



Radom, 20.08.2021 r.

**PREZYDENT  
MIASTA RADOMIA**

Arl.6730.549.2019.DJ

**DECYZJA Nr 375 /2021  
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 2021 r. poz. 741) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 735), 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) 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 12.09.2019r., uzupełnionego w dniu 23.10.2019r., zmienionego w dniu 10.12.2020r.,

**ustalam  
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez: **Orange Polska Spółka Akcyjna**  
**ul. Al. Jerozolimskie 160, 02-326 Warszawa**  
pod nazwą: **nadbudowa budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowo-biurowy na części działki nr ewid. 29/2 (obręb 0091 - Śródmieście 2, arkusz 85) położonej w Radomiu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego.**

**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 2019r. poz. 1065 z późn. zm.).
- Usytuowanie w odległościach od granic działki mniejszych niż wymagane przepisami ww. rozporządzenia, stosownie do art.9 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (j.t. Dz.U

z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), wymaga uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.

- Nieprzekraczalna linia zabudowy - nie ustala się.
- Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - nie ustala się.
- Szerokość elewacji frontowej - bez zmian.
- Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki po nadbudowie - max 20m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu.
- Geometria dachu - dach wielospadowy (mansardowy) o kącie nachylenia połąci do 80° lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połąci do 30°. Wysokość głównej kalenicy budynku max 20m n.p.t. Kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej budynku przeznaczonego do nadbudowy. Dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o spadku do 30° z możliwością ukrycia za poziomą attyką (o wysokości max 20m 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).
- 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 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 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 2021 r. poz. 710 ze zm.). Działka nr ewid. 29/2 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.
- 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.
- 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 cieplną - z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach jej dysponenta.
- Odpady - gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz.779 z późn. zm.).
- Odprowadzenie wód opadowych - na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej.

- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) – istniejącym zjazdem z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego (droga gminna) przez część działki nr ewid. 29/2 poza granicami ABCDEFGHIJA.
- Należy zapewnić miejsca postojowe dla pracowników i użytkowników, z maksymalną ich ilością na terenie własnym.

#### **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).
- Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:
- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* l.j.t. Dz.U. z 2020r. poz.1333 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* l.j.t. Dz.U. z 2020r. poz.470 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.),
- ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 1970 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* l.j.t. Dz.U. z 2020r. poz.1219 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* l.j.t. Dz.U. z 2020r. poz.55 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach* l.j.t. Dz.U. z 2021r. poz.779 z późn.zm./,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* l.j.t. Dz.U. z 2019r. poz.1065 z późn. zm./,
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. *w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* l.Dz.U. Nr 109 poz.719/,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 września 2020r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* l.Dz.U. z 2020r. poz.1609/,
- 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 12.09.2019r. przez Orange Polska Spółka Akcyjna ul. Al. Jerozolimskie 160, 02-326 Warszawa, reprezentowaną przez pełnomocnika - Panią Annę Wiosnę-Osóbkę.

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 20.09.2019r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 23.10.2019r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na nadbudowie budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowo-biurowy na części działki nr ewid. 29/2 (obręb 0091 - Śródmieście 2, arkusz 85) położonej w Radomiu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, będącego również użytkownikiem wieczystym działki nr ewid. 29/2, uznano właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 27/3 i zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej przy Pl. Konstytucji 3 Maja 2A w Radomiu jako reprezentanta wszystkich współwłaścicieli działki nr ewid. 29/1 (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Pismem z dnia 21.11.2019r. (uzupełnionym pismem z dnia 03.02.2020r.) strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

W toku postępowania okazało się, że osoba widniejąca w rejestrze gruntów jako współwłaściciele działek nr ewid. 4 i 5 są nieznanymi z adresu zamieszkania lub nie żyją. W związku z tym przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w kierunku ustalenia kręgu osób, którym przysługuje przymiot strony postępowania. W dniu 08.01.2020 Wydział Architektury wystąpił do Wydziału Spraw Obywatelskich z prośbą o informację o aktualnych miejscach zamieszkania tych osób. Pismem z dnia 14.01.2020r. Wydział Spraw Obywatelskich poinformował, iż osób tych nie znaleziono w bazie PESEL oraz jedna z tych osób nie żyje. W dniu 27.03.2020r. wysłano pismo do współwłaścicieli działki nr ewid. 5 z prośbą o informację na temat osób nieznanymi z adresu zamieszkania lub nieżyjących. Na to przedmiotowe pismo Wydział Architektury nie otrzymał odpowiedzi. W dniu 10.09.2020r. Wydział Architektury wysłał pismo do Urzędu Stanu Cywilnego z prośbą o przesłanie kserokopii aktu zgonu współwłaścicielki działki nr ewid. 5. W dniu 15.09.2020r. akt zgonu został przesłany. W dniu 21.09.2020r. Wydział Architektury wysłał pismo do Sądu Rejonowego, I i VII Wydziału Spraw Cywilnych z zapytaniem czy po współwłaścicielce działki nr ewid. 5 toczyło się postępowanie spadkowe. W dniu 02.11.2020r. Wydział Architektury otrzymał informację, że jest ustanowiony spadkobierca po współwłaścicielce działki nr 5. W dniu 02.04.2021r. nowa strona postępowania została powiadomiona o postępowaniu.

