nie jest objęty niżej wymienionymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody (nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów).
- Projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne.
- Obowiązuje ochrona drzew i krzewów w rejonie inwestycji.
- Obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.
- W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. W projekcie budowlanym uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).
- Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie powinna stanowić uciążliwości dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

### **2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Teren, na którym przewidziana jest lokalizacja inwestycji położony jest poza zasięgiem oddziaływania dóbr kultury ustanowionych przepisami odrębnymi.
- W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy go zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Radomiu, 26-600 Radom, ul. Żeromskiego 53.
- Inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych.

#### **2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- Zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach jej dysponenta - Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 29.03.2023r., znak DT-WT/WK/357/23/MJ poinformowały o możliwości dostawy wody w nawiązaniu do istniejącej sieci wodociągowej w drodze dojazdowej tj. działce nr ewid. 120/6.
- Odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach jej dysponenta - Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 29.03.2023r., znak DT-WT/WK/357/23/MJ poinformowały o możliwości odbioru ścieków w nawiązaniu do istniejącej sieci kanalizacyjnej w drodze dojazdowej tj. działce nr ewid. 120/6.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną - z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Radom potwierdził możliwość zapewnienia dostaw energii elektrycznej i określił warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej - oświadczenie z dnia 31.03.2023r., znak 23-I1/WZD/00323/PGED0352783KW23/2023. Przyłączenie będzie możliwe po spełnieniu następujących wymagań tj. złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna, Rejon Energetyczny Radom, kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia, wybudowaniu linii zasilających niskiego napięcia, wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia.
- Zaopatrzenie w gaz (dla 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych) - z sieci gazowej na warunkach dystrybutora gazu - Polska Spółka Gazownictwa Spółka z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie Sekcja Rozwoju i Obsługi Klienta w Radomiu potwierdziła możliwość przyłączenia 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych do sieci gazowej - oświadczenie z dnia 03.03.2023r., znak S005/0000013768/00001/2023/00000.
- Zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnego źródła ciepła, odpowiadającego przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym z kolektorów słonecznych.
- Odpady - gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1587).
- Odprowadzenie wód opadowych - na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej - zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Spółka z o.o. z dnia 30.01.2023r., znak DT.KD-WT/KD/14/23/ASZ ograniczoną ilość wód opadowych można przyjąć do kanału deszczowego kd250 z rur PCV przebiegającego po wschodniej i zachodniej stronie od granic terenu inwestycji, w drodze dojazdowej tj. działce nr ewid. 120/6; należy liczyć się z koniecznością zagospodarowania lub retencjonowania części wód opadowych na własnym terenie np. ogrody deszczowe, wody wprowadzone powierzchniowo w tereny zielone lub do gruntu, rozszczelnione nawierzchnie drogowe - przynajmniej dla miejsc postojowych samochodów osobowych, wtopione krawężniki umożliwiające powierzchniowy spływ wód opadowych, itp.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) - od strony ul. Wołanowskiej (droga gminna) przez działkę nr ewid. 120/6 poza granicami ABCDEFGHIJKLŁA (użytkowanie wieczyste osób fizycznych, w tym wnioskodawcy).
- Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na terenie objętym decyzją wg wskaźników:
  - min. 1miejsce / 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - min. 1,1 miejsce / 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### **2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- Projektowana inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej.
- W przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji, należy zapewnić właścicielom działek sąsiednich możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności.
- Nie można ograniczać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Dopuszczalny poziom hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczeń wody i gleby występujący w obszarze oddziaływania inwestycji nie powinien przekraczać wartości określonych w przepisach i normach.
- Przełożenia lub zbliżenia do istniejących sieci uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.
- Wyżej podane wymagania mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają wnioskodawcy z zachowania dalej idących wymagań zawartych w ustawie *Prawo budowlane* i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

## 2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- Projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami terenów górniczych i nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.


## 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono literami ABCDEFGHIJLÅ na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną (załącznik nr 1) niniejszej decyzji.

## 4. Wymagania formalne:

- Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:
  - ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (j.t. Dz.U z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
  - ustawa z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.),
  - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478),
  - ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2022r. poz. 1235 ze zm.),
  - ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. *Prawo geologiczne i górnicze* /j.t. Dz.U. z 2023r. poz.633/,
  - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.),
  - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1326),
  - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1587),
  - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),
  - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. *w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz.U z 2023r. poz. 822),
  - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. *w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych* (Dz.U. z 2009r. Nr 124 poz. 1030),
  - rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* /Dz.U. z 2022r. poz. 1679/,
  - inne przepisy odrębne, w tym techniczno-budowlane, polskie normy, zasady wiedzy technicznej.
- Uzyskać uzgodnienia dokumentacji projektowej wynikające z przepisów szczególnych.

## Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek złożony w dniu 10.03.2023r. przez 

Ponieważ wniosek nie czynił zadość wymaganiom ustalonym w przepisach prawa, na podstawie art.64 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, organ pismem z dnia 15.03.2023r. wezwał do jego uzupełnienia. Pismem złożonym w dniu 24.03.2023r. wnioskodawca poprosił o przedłużenie terminu na uzupełnienie wniosku do dnia 31.05.2023r., na co organ wyraził zgodę pismem z dnia 24.03.2023r. W dniu 19.04.2023r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz miejsc postojowych na działkach nr ewid. 120/7, 120/9, 120/36, 120/11, 120/12, 120/13, 120/37, 120/14, 120/15, 120/16, 120/38, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22 oraz na części działki nr ewid. 120/6 (obręb 0060 -Zamłynie, ark. 51) w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, będącego również użytkownikiem wieczystym działek nr ewid. 120/7, 120/9, 120/36, 120/11, 120/12, 120/13, 120/37, 120/14, 120/15, 120/16, 120/38, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22, uznano drugiego użytkownika wieczystego oraz właściciela tych działek, wnioskodawcę i pozostałych użytkowników wieczystych

działki nr ewid. 120/6 oraz jej właściciela, właścicieli i współwłaścicieli i użytkowników działek sąsiednich nr ewid. 120/1, 120/8, 120/10, 120/23, 120/24, 120/25, 120/26, 120/27, 120/35, 9/8, 10/3, 11/3, 12/3, 13/4, Pismem z dnia 20.04.2023r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

Ponieważ ilość stron postępowania przekracza 20 osób, to zgodnie z art.49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu będzie następować w formie publicznego obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Radomiu, o czym strony zostały poinformowane pismem z dnia 20.04.2023r.

W toku postępowania okazało się, że osoby widniejące w rejestrze gruntów jako: właściciel działki nr ewid. 9/6 oraz współwłaściciel działki nr ewid. 10/3 nie żyją. W związku z tym przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w kierunku ustalenia kręgu osób, którym przysługuje przymiot strony postępowania.

W dniu wysłano pismo do Urzędu Stanu Cywilnego z prośbą o przesłanie kserokopii aktów zgonu właściciela działki nr ewid. 9/6 oraz współwłaściciela działki nr ewid. 10/3. W dniu 20.04.2023 r. akty zgonu zostały przesłane. Pismem z dnia 28.04.2023 r. wysłano pismo do Sądu Rejonowego w Radomiu I i VII Wydziału Cywilnego z zapytaniem czy po właścicielu działki nr ewid. 9/6 toczyło się postępowanie spadkowe. W dniu 10.05.2023 r. otrzymano odpowiedź z VII Wydziału Cywilnego z informacją iż po wskazanym zmarłym właścicielu działki nr ewid. 9/6 nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku, natomiast w dniu 19.05.2023 r. otrzymano odpowiedź z I Wydziału Cywilnego, zgodnie z którą po właścicielu działki nr ewid. 9/6 toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku. Pismem z dnia 22.05.2023r. nowa strona została powiadomiona o prowadzonym postępowaniu.

Pismem z dnia 28.04.2023 r. wysłano pismo do Sądu Rejonowego w Lublinie - Zachód w Lublinie I i VIII Wydziału Cywilnego oraz do Sądu Rejonowego w Lublinie -Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku I Wydziału Cywilnego z zapytaniem czy po współwłaścicielu działki nr ewid. 10/3 toczyło się postępowanie spadkowe. W dniu 22.05.2023 r. otrzymano odpowiedź z I Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Lublinie -Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, w dniu 24.05.2023 r. otrzymano odpowiedź z VIII Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Lublinie - Zachód w Lublinie oraz w dniu 09.06.2023 r. otrzymano odpowiedź z I Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Lublinie - Zachód w Lublinie z informacją iż po wskazanym zmarłym współwłaścicielu działki nr ewid. 10/3 nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku.

