



Radom, 04.10.2023r.

**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

ArIII.6730.613.2022.PCz/MK1/MG/AK

**DECYZJA NR 311 /2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art.59 ust.1, art.60 ust.1, art.61 ust1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 775 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003r. Nr164 poz.1588 ze zm.) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* /Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589/ po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 21.10.2022r., uzupełnionego w dniu 02.11.2022r., zawieszonym w dniu 22.12.2022r., zmienionym w dniu 02.05.2023r., wznowionym w dniu 15.05.2023r.,

**ustalam
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez: [REDAKTOWANE]

pod nazwą: **budowa elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z budową stacji transformatorowych (3szt.) i budową magazynu energii (4szt.) na częściach działek nr ewid. 32/2, 32/5 (obręb 0320 - Rajec Poduchowny, arkusz 231) przy ul. Kozienickiej w Radomiu.**

1. Rodzaj inwestycji.

Obiekt infrastruktury technicznej.

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* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225)

- Ustalania dla projektowanej elektrowni fotowoltaicznej:
 - Wysokość paneli fotowoltaicznych - max 4m n.p.t.
 - Moc paneli fotowoltaicznych- do 4MW

- Ustalania dla magazynu mocy:
 - Powierzchnia zabudowy - max 36m².
 - Szerokość elewacji frontowej - max 6m.
 - Wysokość obiektu - max 3m n.p.t.
 - Geometria dachu - dach płaski lub jednospadowy o spadku max 15°, dopuszcza się dach dwu wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°

- Ustalania dla jednej stacji transformatorowej:
 - Powierzchnia zabudowy - max 36m².
 - Szerokość elewacji frontowej - max 5m.
 - Wysokość obiektu - max 4m n.p.t.
 - Geometria dachu - dach płaski lub jednospadowy o spadku max 15°, dopuszcza się dach dwu wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 20°.

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).
- Jeżeli grunt działek objętych wnioskiem, określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (RIVa, RIVb, RV), pastwiska (PsIV), grunty rolne zabudowane (Br-RV), jest pochodzenia organicznego, to przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem budowy należy uzyskać w Wydziale Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Radomiu decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej - zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.).
- 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 2011r. (znak: DGiKGhg-4731-20/6861/38082/11/MJ) przyjął bez zastrzeżeń dokumentację hydrologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych oraz znajduje się w całości na obszarze objętym w całości dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych zlewni Radomki ze zlewnią Zagożdżonki, zatwierdzoną decyzją Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016r. (znak: DGK-II.4731.10.2016.Mje).
- 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 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.).
- Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - § 3 ust. 1 pkt Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U. z 2019 r. poz.1839 ze zm.). Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach - ostateczna decyzja Prezydenta Miasta Radomia z dnia 14.02.2023r., znak OŚR.6220.29.2022.AL, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie Elektrowni Fotowoltaicznej o mocy 4MW wraz z infrastrukturą, z możliwością wydzielenia mniejszych inwestycji na części działek o nr 32/2 i 32/5 (obręb Rajec Poduchowny), m. Radom. Decyzja określa istotne warunki korzystania z terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości

przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, tj. :

1. bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
2. podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
3. wykaszanie roślinności pomiędzy rzędami paneli należy wykonywać po 1 sierpnia i prowadzić je od środka farmy w kierunku zewnętrznym;
4. należy pozostawić prześwit wielkości 20cm pomiędzy ogrodzeniem a powierzchnią gruntu;
5. do ewentualnego obsiewu terenu należy używać wyłącznie rodzimych gatunków roślin;
6. na panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne;
7. w celu ograniczenia wpływu planowanego przedsięwzięcia na krajobraz należy zastosować ogrodzenie w odcieniach szarości.

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:

- Planowanej inwestycji nie dotyczy zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych, zaopatrzenie w gaz i energię cieplną.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną - z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii (oświadczenie z dnia 27.10.2022r., znak L. dz. /RP/PS/AS/14867/2022).
- Odpady - gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 699 z późn. zm.).
- Odprowadzenie wód opadowych - na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) - od strony ul. Podleśnej (droga gminna), przez część działki nr ewid. 32/2 poza granicami ABCDEA.