W dniu 10.12.2020r. pełnomocnik wnioskodawcy zmienił zakres wniosku w części dotyczącej terenu objętego wnioskiem. Pismem z dnia 17.12.2020r. ustalone wcześniej strony postępowania zostały zawiadomione o zmianie wniosku. Zmiana wniosku spowodowała zmianę kręgu stron postępowania. Za strony należało uznać właścicieli działki nr ewid. 6.

Pismem z dnia 17.12.2020r. właścicieli działek nr ewid. 6 poinformowano o nabyciu statusu strony niniejszego postępowania.

W toku postępowania okazało się, że osoba widniejąca w rejestrze gruntów jako współwłaściciel działki nr ewid. 6 jest nieznanymi z adresu zamieszkania lub nie żyje. W związku z tym przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w kierunku ustalenia kręgu osób, którym przysługuje przymiot strony postępowania. W dniu 03.02.2021r. wysłano pismo do współwłaścicieli działki nr ewid. 6 z prośbą o informację na temat osoby nieznanymi z adresu zamieszkania. Na to przedmiotowe pismo Wydział Architektury nie otrzymał odpowiedzi. W dniu 04.02.2021 Wydział Architektury wystąpił do Urzędu Stanu Cywilnego z prośbą o przesłanie kserokopii aktu zgonu współwłaściciela działki nr ewid. 6. Pismem z dnia 11.02.2021r. Urząd Stanu Cywilnego poinformował, iż takiej osoby nie znaleziono w bazie PESEL oraz jedna z tych osób nie żyje. W dniu 27.03.2020r. wysłano pismo do współwłaścicieli działki nr ewid. 5 z prośbą o informację na temat osób nieznanymi z adresu zamieszkania lub nieżyjących.

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:

- Działka nr ewid. 29/2 nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren jest objęty uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr XLVIII/435/2020 z dnia 14.12.2020 r., zmienioną uchwałą Nr LV/483/2021 z dnia 29

marca 2021 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów MIASTA RADOMIA*.

- Działka nr ewid. 29/2 stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren części działki nr ewid. 29/2 w granicach ABCDEFGHIJA to inne tereny zabudowane (Bi).
- Teren objęty decyzją jest zabudowany budynkiem innym niemieszkalnym oraz budynkiem biurowym przeznaczonym do nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania.
- Teren inwestycji nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miasta Radomia lub Skarbu Państwa.
- Działka nr ewid. 29/2 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 14.09.1989r. 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 2021 r. poz. 710 ze zm.).
- 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<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2020 r. poz. 1970 ze zm.).
- 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 strefach: MS - zabudowa śródmiejska; zabudowa mieszkaniowo-usługowa; w granicach strefy ochrony konserwatorskiej. 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 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 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Stosownie do wymogów §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* 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,
- 5) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- 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,

10a) terenów zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ww. ustawy,

11) lit. a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,

11) lit. b) 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,

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,

zatem nie dotyczy jej wymóg uzgodnienia decyzji z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 9, 9a, 10a, 11 lit. a), 11 lit. b), 12, 14, 15 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 256/DR/21 z dnia 29.06.2021r. znak DR.5151.173.2021.MP.

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. 86 ust. 7 oraz art. 87<sup>7</sup> ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2020 r. poz. 1970 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 12.07.2021r.).

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 inż. Marlena Kazała.

***Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.***

#### **Pouczenie:**

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie z powodów określonych w art. 65 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* tj. jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

- Jeśli decyzja o warunkach zabudowy wywoła skutki, o których mowa w art. 36 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, to przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio.
- Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Radomia, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 ww. ustawy).
- Odwołania należy składać powołując się na znak sprawy i nr decyzji.

### **Informacja:**

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

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

### *Załączniki:*

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

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego W Radomiu
3. a/a



Radom, 20.08.2021 r.

