



Radom, 27.04.2023r.

**PREZYDENT  
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.596.2022.AC

**DECYZJA NR 132/2023  
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 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz.2000 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 11.10.2022r., uzupełnionego w dniu 21.11.2022r., zmienionego w dniu 24.02.2023r.

**ustalam  
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez:

pod nazwą: **częściowa nadbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania parteru i pierwszego piętra na lokale usługowe (gabinety lekarskie) wraz z adaptacją poddasza na cele mieszkalne na działce nr ewid. 11 (obręb 0090 - Mariackie, arkusz 84) położonej przy ul. Kopernika w Radomiu.**

**1. Rodzaj inwestycji.**

Zabudowa usługowa.  
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

**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 2022r. poz.1225)

- Obowiązująca linia zabudowy - wzdłuż linii wyznaczonej przez frontową (północną) elewację budynku przeznaczanego do częściowej nadbudowy.
- Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy - bez zmian
- Szerokość elewacji frontowej - bez zmian
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po częściowej nadbudowie - dopuszcza się podwyższenie przedmiotowego obiektu o ściankę kolankową wys. max. 0,5m, zwieńczonej gzymsem prostym lub stanowiącej kontynuację dachu (z widocznym wycofaniem od lica ściany elewacji frontowej) - pod warunkiem zachowania istniejącego gzymsu wieńczącego oraz ryzalitu centralnego zwieńczonego pilastrami ze szczytem eliptycznym - które należy poddać zabiegom konserwatorskim.
- Geometria dachu - dach dwuspadowy o spadku do 20°. Wysokość głównej kalenicy bez zmian. Kierunek głównej kalenicy bez zmian.  
Dopuszcza się doświetlenie poddasza za pomocą okien połaciowych lub lukarn takich samych jak w sąsiednim budynku (przy ul. Kopernika 9), przy czym winny one być usytuowane w połaci dachowej (z podobnym spadkiem) i o takim samym wycofaniu od lica elewacji frontowej.

## 2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- Teren inwestycji nie jest objęty niżej wymienionymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody (nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów).
- Projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne.
- Obowiązuje ochrona drzew i krzewów w rejonie inwestycji. Organem właściwym w sprawach ochrony drzewostanu na przedmiotowej nieruchomości jest Wojewódzki Konserwator Zabytków.
- 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 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 inwestycji **podlega ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 840). Działka nr ewid. 11 leży na obszarze zabytkowego zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta Radomia, wpisanego do rejestru zabytków byłego województwa radomskiego prawomocną decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Radomiu z dnia 14.09.1989 r. pod nr rejestru 410/A/89. Ponadto obiekt znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków i posiada Kartę Gminnej Ewidencji Zabytków z terenu miasta Radomia o nr 290/1671.
- Należy **uzyskać pozwolenie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków** (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Radomiu 26-600 Radom, ul. Żeromskiego 53) na realizację przedmiotowej inwestycji.
- Należy uwzględnić **wytyczne konserwatorskie** zawarte w piśmie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16.02.2023r. znak DR.5183.25.2023.MP :
  - Elewację frontową obiektu należy zachować i poddać zabiegom konserwatorskim, poprzez uzupełnienie i odtworzenie brakujących elementów detali architektonicznych (np. gzymsy, sztukateria, kamieniarka, itp.), przy czym działania konserwatorskie powinny objąć konserwację estetyczną przywracającą obiektowi pierwotny wygląd (nie dopuszcza się docieplenia tej elewacji gdyż jest to niezgodne ze sztuką konserwacji), dopuszcza się jedynie skucie tynku w zakresie niezbędnym,
  - W przypadku stwierdzenia silnego zawilgocenia i zasolenia dolnych partii muru należy zastosować tynki renowacyjne (do wys. ok. 60 cm) powyżej istniejących śladów zawilgoceń (zgodnie z instrukcją wybranej technologii), wg wskazań ekspertyzy technicznej,