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 ABCDEA na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej część graficzną (załącznik nr 1) niniejszej decyzji.

4. Wymagania formalne:

Projekt zagospodarowania działki oraz skrzyżowania z gazociągami wysokiego ciśnienia (przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę/zgłoszeniem budowy) należy uzgodnić z PSG sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy z Warszawie Sekcja ZMS w Radomiu ul. Gazowa 11/13, 26-600 Radom.

- Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:
 - ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.),
 - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 ze zm.),
 - ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 1235 ze zm.),
 - 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 2023r. poz. 1336 ze zm.),
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2023r., poz. 1587 ze zm.),
 - ustawa z dnia 20 lutego 2015r. *o odnawialnych źródłach energii* (j.t. Dz. U. z 2023r., poz. 1436 ze zm.),
- 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 21 marca 2023r. *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 21.10.2022r. [REDACTED]

Planowana inwestycja polega na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 4MW wraz z budową stacji transformatorowej (3szt.) i budową magazynu energii (4szt.) na działkach nr ewid. 32/2, 32/5 (obręb 0320 - Rajec Poduchowny, arkusz 231) przy ul. Kozienickiej w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, uznano właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 33/1, 33/33, 33/34, 33/35, 33/37, 33/38, 33/42, 33/43, 33/56, 33/46, 33/47, 231, 33/52, 33/53, 33/54, 33/55, 86/4, 86/5, 86/1, 86/3, 33/61, 33/48. Pismem z dnia 23.06.2023r. 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 23.06.2023r.

Zgodnie z art.21 ust.2 pkt 10 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1094 ze zm.) informacja o wszczęciu postępowania została zamieszczona w dniu 28.08.2023r. w publicznie dostępnym wykazie udostępnionym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Radomiu - www.ekoportal.pl.

W dniu 13.12.2022r. Wnioskodawca wystąpił o zawieszenie postępowania. Na podstawie art.98 §1 *Kodeksu postępowania administracyjnego* postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało zawieszono postanowieniem Nr 1150/2022 z dnia 22.12.2022r., które stało się ostateczne w dniu 09.01.2023r.

Następnie w dniu 02.05.2023r. Wnioskodawca wystąpił o podjęcie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. W związku z powyższym postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy zostało podjęte postanowieniem Nr 375/2023 z dnia 15.05.2023r. 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 15.05.202r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 14.06.2023r. wniosek został uzupełniony. Pismem z dnia 23.06.2023r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

W dniu 10.07.2023r. wpłynęły pisma uznanych za stronę właścicieli działek nr ewid. 86/4, 86/5, 86/3 z zastrzeżeniami dotyczącymi planowanej inwestycji. W dniu 13.07.2023r. ww. pisma zostały przesłane wnioskodawcy z prośbą o zajęcie stanowiska. Pismem, które wpłynęło w dniu 31.07.2023r. wnioskodawca odniósł się do zgłoszonych uwag i zastrzeżeń. Organ pismem z dnia 01.08.2023r. przekazał stronom treść odpowiedzi wnioskodawcy, informując jednocześnie o procedurach obowiązujących przy ustalaniu warunków zabudowy (samo wniesienie sprzeciwu co do realizacji zamierzeń inwestycyjnych nie może być podstawą odmowy ustalenia warunków zabudowy).

Uwagi stron nie stanowią podstawy do innego rozstrzygnięcia niż w sentencji decyzji.

