



Radom, 06.03.2024r.

**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.543.2023.EB1

DECYZJA NR 87/2024

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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. 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 06.10.2023 r., uzupełnionego w dniu 21.11.2023 r.

**odmawiam
ustalenia sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez: [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]

pod nazwą: **budowa budynku biurowego oraz budynku garażowego na działkach nr ewid. 146/3, 147/3 (obręb 0260-Józefów, arkusz 207) w Radomiu**

Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek złożony w dniu 06.10.2023r. [REDAKTOWANE]

[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 12.10.2023r. wezwał do jego uzupełnienia. Pismem złożonym w dniu 08.11.2023r. pełnomocnik wnioskodawcy poprosił o przedłużenie terminu na uzupełnienie wniosku do dnia 30.11.2023r., na co organ wyraził zgodę pismem z dnia 15.11.2023r. W dniu 21.11.2023 r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku biurowego oraz budynku garażowego na działkach nr ewid. 146/3, 147/3 (obręb 0260-Józefów, arkusz 207) w Radomiu.

Za strony postępowania oprócz wnioskodawcy, uznano współwłaścicieli działek nr ewid. 146/3, 147/3 oraz właścicieli/współwłaścicieli działek sąsiednich nr ewid.: 145/3, 148/3, 123, a także Miasto na prawach powiatu Radom jako właściciela działek drogowych nr ewid. 145/2, 146/2, 147/2, 148/2 - ul. Mieszka I. Pismem z dnia 23.11.2023r. (uzupełnionym w dniu 09.01.2024r.) 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 23.11.2023r. oraz 09.01.2024r.

W toku postępowania okazało się, że osoba widniejąca w rejestrze gruntów jako współwłaściciel działki nr ewid. 123 nie żyje. W związku z tym przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w kierunku ustalenia kręgu osób, którym przysługuje przymiot strony postępowania.

Po zmarłym [REDAKTOWANE] przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w kierunku ustalenia kręgu osób, którym przysługuje przymiot strony postępowania.

Pismem z dnia 23.11.2023r. Organ zwrócił się do Urzędu Stanu Cywilnego w Radomiu z prośbą o przesłanie kserokopii aktu, który otrzymano w dniu 01.12.2023r. Następnie w dniu 04.12.2023r. wysłano pismo do Sądu Rejonowego I Wydziału Cywilnego w Nowym Dworze Mazowieckim z prośbą o informację, czy po zmarłym było prowadzone postępowanie w sprawie stwierdzenia nabycia spadku.

Dodatkowo pismem z dnia 05.12.2023r. zwrócono się do pełnomocnika wnioskodawcy z prośbą o informację, czy wnioskodawca posiada wiedzę na temat jakichkolwiek krewnych lub potencjalnych spadkobierców po ww. zmarłym, wyznaczając jednocześnie 5 dniowy termin na udzielenie odpowiedzi w przedmiotowej sprawie. Pełnomocnik Wnioskodawcy nie udzielił odpowiedzi w ww. kwestii.

Pismem z dnia 05.12.2023r. zwrócono się również do współwłaścicieli działki nr ewid. 123 z prośbą o informację, czy posiadają wiedzę na temat krewnych i potencjalnych spadkobierców po zmarłym [REDAKTOWANE], wyznaczając jednocześnie 5 dniowy termin na udzielenie odpowiedzi w przedmiotowej sprawie.

W dniu 09.01.2024r. jedna ze stron postępowania dostarczyła za pomocą poczty elektronicznej postanowienie z dnia 30 kwietnia 2001r. Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim dotyczące stwierdzenia nabycia spadku po zmarłym [REDAKTOWANE].

Organ zwrócił się również do Wydziału Podatków (pismo z dnia 05.12.2023r.) z prośbą o udostępnienie danych osób, które ponoszą opłaty tytułem podatków lokalnych za nieruchomość położoną w Radomiu - działka nr ewid. 123. Wydział Podatków pismem z dnia 07.12.2023r. (data wpływu 08.12.2023r.) udzielił odpowiedzi na przedmiotowe pismo.

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim I Wydział Cywilny pismem z dnia 21.02.2024r. (data wpływu 27.02.2024r.) przesłał listę spadkobierców po zmarłym [REDAKTOWANE]. Wykaz stron nie uległ zmianie, wymienione osoby w piśmie są stronami przedmiotowego postępowania.

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

- Teren objęty wnioskiem (działki nr ewid. 146/3, 147/3) nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren jest objęty uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr XLVII/435/2020 z dnia 14.12.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia*, ze zmianami.
- Działki nr ewid. 146/3, 147/3 stanowią współwłasność osób fizycznych.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działek nr ewid. 146/3, 147/3 to grunty orne (**RV, RVI**).
- Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
- Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii powiatowej - ul. Mieszka I.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną ważną decyzją o warunkach zabudowy.
- Teren inwestycji nie znajduje się 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), 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).
- 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 **TO - tereny otwarte: rolne, łąki, nieużytki, zieleń nieurządzone z możliwością**

dolesień. 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 których 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 pierwszorzędną rolę klimatyczno-higieniczną, ekologiczną i 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.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu dla budowy obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych (nie stanowiących inwestycji celu publicznego) następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy:

- pkt 1 - *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,*
- pkt 2 - *teren ma dostęp do drogi publicznej,*
- pkt 3 - *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,*
- pkt 4 - *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,*
- pkt 5 - *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,*
- pkt 6 - *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.

Wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 niewątpliwie wskazują na intencję ustawodawcy w zakresie umożliwienia realizacji inwestycji na terenach pozbawionych planu miejscowego, jednakże ze szczególną troską o ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, estetykę i harmonijność wkomponowania nowej zabudowy w otoczenie oraz zapobieganie niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. 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 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie. Analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji (część tekstowa - załącznik nr 2, część graficzna - załącznik nr 3).

Z przeprowadzonej analizy wynika, że **spełnione są warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 2, 3, 4, 5, 6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie analiza wykazała, że **nie jest spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1.**

Brak zabudowy na obszarze analizowanym uniemożliwia określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Celem normy art. 61 ust. 1 pkt 1 jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, a zatem zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa należy badać wpływ inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym. Oznacza to, że w każdym indywidualnym przypadku należy widzieć obszar analizowany, jako urbanistyczną całość (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 stycznia 2016 r., II OSK 3043/14, LEX nr 2034106).

Ponadto, zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 20 sierpnia 2021 r., II SA/Łd 468/21, LEX nr 3216449, nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Określenie tej charakterystyki jest obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie w sprawie warunków zabudowy. Organ ten musi zatem najpierw dokonać szczegółowej analizy zabudowy znajdującej się na działkach sąsiednich i dopiero na tej podstawie wydać decyzję administracyjną.

Pojęcie zabudowy istniejącej należy odnieść do aktualnej, faktycznie istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 26 listopada 2015 r., IV SA/Po 436/15, LEX nr 1947131). Z literalnego brzmienia przepisów prawa stanowiących o przesłankach wydania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 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.) wynika, że należy brać pod uwagę zabudowę już fizycznie istniejącą na nieruchomości, a nie zabudowę teoretycznie możliwą do zrealizowania. Obiekt znajdujący się na terenie sąsiadującym musi być zrealizowany w taki sposób, aby możliwe było ustalenie tych funkcji, parametrów, cech i wskaźników. Podkreślić należy, że decyzja o pozwoleniu na budowę daje inwestorowi jedynie prawo do budowy, nie obowiązek. Nie przesądza ona zatem, czy inwestycja w ogóle powstanie ani jaki będzie jej ostateczny kształt, chociażby ze względu na możliwość dokonywania zmian w zatwierdzonym projekcie budowlanym na podstawie art. 36a ustawy z 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.). Dlatego też wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, a nawet samo rozpoczęcie prac budowlanych na danej nieruchomości nie jest tożsame z jej zabudową. Należy zatem uznać, że tylko w przypadku, gdy budynek został już w całości legalnie wzniesiony będzie stanowił istniejącą zabudowę, o jakiej mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 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).

W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, iż ustalenie obszaru analizowanego służyć ma wskazaniu działek sąsiednich, spełniających warunki tzw. dobrego sąsiedztwa. Interpretacja sposobu wyznaczania tych granic nie może abstrahować od pojęcia sąsiedztwa w języku potocznym. Teren sąsiedzki to teren przyległy, pobliski. W wyznaczonym obszarze analizowanym w odległości 114m od każdej z granic terenu objętego wnioskiem, tj. działek nr ewid. 146/3, 147/3, brak jest jakiegokolwiek zabudowy. Nie można w przedmiotowej sprawie przyjąć, iż najbliższa zabudowa położona w odległości ok. 244m w kierunku południowym, stanowi teren sąsiedni czy działkę sąsiednią, która spełniałaby warunek kontynuacji funkcji. Wyznaczenie granic obszaru analizowanego w odległości

większej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem stanowiłoby poszukiwanie obiektów budowlanych, które dadzą podstawę do uzasadnienia planowanego zamierzenia, co zdaniem organu jest niedopuszczalne. Ponadto wyznaczenie granic obszaru analizowanego ponad minimalne wymiary jest zasadne, jeśli służyć on ma ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić zwartej jednostki terenowej urbanistyczno - architektonicznej na danym obszarze, nie zaś by uzasadnić formalną dopuszczalność lokalizacji zabudowy. W przedmiotowej sprawie wielkość obszaru analizowanego spełnia wymagania zawarte w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy przy braku planu miejscowego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm./.

Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w przepisie art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza bowiem, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu, w tym użytkowania obiektów. Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Wyrażona w tym przepisie zasada ochrony ładu przestrzennego ma więc na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, choć nie powinno to jednak doprowadzić do nadmiernego jej ograniczenia. Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 12 maja 2017 r., II SA/Łd 1039/16, LEX nr 2293982). W sytuacji, w której w obszarze analizowanym nie ma żadnej zabudowy, nie ma możliwości ustalenia ww. parametrów, a zatem czyni to niemożliwym wydanie pozytywnej decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

Brak łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uniemożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

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,
- 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 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. 87 pkt 1 ustawy z dnia 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, 7, 8, 9a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Mając na względzie charakter niniejszej decyzji tj. odmowę ustalenia warunków zabudowy, odstąpiono od dokonania uzgodnienia z organami o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 2a (Głównym Inspektorem Sanitarnym w Radomiu - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych), art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b) (Marszałkiem Województwa Mazowieckiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych), art. 53 ust. 4 pkt 6 (Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Radomiu w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i melioracji wodnych) oraz w art. 53 ust. 4 pkt. 9 (Miejskim Zarządem Dróg i Komunikacji w Radomiu jako zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego). Obowiązek uzgodnienia z organami, o których mowa w art.53 ust.4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dotyczy decyzji ustalających warunki zabudowy w zakresie wskazanym w tym przepisie.

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.

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

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Eliza Wojtala
KIEROWNIK REFERATU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