Organ pismem z dnia 13.06.2023 r. wystąpił do Wydziału Podatków Urzędu Miejskiego w Radomiu z prośbą o udostępnienie danych osób, które ponoszą opłaty tytułem podatków lokalnych za nieruchomości położoną w Radomiu tj. działkę nr ewid. 10/3 (obręb 0060-Zamłynie, ark. 51). Wydział Podatków nie odniósł się do przesłanego pisma w wyznaczonym terminie. Ponadto pismem z dnia 13.06.2023 r., Organ zwrócił się do współwłaścicieli działki nr ewid. 10/3 czy istnieje możliwość przesłania kserokopii odpisu postanowienia o nabyciu spadku po w/w zmarłych lub w przypadku ustalenia spadkobierców o pisemne przekazanie ich nazwisk wraz z adresami zamieszkania, w celu poinformowania ich o nabyciu statusu strony w w/w postępowaniu administracyjnym. W dniu 19.06.2023r. oraz w dniu 29.06.2023 r. wpłynęły pisma od dwóch ze współwłaścicieli działki nr ewid. 10/3, iż nie posiadają wiedzy na temat kręgu spadkobierców po ww. zmarłym. Pozostali współwłaściciele działki nr ewid. 10/3 nie odnieśli się do przesłanego pisma w wyznaczonym terminie. W toku prowadzonego postępowania uzyskano kserokopię postanowienia VII Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w Radomiu o stwierdzeniu nabycia spadku po ww. zmarłym współwłaścicielu działki nr ewid. 10/3. Nie zaistniała potrzeba zawiadamiania spadkobierców po zmarłym współwłaścicielu działki nr ewid.10/3, ponieważ zostali oni zawiadomieni o nabyciu statusu strony we wcześniejszym etapie postępowania.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art.53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, że:

- Działki nr ewid. 120/7, 120/9, 120/36, 120/11, 120/12, 120/13, 120/37, 120/14, 120/15, 120/16, 120/38, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22 oraz na część działki nr ewid. 120/6 nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren objęty jest uchwałą nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w

Radomiu z dnia 14.12.2020r., ze zmianami w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap V*.

- Działki nr ewid. 120/6, 120/7, 120/9, 120/36, 120/11, 120/12, 120/13, 120/37, 120/14, 120/15, 120/16, 120/38, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22, są własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych (w tym wnioskodawcy).
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działek nr ewid. 120/6, 120/7, 120/9, 120/36, 120/11, 120/12, 120/13, 120/37, 120/14, 120/15, 120/16, 120/38, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22 to zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp).
- Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
- Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Wolanowskiej.
- Działki nr ewid. 120/9, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22 są objęte ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 332/2019 z dnia 11.09.2019r. znak Ar.I.6730.217.2019.AS, ustalającą warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- Ponadto teren inwestycji objęty jest ważnymi decyzjami Prezydenta miasta Radomia:
  - Nr 727/2007 z dnia 03.10.2007r. , znak Ar.I.7331/433/07/TK ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie osiedla budownictwa mieszkaniowego oraz usług handlowych wielobranżowych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 120/4, położonej w Radomiu przy ul. Wolanowskiej;
  - Nr 862/2007 z dnia 20.11.2007r., znak Ar.I.7331.1112.07.TK- ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo logistycznego z infrastrukturą na działce nr ewid. 120/4 położonej w Radomiu przy ul. Wolanowskiej.Działki nr ewid. 120/6, 120/7, 120/9, 120/36, 120/11, 120/12, 120/13, 120/37, 120/14, 120/15, 120/16, 120/38, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22 powstały w wyniku podziału działki nr ewid. 120/4.
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach określonych w art.87<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2022 r. poz. 1235 ze zm.), natomiast znajduje się w otoczeniu lotniska Radom-Sadków na terenach określonych w art.86 ust.7 ww. ustawy. Ponieważ inwestycja polega na budowie obiektu o wysokości do 15m nad poziomem otaczającego terenu, położonego w odległości większej niż 600m od lotniczego urządzenia naziemnego, zgodnie z art.86 ust.9 pkt 1 ww. ustawy przepisu art.86 ust.7 nie stosuje się. Nie jest więc konieczne uzyskanie uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie dotyczącym art.86 ust.7 ww. ustawy.
- Miasto Radom znajduje się w całości w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Niecka Radomska (GZWP nr 405), dla którego Minister Środowiska zawiadomieniem z dnia 22 sierpnia 2011 r. (znak: DGiKGhg-4731-20/6861/38082/11/Mj) przyjął bez zastrzeżeń dokumentację hydrogeologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych oraz objęte jest w całości dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych zlewni Radomki ze zlewnią Zagożdżonki zatwierdzoną decyzją Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. (znak: DGK-II.4731.10.2016.Mje).
- Według „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom” (uchwała Rady Miejskiej w Radomiu Nr 221/99 z dnia 29.12.1999 r. ze zm.) teren objęty decyzją znajduje się w strefie *MN - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna*. Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.
- Teren objęty decyzją nie był przeznaczony w nieobowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 625/94 z dnia 21.04.1994 r. (Dz.Urz. Woj. Radomskiego Nr 9, poz. 81) na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w art.39 ust.3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym znajdował się w strefie *BN - obszary przemysłowe, składowe i baz poza zgrupowaniami do adaptacji z warunkiem likwidacji szkodliwego oddziaływania*. Tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego i Starostą Powiatowym w zakresie zadań rządowych i samorządowych.
- Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych, o których mowa w art.39 ust.3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze wymienionym w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu

- i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu mającą na celu ustalenie, czy zostały łącznie spełnione warunki określone w art.61 ust.1 w/w ustawy, umożliwiające wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie. Wyniki analizy umieszczono w decyzji. Analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji (część tekstowa - załącznik nr 2, część graficzna - załącznik nr 3).

Planowane zamierzenie nie obejmuje:

- 1) inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych,
  - 2) obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - 3) obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 4) terenów górniczych,
  - 5a) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 6) gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów *o gospodarce nieruchomościami*,
  - 7) obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
  - 8) innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody
  - 9a) obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym,
  - 10a) terenów zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ww. ustawy,
  - 11) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 12) inwestycji wymagającej uzgodnienia z właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska,
  - 13) inwestycji wymagającej uzgodnienia w zakresie ustalonym w art.86 ust. 7 oraz art. 87<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. *Prawo lotnicze*,
  - 14) obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej,
  - 15) stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej,
  - 16) lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
- zatem nie dotyczy jej wymóg uzgodnienia decyzji z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5a, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 5 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uzyskano uzgodnienie właściwego organu administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - Marszałek Województwa Mazowieckiego nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie i tym samym stosownie do art. 53 ust. 5 ww. ustawy uzgodnienie uważa się za dokonane (termin na zajęcie stanowiska minął z dniem 09.08.2023r.).

Ponieważ Prezydent Miasta Radomia (miasta na prawach powiatu), prowadzący przedmiotowe postępowanie, jest równocześnie zarządcą dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych, gminnych oraz wewnętrznych stanowiących własność Skarbu Państwa lub Gminy znajdujących się w granicach miasta, nie ma obowiązku dokonania odrębnego uzgodnienia w trybie art. 106 *Kodeksu postępowania administracyjnego* w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego (art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

W zakresie, o którym wyżej mowa, uzyskano stanowisko kompetentnej jednostki (opinia Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu z dnia 02.08.2023r., znak DZP.IV.0700.354.2023).

Powyższe pozwala stwierdzić, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Osobom uznanym za strony zapewniono czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Przed wydaniem decyzji strony postępowania zostały poinformowane na podstawie art. 10 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenia na jego temat. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń.

Projekt decyzji przygotowała osoba uprawniona zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - mgr Piotr Kijas.

**Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.**

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
Eliza Wojtala  
p.o. KIEROWNIKA REFERATU  
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

#### **Pouczenie:**

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa 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*).
- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie z powodów określonych w art. 65 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* tj. jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
- Jeśli decyzja o warunkach zabudowy wywoła skutki, o których mowa w art. 36 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, to przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio.
- Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Radomia, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 *ww. ustawy*).
- Odwołania należy składać powołując się na znak sprawy i nr decyzji.

#### **Informacja:**

Do wniosku o pozwolenie na budowę / zgłoszenia budowy należy dołączyć:

1. projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi,
2. oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
3. ostateczną decyzję o warunkach zabudowy.



Załączniki (otrzymuje wnioskodawca, natomiast strony mają możliwość zapoznania się z ich treścią w UM w Radomiu w Wydziale Architektury):

1. część graficzna decyzji,
2. część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
3. część graficzna analizy.

Otrzymują:



2. Strony wg wykazu - BIP UM w Radomiu.
3. A/a

Do wiadomości:

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna, 26-600 Radom, ul. Żeromskiego 53

Zwalnia się z opłaty skarbowej  
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006r.  
o opłacie skarbowej (j.t. Dz.U. z 2022r., poz. 2142 ze zm.).