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. 32/2, 32/5 nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren jest objęty uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr XLVII/435/2020 z dnia 14.12.2020r., uchwałą Nr LVI/483/2021 z dnia 29.03.2021r., uchwałą Nr LXIII/564/2021 z dnia 30.08.2021r., uchwałą Nr LXXVI/682/2022 z dnia 28.03.2022r., uchwałą Nr LXXVI/683/2022 z dnia 28.03.2022r. oraz uchwałą Nr LXXVII/698/2022 z dnia 25.04.2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów Miasta Radomia - etap V
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działki nr ewid. 32/2 to pastwiska (PsIV), grunty orne (RV, RIVa, RIVb). Działka nr ewid. 32/5 to pastwiska (PsIV), grunty orne (RV, RIVa, RIVb), grunty rolne zabudowane (Br-RV).
- Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
- Część działki nr ewid. 32/2 przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Podleśnej, poprzez pozostałą część działki nr ewid. 32/2 poza granicami opracowania.
- Działki nr ewid. 32/2, 32/5 są objęte ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 66/2022 z dnia 22.08.2022r., znak ArII.6730.689.2021.IW ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na części działek nr ewid. 32/2, 32/5 (obręb 0320- Rajec Poduchowny, arkusz 231) przy ul. Podleśnej w Radomiu.*
- Teren inwestycji znajduje się w otoczeniu lotniska Radom-Sadków na terenach określonych w art.86 ust.7 oraz art.87 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2022r. poz. 1235). 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 MNL- zabudowa mieszkaniowa ekstensywna rezydencjonalna, granice obszarów, na których sporządzenie M.P.Z.P. jest obowiązkowe- wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. 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 oznaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w art.39 ust.3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- znajdował się w strefach: MNE1- strefa mieszkaniowa kształtowania zespołów zainwestowania o niskiej intensywności zabudowy. 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.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Planowaną inwestycję, polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy 4MW wraz z budową stacji transformatorowych (3sz.) i budową magazynu energii (4szt.) w Radomiu można zaliczyć do urządzeń infrastruktury technicznej.

Z literalnego brzmienia art. 61 ust. 5a ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wynika wymóg sporządzenia analizy funkcji i cech zabudowy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ww. ustawy. W niniejszej sprawie sporządzanie takiej analizy jest zbędne. Analiza wykonywana jest bowiem w celu ustalenia, czy planowane przedsięwzięcie spełnia wymóg wydania decyzji o warunkach zabudowy, jakim jest kontynuacja funkcji (art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy).

Wyłączenie stosowania tzw. zasady dobrego sąsiedztwa unormowanej w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy oznacza wyłączenie stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. Nr 164, poz. 1588 ze zm./, a co za tym idzie - brak wymogu określania obszaru analizowanego i sporządzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analizę sporządzono w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na położenie terenu objętego decyzją w obszarze, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uzyskano opinię operatora systemu przesyłowego gazowego z dnia 20.07.2023r., znak PSGWA.ZMSZ.R.773.480(1).23. W związku z planowaną inwestycją należy:

- zachować odległość zabudowy skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych minimum 5m od osi gazociągu.

- zachować odległość od uziomów infrastruktury technicznej odnawialnych źródeł energii, minimum 10m od osi gazociągu.
- zachować odległość ogrodzenia minimum 3m od osi gazociągu.
- zachować wymagania zawarte w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. (Dz. U. z dnia 4 czerwca 2013r. poz. 640) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, dotyczące w/w sieci gazowej, a w szczególności pionowych i poziomych, kątów przy zблиżeniach i skrzyżowaniach oraz przykrycia sieci gazowej znajdującej się w obrębie projektowanej inwestycji. Projekt zagospodarowania działki oraz skrzyżowania z gazociągiem wysokiego ciśnienia (przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę/zgłoszeniem budowy) należy uzgodnić z PSG sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy z Warszawie Sekcja ZMS w Radomiu ul. Gazowa 11/13, 26-600 Radom.

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

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,
- 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 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, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Dla działek nr ewid. 32/2, 32/5 ustalono warunki zabudowy - decyzja Nr 66/2022 z dnia 22.08.2022r. Nie ma więc potrzeby uzgadniać projektu decyzji z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych. Zgodnie z art. 92 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, dla których ustalone zostały warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowią nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

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 15.09.2023r.).