- Elewacje winny być wykończone w tynku, przy czym dopuszczalne jest wykonanie docieplenia elewacji tylnej przedmiotowego obiektu, pod warunkiem odtworzenia wyglądu istniejącego gzymsu wieńczącego,
- Zastosowane materiały budowlane i konserwatorskie winny być trwałe, wysokiej jakości przy zastosowaniu profesjonalnych zabiegów konserwatorskich, a obiekt winien posiadać wysokie walory estetyczne,
- Dopuszcza się zagospodarowanie strychu przedmiotowego obiektu na cele użytkowe - przy dopuszczalnym niezbędnym podwyższeniu przedmiotowego obiektu o ściankę kolankową wys. max. 0,5m, zwieńczonej gzymsem prostym lub stanowiącej kontynuację dachu (z widocznym wycofaniem od lica ściany elewacji frontowej) - pod warunkiem zachowania istniejącego gzymsu wieńczącego oraz ryzalitu centralnego zwieńczonego pilastrami ze szczytem eliptycznym - które należy poddać zabiegom konserwatorskim,
- Doświetlenie poddasza:
  - wskazane - za pomocą okien połaciowych
  - dopuszczalne przy spełnieniu ww. warunku (pkt. e) - za pomocą lukarn takich samych jak w sąsiednim budynku (przy ul. Kopernika 9), przy czym winny one być usytuowane w połaci dachowej (z podobnym spadkiem) i o takim samym wycofaniu od lica elewacji frontowej,
- Pokrycie dachowe na obiekcie winno być wykonane z blachy płaskiej układanej „na rąbek stojący” w kolorze czerwieni dachówkowej,
- Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe winny być wykonane z takiego samego materiału jak pokrycie,
- Stolarka okienna winna być drewniana o takich samych gabarytach, podziałach, wyglądzie jak pierwotnie istniejąca, przy czym dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych technologii użytkowych,
- Nie dopuszcza się zmiany gabarytów i pierwotnych podziałów stolarki okiennej na elewacjach przedmiotowego budynku,
- Należy zachować oryginalną stolarkę drzwiową, w przypadku jej złego stanu zachowania, należy ją odtworzyć, zgodnie z inwentaryzacją, dopuszcza się wymianę wtórnej stolarki drzwiowej zewnętrznej na stolarkę drewniana (lub aluminiową) o wyglądzie nawiązującym do charakteru i style obiektu,
- Balkony należy zachować i poddać zabiegom remontowo - konserwatorskim,
- Nie dopuszcza się prowadzenia przewodów instalacji po elewacjach,
- Kolorystyka obiektu winna podkreślać walory architektoniczne, winna być opracowana w kolorach zbliżonych do pierwotnych - należy zastosować wysokiej jakości farby silikatowe (krzemianowe),
- Obiekt po przeprowadzonych pracach winien zachowywać swoją pierwotną formę, kształt i wygląd architektoniczny, przy dopuszczalnym podwyższeniu dachu zgodnie z zaleceniami j.w.
- Reklama lub tablica informacyjna /dla lokali użytkowych/ winna mieć estetyczną formę oraz winna być usytuowana w sposób nie zakłócający estetyki elewacji oraz wartości widokowych obiektu,
- Należy dostarczyć do urzędu konserwatorskiego celem uzyskania stosownej opinii- projekt koncepcyjny planowanej nadbudowy przedmiotowego budynku wraz z wizualizacją przestrzenną wpisana w istniejący układ przestrzenny tej części miasta Radomia (wraz z kolorystyką).  
Pozytywnie zaopiniowany projekt koncepcyjny będzie mógł stanowić podstawę do opracowania docelowej dokumentacji projektowej, stanowiącej wymagany załącznik celem uzyskania zgodnie z przepisami prawa stosownego pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na realizację tej inwestycji.
- Uwaga: Wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanej inwestycji mogą zostać zmienione lub rozszerzone w razie ujawnienia faktów mających znaczenie dla zabytkowego obiektu oraz zespołu urbanistycznego w tej części miasta Radomia.
- 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.
- Odpady - gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz. U. 2022 poz. 699 z późn. zm.)
- Zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnego źródła ciepła, odpowiadającego przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym z kolektorów słonecznych.
- Odprowadzenie wód opadowych - na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z pismem z dnia 20.12.2022r., znak DT. - WT/KD/0631/22/ASZ do kanału deszczowego kd315 z rur PVC w jezdni ul. Kopernika. Przed wprowadzeniem wód opadowych do kanału ulicznego wymagane będzie ich podczyszczanie. Wody deszczowe z dachu od strony południowej należy zagospodarować w sposób jak dotychczas, lub retencjonować przynajmniej część wód opadowych na własnej działce np. zielone dachy i tarasy, wody wprowadzone powierzchniowo w tereny zielone lub do gruntu, rozszczelnione nawierzchnie drogowe - przynajmniej dla miejsc postojowych samochodów osobowych, wtopione krawężniki itp.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) - od strony ul. Traugutta (droga powiatowa) przez ul. Mikołaja Kopernika (droga wewnętrzna - działka nr ewid. 8 - własność Miasta na prawach powiatu - Radom).
- Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na terenie objętym decyzją wg wskaźników:
  - min. 1 miejsce / 1 mieszkanie.
  - min. 2 miejsca / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług.

