



Radom, 21.02.2022 r.

**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

Arl.6730.641.2020.KR1/DJ

**DECYZJA Nr 83 /2022
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 2021r. poz. 741 ze zm.) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 735 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) 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 21.10.2020 r., uzupełnionego w dniu 03.12.2020r.

**ustalam
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez: **PANA DARIUSZA PŁATOSA**

pod nazwą: **budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działkach nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/61, 74/59 (obręb 0122- Młodzianów, arkusz 122) położonych w Radomiu.**

1. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, 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 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
- Nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od strony ul. Świerkowej - w odległości 6m od frontowej (północnej) granicy działek nr ewid. 74/26, 74/61, 74/28. Dopuszcza się wysunięcie balkonów przed linię zabudowy na max 1,5m. W przypadku gdy wysunięte balkony naruszają ustawę z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych /j.t. Dz.U. z 2021r. poz.1376/, zgodnie z którą obiekty budowlane powinny być usytuowane w

odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej (ul. Świerkowa stanowi drogę publiczną o kategorii drogi gminnej) inwestor winien uzyskać zgodę Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu. Powyższą zgodę należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę.

- od strony ul. Połabskiej i drogi wewnętrznej (działki nr ewid. 74/64, 74/63) - w odległości 6,5m od południowej granicy działek nr ewid. 74/32, 74/61.
- Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - max 40% powierzchni działek nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/61, 74/59. Ponadto min. 25% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną.
- Ustalenia dla każdego budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
- Szerokość elewacji frontowej (północnej)- od 12m do 37m.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - max 20m od poziomu terenu do górnej krawędzi poziomej attyki lub max 18m od poziomu terenu do okapu dachu. Dopuszcza się wysokość części budynku do 23m pod warunkiem jej cofnięcia (ostatnia kondygnacja).
- Geometria dachu projektowanych budynków - dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia połąci do 15° ukryty za attyką (o wysokości max 20m n.p.t.) lub dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci do 30°. Wysokość kalenicy max 20m n.p.t. Dopuszcza się wysokość części budynku do 23m pod warunkiem jej cofnięcia (ostatnia kondygnacja).

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- Teren inwestycji nie jest objęty niżej wymienionymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody (nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów).
- Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 13261) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem budowy należy uzyskać w Wydziale Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Radomiu decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej:
 - dla gruntów określonych w ewidencji gruntów jako grunty orne (**RIIb**) - obowiązkowo,
 - dla gruntów określonych jako grunty orne (**RIVa**), jeżeli są wytworzone z gleb pochodzenia organicznego.
- Projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne.
- Obowiązuje ochrona drzew i krzewów w rejonie inwestycji.
- Obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.
- W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. W projekcie budowlanym uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1973)).
- Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie powinna stanowić uciążliwości dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Teren, na którym przewidziana jest lokalizacja inwestycji położony jest poza zasięgiem oddziaływania dóbr kultury ustanowionych przepisami odrębnymi.
- W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy go zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Radomiu, 26-600 Radom, ul. Żeromskiego 53.
- Inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych.

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach jej dysponenta.
- Odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach jej dysponenta.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną - z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii.
- Zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej na warunkach dystrybutora gazu.

- Zaopatrzenie w energię ciepłą - z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach jej dysponenta.
- Odpady - gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 779 ze zm.).
- Odprowadzenie wód opadowych - na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) - projektowanym zjazdem z ul. Świerkowej (droga gminna). Zgodnie z art.29 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (j.t. Dz.U. z 2021r. poz.1376 ze zm.) na lokalizację zjazdu z ulicy należy uzyskać decyzję administracyjną zarządcy drogi (Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu 26-600 Radom, ul. Traugutta 30/30A).
- Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na terenie objętym decyzją wg wskaźników:
 - min. 1,2 miejsce / 1 mieszkanie,
 - min. 2 miejsca / 100m² 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 ABCDEFA na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej część graficzną (załącznik nr 1) niniejszej decyzji.

