



Radom, 21.02.2024 r.

**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.607.2023.AMS

**DECYZJA NR 58/2024
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* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. 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 ze 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 08.11.2023 r., uzupełnionego w dniu 01.12.2023r.

**ustalam
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez:



pod nazwą: **budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach nr ewid. 58/6 i 59/6 (obręb 0220 - Wólka Klwatecka, arkusz 187) położonych przy ul. Klwateckiej w Radomiu.**

1. Rodzaj inwestycji.

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* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.).
- Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 5m od granicy z działką nr ewid. 59/15 oraz 5m od granicy z działką nr ewid. 57/9 - zgodnie z załącznikiem graficznym.
- Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - max 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem (działek nr ewid. 58/6 i 59/6). Ponadto min. 50% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną. W przypadku podziału przedmiotowego

terenu, powyższe wskaźniki będą dotyczyć każdej z wydzielonych działek przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego.

- Ustalenia dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej:
 - Szerokość elewacji frontowej (wschodniej) - od 8m do 11m.
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - od 2,5m do 4,5m od poziomu terenu do okapu dachu (okapy obu budynków na tej samej wysokości) lub max 9m od poziomu terenu do najwyższego punktu ściany szczytowej. W przypadku wysunięcia parterowej części (np. garażowej) z głównej bryły budynku dopuszcza się jej wysokość max do linii okapu dachu głównego.
 - Geometria dachu - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°. Wysokość głównej kalenicy max 9m n.p.t. (taki sam kąt spadku połaci i wysokość kalenicy dla obu budynków zabudowie bliźniaczej). Kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do frontowej (wschodniej) granicy terenu objętego wnioskiem. W przypadku wysunięcia parterowej części (np. garażowej) z głównej bryły budynku dopuszcza się jej przekrycie dachem płaskim (o wysokości poniżej linii okapu dachu głównego).

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).
- Miasto Radom znajduje się w całości 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 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.4/31.10.2016.Mje).
- Jeżeli grunt działek nr ewid. 58/6 i 59/6, określony w ewidencji gruntów jako łąki trwałe (**tIV**), grunty pod rowami (**w-tIV**), 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.).
- 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54).
- Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie powinna stanowić uciążliwości dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.
- **Uwaga:** Przez teren objęty decyzją przebiega **rów**, który zgodnie z art. 16 pkt 65a ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne /j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 ze zm./ zalicza się do urządzeń wodnych. W zależności od zakresu robót, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem budowy, należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne lub dokonać zgłoszenia wodnoprawnego - stosownie do art. 389 pkt 6 lub art. 394 ww. ustawy. Ponadto, zgodnie z art. 192 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne /j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 ze zm./ zakazuje się:
 - 1) niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych;
 - 2) utrudniania przepływu wody w związku z wykonywaniem lub utrzymywaniem urządzeń wodnych;
 - 3) wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności, które mogą powodować:

- a) niedopuszczalne osiadanie urządzeń wodnych lub ich części,
- b) pojawienie się szczelin, rys lub pęknięć, w szczególności w korpusach oraz koronach zapór, okładzinach betonowych, szybach, sztolniach oraz przepławkach dla ryb,
- c) nadmierną filtrację wody,
- d) uszkodzenie budowli regulacyjnych,
- e) unieruchomienie zamknięć budowli piętrzących lub upustowych,
- f) erozję gruntu powyżej oraz poniżej urządzeń wodnych,
- g) osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych,
- h) zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych, uszkodzenie wylotów urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz urządzeń służących do odprowadzania wód do wód,
- j) uszkodzenie urządzeń pomiarowych,
- k) uszkodzenie znaków usytuowanych na wodach,
- l) pogorszenie lub utratę funkcji urządzeń umożliwiających migrację ryb.

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.
- Odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach jej dysponenta.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną - z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii.
- Zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej na warunkach dystrybutora gazu.
- 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* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.).
- Odprowadzenie wód opadowych - na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) - od strony ul. Klwateckiej (droga gminna) przez działkę nr ewid. 59/15 (współwłasność osób fizycznych, w tym wnioskodawcy).
- Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na terenie objętym decyzją wg wskaźnika min. 1 miejsce / 1 mieszkanie.