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

#### **4. Wymagania formalne:**

- Należy uzyskać **pozwolenie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie** (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Radomiu 26-600 Radom, ul. Żeromskiego 53).
- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 682.)
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz.2556 ze zm.)
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 2526 ze zm.),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (j.t. Dz.U. z 2022 poz. 916 ze zm.),

- ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 699 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* j.t. Dz.U. 2022 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 2010 r. Nr 109, poz. 719 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz.1679),
- inne przepisy odrębne, w tym techniczno-budowlane, polskie normy i zasady wiedzy technicznej.
- Uzyskać uzgodnienia dokumentacji projektowej wynikające z przepisów szczególnych.

### **Uzasadnienie**

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek złożony w dniu 11.10.2022r.

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 19.10.2022r. wezwał do jego uzupełnienia. Pismem złożonym w dniu 10.11.2022r. wnioskodawca poprosił o przedłużenie terminu na uzupełnienie wniosku do dnia 25.11.2022r., na co organ wyraził zgodę pismem z dnia 14.11.2022r. W dniu 21.11.2022r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania parteru i pierwszego piętra na lokale usługowe (gabinety lekarskie) na działce nr ewid. 11 (obręb 0090 - Mariackie, arkusz 84) położonej w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz Wnioskodawcy, będącego również właścicielem działki nr ewid. 11, uznano drugiego współwłaściciela tej działki oraz właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 10/1, 10/2, 12/1, 12/2 oraz działki nr ewid. 8 - ul. Kopernika. Pismem z dnia 23.11.2022r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

W toku postępowania okazało się, że osoby widniejące w rejestrze gruntów jako współwłaściciele działki nr ewid. 12/1 oraz nr ewid. 12/2 nie żyją. W związku z tym przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w kierunku ustalenia kręgu osób, którym przysługuje przymiot strony postępowania.

W dniu 23.11.2022r wysłano pismo do Urzędu Stanu Cywilnego z prośbą o przesłanie kserokopii aktów zgonu współwłaścicieli w/w działek. W dniu 29.11.2022r. akty zgonu zostały przesłane. Pismem z dnia 08.12.2022r. wysłano pismo do Sądu Rejonowego w Radomiu I oraz VII Wydziału Cywilnego z zapytaniem, czy po współwłaścicielach działek nr ewid. 12/1, 12/2 toczyło się postępowanie spadkowe. W dniu 13.01.2023r otrzymano odpowiedź z VII Wydziału Cywilnego z informacją iż po wskazanych zmarłych współwłaścicielach działek nr ewid. 12/1, 12/2 nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku, natomiast w dniu 22.12.2022r. otrzymano odpowiedź z I Wydziału Cywilnego, zgodnie z którą po współwłaścicielach działek nr ewid. 12/1, 12/2 nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku.

