



Radom, 10.10.2023r.

**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.226.2023.IW

**DECYZJA NR 314/2023
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 ze zm.) 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 24.04.2023r, uzupełnionego w dniu 30.05.2023r.,

**ustalam
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez: [REDAKTOWANE]

pod nazwą: **budowa budynku usługowo-handlowo-magazynowego, pylonu reklamowego oraz miejsc postojowych i drogi wewnętrznej na działkach nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11, 28/13 i części działki nr ewid. 27/5 (obręb 0111 - Idalin, arkusz 132) w Radomiu.**

1. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa usługowa.

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 - w odległości 14m od północnej granicy terenu objętego wnioskiem (północnej granicy działki nr ewid. 28/6), 5m od drogi wewnętrznej (działka nr ewid.

28/7), od strony zachodniej 4m na odcinku AH od zachodniej granicy działki nr ewid. 27/5 - zgodnie z załącznikiem graficznym.

- Dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego w granicach terenu objętego decyzją poza wyznaczonymi liniami zabudowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* /j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm./.
- Projektowana droga wewnętrzna ma mieć parametry co najmniej ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5m w liniach rozgraniczenia.
- Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - max 30% powierzchni terenu objętego decyzją tj. działki nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11, 28/13 i część działki nr ewid. 27/5 w granicach ABCDEFGHA. Ponadto min. 30% ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną. Pozostała część może być przeznaczona na nawierzchnie utwardzone (miejsca postojowe, drogi, chodniki).
- Szerokość elewacji frontowej (wschodniej) - max 49m.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - max 4m od poziomu terenu do okapu dachu lub max 6,50m od poziomu terenu do górnej krawędzi poziomej attyki.
- Geometria dachu - dach płaski o spadku do 12°, ukryty za poziomą attyką (o wysokości max 6,50m n.p.t.) lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°. Wysokość głównej kalenicy max 9m n.p.t. Kierunek głównej kalenicy równoległy do frontowej (wschodniej) granicy terenu objętego decyzją.

Ustalenia dla pylonu reklamowego:

- Szerokość/rozpiętość - max 3m.
- Wysokość - max 8m 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).
- Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) 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:
 - dla gruntów określonych w ewidencji gruntów jako grunty orne (**RIIb**) - obowiązkowo,
 - dla gruntów określonych jako grunty orne (**RIVa**) - jeżeli są wytworzone z gleb pochodzenia organicznego.
- 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 26.03.2023r. znak DT-WT/WK/511/23/MJ poinformowały o możliwości dostawy wody z istniejącej sieci wodociągowej Ø160 przy ul. Wyścigowej.

- Odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach jej dysponenta- Wodociągi Miejskie w Radomiu Spółka z o.o. pismem z dnia 26.03.2023r. znak DT-WT/WK/511/23/MJ poinformowały o możliwości odprowadzenia ścieków sanitarnych w nawiązaniu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 przebiegającej w drodze - dz. nr ewid. 28/7.
- 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 - warunki przyłączenia do sieci nr 23-11/WZD/00274/0316182 z dnia 22.03.2023r. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu następujących wymagań tj. złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna, Rejon Energetyczny Radom, kompletnego wniosku o określenie o określenie warunków przyłączenia, wybudowaniu linii zasilających średniego napięcia, stacji transformatorowej SN/nN, linii zasilających niskiego napięcia, przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia.
- Zaopatrzenie w energię ciepłą - z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach jej dysponenta- Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej RADPEC S.A. poinformowało o możliwości zapewnienia dostaw ciepła z miejskiego systemu ciepłowniczego - pismo z dnia 26.05.2023r. znak MT/1009/23 istnieje możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej i dostawy ciepłą z miejskiego systemu ciepłowniczego dla potrzeb planowanego budynku z warunkiem, iż możliwość budowy przyłącza ciepłowniczego do projektowanego budynku uzależniona jest od uzyskania zgody od właścicieli terenów po których będzie prowadzone przyłącze ciepłownicze oraz dysponentów istniejącego uzbrojenia terenu i stawianych warunków dla jego budowy.
- 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 z późn. zm.).
- Odprowadzenie wód opadowych - na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej- zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o.o. istnieje możliwość przyjęcia ograniczonej ilości wód opadowych do kanału deszczowego kd400 przebiegającego wzdłuż ulicy Wyścigowej - bocznej. Kanał nie jest własnością Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o.o. Przy projektowaniu włączenia w/w kanału należy uwzględnić oraz poddać sprawdzeniu przepustowość kanału w ul. Wyścigowej- bocznej. Ponadto 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. Wyścigowej (droga gminna) przez działkę nr ewid. 28/7 (współwłasność osób fizycznych i prawnych, w tym wnioskodawcy).
- Miejsca postojowe należy zapewnić na własnym terenie. Ilość miejsc postojowych wg wskaźników:
- min. 2 miejsca / 100m² powierzchni użytkowej handlu i usług.
- Zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

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 dotyczy jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono literami ABCDEFGHA 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 z późn. 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 ze zm.),
 - ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2023r. poz. 2110),
 - ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. *Prawo geologiczne i górnicze* /j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 633 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 2023 r. poz. 1336 ze zm.),
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 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 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 24.04.2023r. przez [REDAKTOWANO]