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

4. Wymagania formalne:

- Stosownie do art. 389 pkt 6 oraz art. 394 ww. ustawy z dnia 20 lipca 2017r. *Prawo wodne* /j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1478 ze zm./, należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne lub dokonać zgłoszenia wodnoprawnego.
- 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 ze 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 2023 r. 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 2024r. poz. 54),
 - 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 2023 r., poz. 822),
 - 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 08.11.2023r. przez [REDAKTOWANE] reprezentowaną przez pełnomocnika - [REDAKTOWANE].

Ponieważ wniosek nie czynił zadość wymaganiom ustalonym w przepisach prawa, na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, organ pismem z dnia 16.11.2023r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 01.12.2023r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach nr ewid. 58/6 i 59/6 (obręb 0220 - Wólka Klwatecka, arkusze 187) położonych przy ul. Klwateckiej w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, będącego również właścicielem działek nr ewid. 58/6 i 59/6, uznano właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 57/9, 58/7, 59/7, 59/15, 58/5, 59/5. Pismem z dnia 05.12.2023r. 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 05.12.2023r.

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. 58/6 i 59/6 nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren nie jest również objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Działki nr ewid. 58/6 i 59/6 stanowią własność wnioskodawcy.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działki nr ewid. 58/6 to łąki trwałe (**LIIV**) i grunty pod rowami (**W-LIV**), natomiast teren działki nr ewid. 59/6 to łąki trwałe (**LIIV**).
- Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
- Teren inwestycji nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miasta Radomia lub Skarbu Państwa.
- Działki nr ewid. 58/6 i 59/6 są objęte ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia nr 818/2009 z dnia 23.11.2009r., znak: ArII.7331-1002/2009/UM, ustalającą warunki zabudowy dla budowy 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących i 24 zbiorników na ścieki socjalno-bytowe na działkach nr ewid. 58, 59, 60 oraz budowie zjazdu z ul. Klwateckiej tj. z działki nr ewid. 1/2. Przedmiotowe działki powstały w wyniku podziału ww. terenu.
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach określonych w art. 87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2110), 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 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 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).
- 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: *OCHK - obszary wskazane do ochrony przez ustanowienie chronionego krajobrazu (OCHK)*, *TO - obszary terenów otwartych biologicznie czynnych MSP z zakazem zabudowy*, *ZP-K6 - granice obszarów wskazanych do ochrony przez ustanowienie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (ZP-K)*, *granice głównych korytarzy ekologicznych w obrębie istniejącego MSP*. 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: *OTD Ag - Dolina Rzeki Mlecznej i jej dopływów - wielofunkcyjny obszar terenów otwartych pełniących w strukturze miasta pierwszorzędą rolę klimatyczno - higieniczną, ekologiczną, hydrologiczną - w tym z przewagą agrocenoz*. 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,
- 4a) udokumentowanych:
 - a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
 - b) uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
 - c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.
- 5) udokumentowanych:
 - a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
- 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,
- 9) obszarów przyległych do pasa drogowego,
- 9a) obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie,
- 10a) terenów zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 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 - w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 13) inwestycji wymagającej uzgodnienia w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 oraz art. 87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *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 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,

zatem nie dotyczy jej wymóg uzgodnienia decyzji z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 4a lit. a), 4a lit. b), 4a lit. c), 5 lit. a), 5a, 6, 7, 8, 9, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 2a i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie właściwego organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - organ Państwowej Inspekcji Sanitarnej 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 05.01.2024r.).

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b) 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 12.01.2024r.).

Dla działek nr ewid. 58/6 i 59/6 ustalono warunki zabudowy - decyzja nr 818/2009 z dnia 23.11.2009r., Arll.7331-1002/2009/UM. 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 (t.j. 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.

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 Eliza Wojtala.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Piotr Kwas
DYREKTOR
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY

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 lub zagospodarowania terenu, 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,
 - nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
 - inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - 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 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 jego 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) 2-30 Strony wg wykazu (Obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej UM Radom),
3. A/a

Do wiadomości:

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

Zwalnia się z opłaty skarbowej na podstawie
Ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej
(j.t. Dz.U. z 2023 r., poz. 2111)