**PREZYDENT  
MIASTA RADOMIA**

Arl.6730.549.2019.DJ

**DECYZJA Nr 375 /2021  
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 2021 r. poz. 741) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 735), 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) 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 12.09.2019r., uzupełnionego w dniu 23.10.2019r., zmienionego w dniu 10.12.2020r.,

**ustalam  
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez: **Orange Polska Spółka Akcyjna**  
**ul. Al. Jerozolimskie 160, 02-326 Warszawa**  
pod nazwą: **nadbudowa budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowo-biurowy na części działki nr ewid. 29/2 (obręb 0091 - Śródmieście 2, arkusz 85) położonej w Radomiu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego.**

**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 2019r. poz. 1065 z późn. zm.).
- Usytuowanie w odległościach od granic działki mniejszych niż wymagane przepisami ww. rozporządzenia, stosownie do art.9 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (j.t. Dz.U



z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), wymaga uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.

- Nieprzekraczalna linia zabudowy - nie ustala się.
- Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - nie ustala się.
- Szerokość elewacji frontowej - bez zmian.
- Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki po nadbudowie - max 20m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu.
- Geometria dachu - dach wielospadowy (mansardowy) o kącie nachylenia połąci do 80° lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połąci do 30°. Wysokość głównej kalenicy budynku max 20m n.p.t. Kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do elewacji frontowej budynku przeznaczonego do nadbudowy. Dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy o spadku do 30° z możliwością ukrycia za poziomą attyką (o wysokości max 20m 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).
- 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 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 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 2021 r. poz. 710 ze zm.). Działka nr ewid. 29/2 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.
- 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.
- 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 cieplną - z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach jej dysponenta.
- Odpady - gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz.779 z późn. zm.).
- Odprowadzenie wód opadowych - na warunkach dysponenta sieci kanalizacji deszczowej.

- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) – istniejącym zjazdem z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego (droga gminna) przez część działki nr ewid. 29/2 poza granicami ABCDEFGHIJA.
- Należy zapewnić miejsca postojowe dla pracowników i użytkowników, z maksymalną ich ilością na terenie własnym.

#### **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).
- Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:
- ustawa z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* l.j.t. Dz.U. z 2020r. poz.1333 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* l.j.t. Dz.U. z 2020r. poz.470 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.),
- ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 1970 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* l.j.t. Dz.U. z 2020r. poz.1219 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* l.j.t. Dz.U. z 2020r. poz.55 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach* l.j.t. Dz.U. z 2021r. poz.779 z późn.zm./,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* l.j.t. Dz.U. z 2019r. poz.1065 z późn. zm./,
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. *w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* l.Dz.U. Nr 109 poz.719/,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 września 2020r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* l.Dz.U. z 2020r. poz.1609/,
- 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 12.09.2019r. przez Orange Polska Spółka Akcyjna ul. Al. Jerozolimskie 160, 02-326 Warszawa, reprezentowaną przez pełnomocnika - Panią Annę Wiosnę-Osóbkę.

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 20.09.2019r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 23.10.2019r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na nadbudowie budynku biurowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowo-biurowy na części działki nr ewid. 29/2 (obręb 0091 - Śródmieście 2, arkusz 85) położonej w Radomiu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, będącego również użytkownikiem wieczystym działki nr ewid. 29/2, uznano właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 27/3 i zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej przy Pl. Konstytucji 3 Maja 2A w Radomiu jako reprezentanta wszystkich współwłaścicieli działki nr ewid. 29/1 (zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Pismem z dnia 21.11.2019r. (uzupełnionym pismem z dnia 03.02.2020r.) strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

W toku postępowania okazało się, że osoba widniejąca w rejestrze gruntów jako współwłaściciele działek nr ewid. 4 i 5 są nieznanymi z adresu zamieszkania lub nie żyją. W związku z tym przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w kierunku ustalenia kręgu osób, którym przysługuje przymiot strony postępowania. W dniu 08.01.2020 Wydział Architektury wystąpił do Wydziału Spraw Obywatelskich z prośbą o informację o aktualnych miejscach zamieszkania tych osób. Pismem z dnia 14.01.2020r. Wydział Spraw Obywatelskich poinformował, iż osób tych nie znaleziono w bazie PESEL oraz jedna z tych osób nie żyje. W dniu 27.03.2020r. wysłano pismo do współwłaścicieli działki nr ewid. 5 z prośbą o informację na temat osób nieznanymi z adresu zamieszkania lub nieżyjących. Na to przedmiotowe pismo Wydział Architektury nie otrzymał odpowiedzi. W dniu 10.09.2020r. Wydział Architektury wysłał pismo do Urzędu Stanu Cywilnego z prośbą o przesłanie kserokopii aktu zgonu współwłaścicielki działki nr ewid. 5. W dniu 15.09.2020r. akt zgonu został przesłany. W dniu 21.09.2020r. Wydział Architektury wysłał pismo do Sądu Rejonowego, I i VII Wydziału Spraw Cywilnych z zapytaniem czy po współwłaścicielce działki nr ewid. 5 toczyło się postępowanie spadkowe. W dniu 02.11.2020r. Wydział Architektury otrzymał informację, że jest ustanowiony spadkobierca po współwłaścicielce działki nr 5. W dniu 02.04.2021r. nowa strona postępowania została powiadomiona o postępowaniu.