4. Wymagania formalne:

- **Projekt budowlany należy uzgodnić z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP**, 03-912 Warszawa 69, ul. Żwirki i Wigury 1C - teren inwestycji leży w płaszczyźnie podejścia (wznoszenia) powyżej wysokości 200m n.p.m. oraz strefie ochronnej dla urządzenia nawigacyjnego BRL w promieniu do 500m od środka urządzenia.
- Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:
 - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* /t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351/,
 - ustawa z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. 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 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* /t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1973/,
 - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* /t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1098 z późn. zm./,
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 779 ze zm.),
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* /t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm./,

- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz. U. Nr 109 poz. 719 ze zm./,
 - rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.),
 - 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 21.10.2020r. przez Pana Dariusza Płatosza.

Ponieważ wniosek nie czynił zadość wymaganiom ustalonym w przepisach prawa, na podstawie art.64 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, organ pismem z dnia 27.11.2020r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 03.12.2020r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działkach nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/61, 74/59 (obręb 0122- Młodzianów, arkusz 122) położonych w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, uznano właściciela działek objętych wnioskiem oraz właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 75/21, 75/31, 75/34, 75/35, 74/60, 74/62, 73/27, 73/25, 74/57, 74/58, 75/24, 74/63, 74/64, 75/33. Pismem z dnia 09.12.2020r, uzupełnionym pismem z dnia 25.01.2021r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

W dniu 29.01.2021r. sporządzono projekt decyzji w przedmiotowej sprawie, który następnie w dniu 01.02.2021r. przesłano do uzgodnienia z:

- Miejskim Zarządem Dróg i Komunikacji w Radomiu - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego - zgodnie z art.53 ust.4 pkt 9 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Pismem z dnia 18.02.2021 znak DZP.IV.0700.90.2021K.Cz) Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu zaopiniował pozytywnie przedłożony projekt decyzji.
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego - zgodnie z art. 86 ust. 7 oraz art. 87 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. *Prawo lotnicze /j.t. Dz.U. z 2020r. poz.1970 z późn. zm./* - ze względu na położenie terenu inwestycji w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska RADOM/Sadków; 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 22.02.2021r.).
- Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Warszawie - ze względu na położenie terenu objętego decyzją w granicach powierzchni ograniczeń wysokości zabudowy dla lotniska wojskowego RADOM (teren inwestycji leży w płaszczyźnie podejścia (wznoszenia) powyżej wysokości 200m n.p.m. oraz strefie ochronnej dla urządzenia nawigacyjnego BRL w promieniu do 500m od środka urządzenia), dla których wymagane jest opiniowanie wszelkiej projektowanej zabudowy z odpowiednimi władzami wojskowymi. Uzyskano opinię Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie (pismo Nr WSZW-WAR-WO.0732.31.2021 z dnia 17.02.2021r.).

Biorąc pod uwagę fakt, iż na przedmiotowym terenie w Wydziale Architektury jednocześnie toczy się postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (w tym jeden z usługami w parterze) wraz z drogą wewnętrzną i miejscami postojowymi, gdzie ustalono warunki zabudowy o nieco odmiennych parametrach, uzasadnione jest aby ustalenia dla przedmiotowej inwestycji, nie różniły się. W związku z tym po zmianie parametrów Organ ponownie występuje o uzgodnienie projektu decyzji z właściwymi organami.

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

- Działki nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/61, 74/59 nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy

- teren objęty jest uchwałą nr XLVII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14.12.2020r., zmienioną uchwałą nr LV/483/2021 z dnia 29.03.2021r. oraz uchwałą nr LXIII/564/2021 z dnia 30.08.2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia*.
- Działki nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/59, 74/61 stanowią własność osoby fizycznej.
 - Zgodnie z ewidencją gruntów teren działek nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30 to grunty orne (**RIIIB**), natomiast działek nr ewid. 74/32, 74/59, 74/61 to grunty orne (**RIIIB, RIVa**).
 - Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
 - Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Świerkowej (działki nr ewid. 74/58, 74/57 - własność Gminy Miasta Radomia) oraz do drogi publicznej kategorii gminnej ul. Połabskiej (działka nr ewid. 75/24 - własność Gminy Miasta Radomia).
 - Teren inwestycji jest objęty ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 382/2014 z dnia 24.09.2014r. znak Arl.6730.413.2014.MK, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją handlowo-usługową w parterze i parkingiem podziemnym oraz miejscami postojowymi na działkach nr 74/61, 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/59, 74/32 położonych w Radomiu przy ul. Świerkowej (ark. 122, obręb 01200 - Młodzianów)*.
 - 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 2020r. poz. 1970 ze zm.).
 - Teren objęty decyzją leży w granicach powierzchni ograniczeń wysokości zabudowy dla lotniska wojskowego RADOM - płaszczyzna podejścia (wznoszenia) powyżej wysokości 200m n.p.m. strefa ochronna dla urządzenia nawigacyjnego BRL w promieniu do 500m od środka urządzenia. Położenie w ww. strefie wymaga opiniowania wszelkiej projektowanej zabudowy z odpowiednimi władzami wojskowymi. Stąd konieczność zaopiniowania projektu decyzji przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie. Ponadto z położenia w ww. strefie wynika zapis punktu 4 niniejszej decyzji, mówiący o konieczności uzgodnienia projektu budowlanego z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
 - Według „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom” (uchwała Rady Miejskiej w Radomiu Nr 221/99 z dnia 29.12.1999 r. ze zm.) teren objęty decyzją znajduje się w strefach: MN - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna; obszary wymagające przekształceń. Teren podlegający przekształceniu. Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.
 - Teren objęty decyzją nie był przeznaczony w nieobowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 625/94 z dnia 21.04.1994 r. (Dz.Urz. Woj. Radomskiego Nr 9, poz. 81) na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w art.39 ust.3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - znajdował się w strefach: UP - usługi podstawowe, ZI - tereny zieleni izolacyjnej od obiektów i obszarów stwarzających uciążliwość, w tym wzdłuż tras komunikacji kolejowej i drogowej łącznie z rezerwami kolejowymi pod modernizację skrzyżowań i realizację węzłów/. Tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego i Starostą Powiatowym w zakresie zadań rządowych i samorządowych.
 - Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych, o których mowa w art.39 ust.3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze wymienionym w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do 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,
- 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,
- 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,
- 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 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, 9a, 10a, 11 lit. a), 11 lit. b), 12, 14, 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 23.11.2021r. znak DZP.IV.0700.767.2021.AS).

Działki nr ewid. 74/26, 74/28, 74/29, 74/30, 74/32, 74/59, 74/61 są objęte ostateczną decyzją o warunkach zabudowy (Nr 382/2014 z dnia 24.09.2014r.). Nie ma więc potrzeby uzgadniać projektu decyzji z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych. Zgodnie z art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2021r. poz. 1899), nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, dla których ustalone zostały warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowią nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

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 pkt 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 06.12.2021r.).

Ze względu na położenie terenu objętego decyzją w granicach powierzchni ograniczeń wysokości zabudowy dla lotniska wojskowego RADOM (teren inwestycji leży w płaszczyźnie podejścia (wznoszenia) powyżej wysokości 200m n.p.m. oraz strefa ochronna dla urządzenia nawigacyjnego BRL w promieniu do 500m od środka urządzenia), dla których wymagane jest opiniowanie wszelkiej projektowanej zabudowy z odpowiednimi władzami wojskowymi, uzyskano opinię Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie (pismo Nr WSZW-WAR-WO.0732.350.2021 z dnia 06.12.2021r.).

Powyższe pozwala stwierdzić, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Osobom uznanym za strony zapewniono czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Przed wydaniem decyzji strony postępowania zostały poinformowane na podstawie art. 10 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenia na jego temat.

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. pełnomocnik wnioskodawcy
2. Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego W Radomiu
3. a/a

Do wiadomości:

1. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Radomiu