Wniosek złożony w dniu 11.10.2022r. dotyczył ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania parteru i pierwszego piętra na lokale usługowe (gabinety lekarskie) na działce nr ewid. 11 (obręb 0090 - Mariackie, arkusz 84) położonej w Radomiu.

W dniu 24.02.2023r. wnioskodawca, działając przez pełnomocnika zmienił swój wniosek w zakresie nazwy i zakresu inwestycji. W związku z powyższym planowana inwestycja polega na częściowej nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania parteru i pierwszego piętra na lokale usługowe (gabinety lekarskie) wraz z adaptacją poddasza na cele mieszkalne na działce nr ewid. 11 (obręb 0090 - Mariackie, arkusz 84) położonej przy ul. Kopernika w Radomiu.

Zmiana wniosku nie spowodowała zmiany kręgu stron postępowania. Pismem z dnia 27.02.2023r. strony zostały zawiadomione o zmianie wniosku.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art.53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *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:

- Działka nr ewid. 11 nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren objęty jest uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu nr XLVIII/435/2020 z dnia 14.12.2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap V ze zm.
- Działka nr ewid. 11 jest objęta uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu nr LXXVI/685/2022 z dnia 28.03.2022r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasta Radomia.
- Działka nr ewid. 11 stanowi własność osób fizycznych, w tym Wnioskodawcy.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działki nr ewid. 11 to tereny mieszkaniowe **(B)**.
- Teren objęty decyzją jest zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przeznaczonym do nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, budynkiem innym niemieszkalnym oraz budynkiem usługowym.
- Teren inwestycji przylega do drogi wewnętrznej- ul. Mikołaja Kopernika (działka nr ewid. 8 - własność Miasta na prawach powiatu - Radom).
- Działka nr ewid. 11 leży na obszarze zabytkowego zespołu urbanistyczno-architektonicznego miasta Radomia, wpisanego do rejestru zabytków byłego województwa radomskiego prawomocną decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Radomiu z dnia 14.09.1989 r. pod nr rejestru 410/A/89. Teren inwestycji podlega więc ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 840).
- Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną ważną decyzją o warunkach zabudowy.
- 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 z późn. zm.). 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 29.12.1999r. z późn. zm./ teren objęty decyzją znajduje się w strefie **MS** - zabudowa śródmiejska, mieszkaniowo-usługowa, granica strefy ochrony konserwatorskiej, usługi o charakterze miastotwórczym (nauki, oświaty, zdrowia, itp.) 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 21.04.1994r. /Dz.Urz. Woj. Radomskiego Nr 9, poz.81/ na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i krajowym, o których mowa w art.39 ust.3 pkt 3 i art.48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - znajdował się w strefie **UM** - strefa usługowo-mieszkaniowa, adaptacji i porządkowania istniejącego zainwestowania. 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 i art.48 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, 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,
  - 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, 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, 3, 4, 5a, 6, 7, 8, 9a, 11, 12, 13 (art. 86 ust. 7 ustawy *Prawo lotnicze*), 14, 15, 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 2 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uzyskano uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – postanowienie Nr 177/DR/23 z dnia 17.03.2023r., znak DR.5151.80.2023.KP

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 14.03.2023r., znak DZP.IV.0700.112.2023.AS).

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. 87<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze*

(j.t. Dz.U z 2022 r. poz. 1235 ze zm.) - 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 27.03.2023r.).

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 28.03.2023r.).

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.***

#### **Pouczenie:**

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



**Informacja:**

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

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

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

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

**Otrzymują:**

- 1.
2. Strony wg. wykazu (BIP - Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Radomiu)
3. a/a

**Do wiadomości:**

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

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