W dniu 10.12.2020r. pełnomocnik wnioskodawcy zmienił zakres wniosku w części dotyczącej terenu objętego wnioskiem. Pismem z dnia 17.12.2020r. ustalone wcześniej strony postępowania zostały zawiadomione o zmianie wniosku. Zmiana wniosku spowodowała zmianę kręgu stron postępowania. Za strony należało uznać właścicieli działki nr ewid. 6.

Pismem z dnia 17.12.2020r. właścicieli działek nr ewid. 6 poinformowano o nabyciu statusu strony niniejszego postępowania.

W toku postępowania okazało się, że osoba widniejąca w rejestrze gruntów jako współwłaściciel działki nr ewid. 6 jest nieznanymi z adresu zamieszkania lub nie żyje. W związku z tym przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w kierunku ustalenia kręgu osób, którym przysługuje przymiot strony postępowania. W dniu 03.02.2021r. wysłano pismo do współwłaścicieli działki nr ewid. 6 z prośbą o informację na temat osoby nieznanymi z adresu zamieszkania. Na to przedmiotowe pismo Wydział Architektury nie otrzymał odpowiedzi. W dniu 04.02.2021 Wydział Architektury wystąpił do Urzędu Stanu Cywilnego z prośbą o przesłanie kserokopii aktu zgonu współwłaściciela działki nr ewid. 6. Pismem z dnia 11.02.2021r. Urząd Stanu Cywilnego poinformował, iż takiej osoby nie znaleziono w bazie PESEL oraz jedna z tych osób nie żyje. W dniu 27.03.2020r. wysłano pismo do współwłaścicieli działki nr ewid. 5 z prośbą o informację na temat osób nieznanymi z adresu zamieszkania lub nieżyjących.

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:

- Działka nr ewid. 29/2 nie jest objęta postanowieniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren jest objęty uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr XLVIII/435/2020 z dnia 14.12.2020 r., zmienioną uchwałą Nr LV/483/2021 z dnia 29

marca 2021 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów MIASTA RADOMIA*.

- Działka nr ewid. 29/2 stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren części działki nr ewid. 29/2 w granicach ABCDEFGHIJA to inne tereny zabudowane (Bi).
- Teren objęty decyzją jest zabudowany budynkiem innym niemieszkalnym oraz budynkiem biurowym przeznaczonym do nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania.
- Teren inwestycji nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miasta Radomia lub Skarbu Państwa.
- Działka nr ewid. 29/2 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 14.09.1989r. 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 2021 r. poz. 710 ze zm.).
- 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<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2020 r. poz. 1970 ze zm.).
- 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 strefach: MS - zabudowa śródmiejska; zabudowa mieszkaniowo-usługowa; w granicach strefy ochrony konserwatorskiej. 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 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 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Stosownie do wymogów §3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* 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,
- 5) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- 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,

10a) terenów zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ww. ustawy,

11) lit. a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,

11) lit. b) 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,

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,

zatem nie dotyczy jej wymóg uzgodnienia decyzji z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 8, 9, 9a, 10a, 11 lit. a), 11 lit. b), 12, 14, 15 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 256/DR/21 z dnia 29.06.2021r. znak DR.5151.173.2021.MP.

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. 86 ust. 7 oraz art. 87<sup>7</sup> ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2020 r. poz. 1970 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 12.07.2021r.).

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 inż. Marlena Kazała.

***Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.***

#### **Pouczenie:**

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie z powodów określonych w art. 65 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* tj. jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

- Jeśli decyzja o warunkach zabudowy wywoła skutki, o których mowa w art. 36 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, to przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio.
- Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Radomia, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 ww. ustawy).
- Odwołania należy składać powołując się na znak sprawy i nr decyzji.

### **Informacja:**

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

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

### *Załączniki:*

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

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego W Radomiu
3. a/a