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 27.04.2023r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 30.05.2023r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku usługowo-handlowo-magazynowego, pylonu reklamowego oraz miejsc postojowych i drogi wewnętrznej na działkach nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11, 28/13 i części działki nr ewid. 27/5 (obręb 0111 - Idalin, arkusze 132) w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, uznano Miasto na Prawach Powiatu-właściciela dz. sąsiednich nr ewid. 182, 489, współwłaścicieli działki sąsiedniej nr ewid. 28/15 oraz Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Wspólnej przy ul. Wyścigowej 28E w Radomiu, reprezentowaną przez [REDAKTOWANO] jako reprezentanta wszystkich współwłaścicieli działki nr ewid. 28/7 (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1048 ze zm.), Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Wspólnej przy ul. Wyścigowej 30 w Radomiu, reprezentowaną przez [REDAKTOWANO] jako reprezentanta wszystkich współwłaścicieli działki nr ewid. 28/7 (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1048 ze zm.), Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości

Wspólnej przy ul. Wyścigowej 30A w Radomiu, reprezentowaną przez [REDAKTOR] jako reprezentanta wszystkich współwłaścicieli działki nr ewid. 28/7 (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1048 ze zm.), Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Wspólnej przy ul. Wyścigowej 30A w Radomiu, reprezentowaną przez [REDAKTOR] jako reprezentanta wszystkich współwłaścicieli działki nr ewid. 28/7 (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1048 ze zm.), Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Wspólnej przy ul. Wyścigowej 30B i Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości Wspólnej przy ul. Wyścigowej 30C w Radomiu, reprezentowaną przez [REDAKTOR] jako reprezentanta wszystkich współwłaścicieli działki nr ewid. 28/7 (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1048 ze zm.)). Pismem z dnia 31.05.2023r. (uzupełnionym z dnia 02.06.2023r.) 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 02.06.2023r.

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. 28/6, 28/9, 28/11, 28/13 i części działki nr ewid. 27/5 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 zm. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap V*.
- Działki nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11, 28/13, 27/5 stanowią własność wnioskodawcy.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działek nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11, 27/5 to grunty orne (R1I1b), działek nr ewid. 28/13 to to grunty orne (R1I1b, R1Va).
- Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
- Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Wyścigowej oraz do pasa drogowego drogi publicznej kategorii powiatowej - ul. Żołnierzy Misji Pokojowych.
- Działki nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11, 28/13, 27/5 są objęte ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 187/2021 z dnia 07.05.2021r. znak Ar.I.6730.703.2020.IK, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (jeden z usługami w parterze) z garażami podziemnymi na działkach nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11, 28/13, 27/5, 107/11 oraz na części działki nr ewid. 28/7 (obręb 0111-Idalin, arkusz 132) przy ul. Wyścigowej w Radomiu*.
- Teren inwestycji znajduje się w otoczeniu lotniska Radom-Sadków na terenach określonych w [art.87⁷ pkt 1](#) ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2023r. poz. 2110). 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 strefach: *MN - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna; obszary wymagające przekształceń*. Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

- Część terenu objętego decyzją była przeznaczona 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 których mowa w art.39 ust.3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - znajdował się w strefie **GP - ulice główne ruchu przyspieszonego /nie przewidziane do obsługi ruchu lokalnego/**. Tym samym zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim i Marszałkiem Województwa Mazowieckiego w zakresie zadań rządowych i samorządowych. Nie jest wymagane uzgodnienie ze Starostą Powiatowym, ponieważ Radom jest miastem na prawach powiatu i obowiązki Starosty sprawuje Prezydent Miasta Radomia. Pozostała część terenu objętego decyzją znajdowała się w strefie **ZI - tereny zieleni izolacyjnej**.
- 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,
 - 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, 6, 7, 8, 9a, 11, 12, 13 (art.86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. Prawo lotnicze), 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 18.04.2023r.).

Dla działek nr ewid. 28/6, 28/9, 28/11, 28/13, 27/5 ustalono warunki zabudowy - decyzja Nr 187/2021 z dnia 07.05.2021r. 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 2023 r. poz. 344 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.

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 12.09.2023r. znak DZP.IV.070.311.1.2023.AS).

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 10a oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uzyskano uzgodnienia:

- Wojewody Mazowieckiego w zakresie zadań rządowych - Wojewoda Mazowiecki 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 12.09.2023r.),
- Marszałka Województwa Mazowieckiego w zakresie zadań samorządowych - postanowienie z dnia 15.09.2023r., znak OTR-UO-4500.45.2023.BD.

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 2023 r. poz. 2110) - 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 18.09.2023r.).

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.

Pełnomocnik wnioskodawcy po zapoznaniu się z projektem decyzji złożył w dniu 18.07.2023r. pismo dotyczące m.in. zmiany szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku. Organ ponownie analizując wniosek przychylił się do prośby wnioskodawcy i dopuścił szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku na max 49m.

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 **up. PREZYDENTA MIASTA**

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.


Eliza Wojtala
p.o. KIEROWNIKĄ 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* przed upływem 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:

[Redacted area]

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 2023r., poz. 2111).