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 27.09.2023r., znak DZP.IV.0700.420.1.2023.AS/ł).

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 13 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2022 r. poz. 1235 ze zm.) - Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego 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 15.09.2023r.).

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.

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.

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:

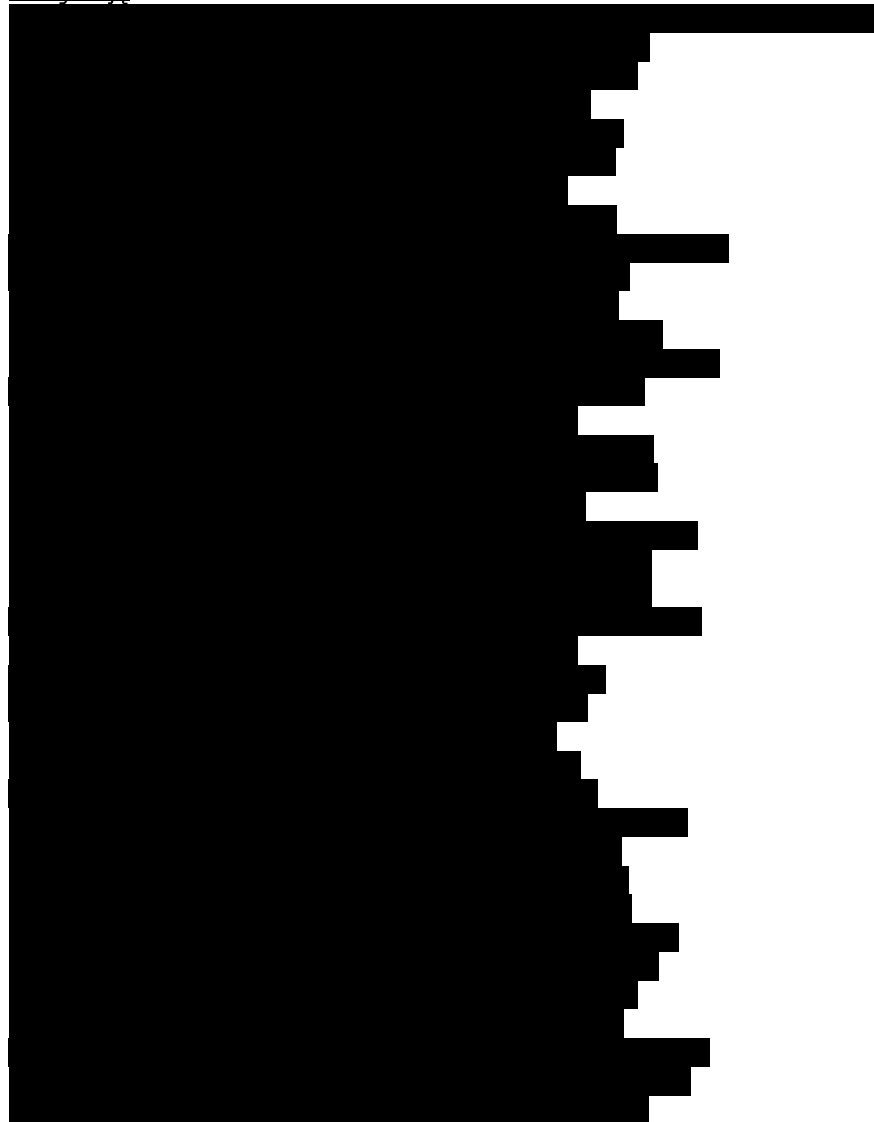
Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

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:

1. część graficzna decyzji,
2. analiza w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p.

Otrzymują:



40. A/a

Do wiadomości:

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

Potwierdza się uiszczenie opłaty skarbowej w kwocie 598zł dnia 17.10.2022r. za wydanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie Ustawy z dnia 16.11.2006r. O opłacie skarbowej (j.t. Dz.U. z 2022r., poz. 2142 z późn. zm.)