



Radom, 16.08.2023r.

**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.78.2023.AG

**DECYZJA NR 251/2023
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 2023 r. poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 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 16.02.2023 r., uzupełnionego w dniu 28.03.2023r., zmienionego w dniu 30.05.2023r.

**ustalam
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez:



pod nazwą: **budowa dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budowa dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach nr ewid. 99/2, 99/4, 99/8, 100/1, 100/2, 100/5 (obręb 0061 - Halinów, arkusze 52) w Radomiu.**

1. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej położenia i stanu zainwestowania przedmiotowego terenu i obszaru sąsiedniego:

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- Inwestycję należy sytuować, projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225), z uwzględnieniem ustanowionej służebności gruntowej - prawo przechodu i przejazdu oraz przeprowadzenia wszelkich mediów przez całą działkę nr 99/8 objętą księgą wieczystą Nr RA1R/00150569/6, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Radomiu

- (obręb 0061 - Halinów, arkusz 52) stanowiącej działkę nr 99/4, objętej księgą wieczystą RA1R/00138196/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
- W przypadku wydzielania komunikacji wewnętrznej, dojazd do projektowanych budynków ma mieć parametry co najmniej ciągu pieszo-jezdnego szerokości min. 5m w liniach rozgraniczenia. Lokalizacja budynków w odległości min. 5m od linii rozgraniczenia komunikacji wewnętrznej.
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 8m od frontowej granicy terenu objętego wnioskiem (południowej granicy działek nr ewid. 99/8, 100/5).
 - Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - max 30% powierzchni terenu objętego wnioskiem. Ponadto min. 50% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną. W przypadku podziału przedmiotowego terenu, powyższe wskaźniki będą dotyczyć każdej z wydzielonych działek przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego.
 - Ustalenia dla każdego projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej i szeregowej:
 - Szerokość elewacji frontowej (południowej) - max 10m.
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - od 3m do 7m od poziomu terenu do okapu dachu lub max 9m od poziomu terenu do najwyższego punktu ściany szczytowej. Okapy dachów budynków na tej samej wysokości.
 - Geometria dachu - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°. Wysokość głównej kalenicy max 9m n.p.t. (taki sam kąt nachylenia połaci i taka sama wysokość kalenicy dla budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej). Kierunek głównej kalenicy ustala się jako równoległy do bocznych (wschodniej lub zachodniej) granic terenu objętego wnioskiem. Dachy budynków powinny mieć spójną formę, mogą też sprawiać wrażenie jednego „wspólnego” dachu.

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).
- Jeżeli grunt działki nr ewid. 100/1, 99/4 określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (**RV**), łąki trwałe (**LIV**), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (**Lzr-LIV**), działki nr ewid. 100/2 określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (**RV**), łąki trwałe (**LIV**) oraz działek nr ewid. 99/2, 99/8, 100/5 jako grunty orne (**RV**), jest pochodzenia organicznego, to przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać w Wydziale Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Radomiu decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej - zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 2409).
- 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 2022 r. 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, 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 - na warunkach dysponenta miejskiej sieci wodociągowej. Do czasu uregulowania gospodarki wodnej w rejonie inwestycji dopuszcza się lokalne zaopatrzenie w wodę (indywidualne ujęcie wody).
- Odprowadzenie ścieków - na warunkach dysponenta miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu rozwiązania gospodarki ściekowej w rejonie inwestycji dopuszcza się lokalne odprowadzenie ścieków - do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków. Na terenie aglomeracji Radom ścieki mogą być wprowadzane do ziemi, w granicach gruntu stanowiącego własność wprowadzającego, jeżeli ich ilość nie przekracza 5,0m³ na dobę.
- Zgodnie z pismem z dnia 17.04.2023r. Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o.o. znak: DT-WT/WK/442/23/AW nie planuje się budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w drodze dojazdowej do projektowanych budynków mieszkalnych zlokalizowanych na ww. działkach. Jednak mogą zostać stworzone techniczne możliwości dostawy wody oraz odprowadzenia ścieków dla potrzeb ww. działek pod warunkiem zaprojektowania i wykonania na koszt Inwestorów zgodnie ze złożoną deklaracją sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami zgodnie następującymi zaleceniami:

1. Dostawa wody:

- w planowanej drodze dojazdowej (działka nr ewid. 99/8) zaprojektować wodociąg DN/OD 160 mm PE100 PN10 z pełnym uzbrojeniem komunalnym od istniejącego wodociągu DN160 mm PCV przebiegającego w pasie ulicy Kierzkowskiej,
- zaprojektować zasuwę z gumowanym klinem uszczelniającym, hydranty ppoż. nadziemne z zamknięciem tłoczkowym z kolumną ze stali nierdzewnej oraz odwodnieniem uruchamiającym się w momencie zamknięcia, zabezpieczone przed ruchem kołowym,
- rury i armatura winny posiadać atesty i dopuszczenia Państwowego Zakładu Higieny, Instytutu Techniki Budowlanej oraz dopuszczenie wydane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL,
- należy przepiąć istniejące przyłącze do posesji przy ul. Kierzkowskiej 26 (działka nr ewid. 99/6) do proj. sieci DN160, zlikwidować istn. studnie wodomierzową zlokalizowaną w działce,
- przyłącza wody d. budynków zaprojektować z rur PE100 PN10 o średnicy DN/OD40-50mm od projektowanego jw. wodociągu DN/OD160mm,
- włączenie ostatniego przyłącza do proj. sieci wodociągowej DN/OD160mm zlokalizować w odległości min 2,0m przed projektowanym na końcówce sieci hydrantem ppoż.,
- wodomierze (2 szt. dla budynku dwulokalowego) należy zaprojektować w studni wodomierzowej o średnicy min. 600 mm szczelnej, ocieplonej, umożliwiającej montaż wodomierza ponad poziomem wody gruntowej, zlokalizowanej max. 3,0m. za linią rozgraniczenia drogi dojazdowej po stronie posesji,
- kompletny zestaw wodomierzowy winien składać się z:
 - wodomierza,
 - zaworu odcinającego przed wodomierzem,
 - dwóch zaworów odcinających za wodomierzem.
- zestaw wodomierzowy należy instalować na konsoli wodomierzowej z tarczą licznika do góry,
- bezpośrednio za zaworem odcinającym od strony odbiorcy należy zainstalować zawór.

2. Odprowadzenie ścieków:

- w planowanej drodze dojazdowej (dz. nr 99/8) zaprojektować kanał sanitarny w układzie grawitacyjno-pompowym z rur DN/OID200mm PP 2 włączeniem od istniejącego kanału sanitarnego DN200 PCV przebiegającego w pasie ulicy Kierzkowskiej,
- włączenie poprzez, proj. studnie rewizyjna na kanale ulicznym,
- przewód grawitacyjny zaprojektować z rur DN200mm PP SN10 - jednowarstwowe lub wielowarstwowe, zgodnie z normą PN-EN 1852-1 lub PN-EN 1376-2 typ A,
- przewód grawitacyjny zaprojektować na głębokości umożliwiającej odprowadzenie ścieków z całej przynależnej zlewni,
- w pasie ulicznym zaprojektować studnie rewizyjne z pierścieniami odciążającymi,
- stosować włazy studzienne według wymogów zgodnie z załącznikiem nr 1,
- studnie rewizyjne należy wyposażyć: monolityczna dolna część studni z zabetonowaną w układzie prefabrykacji bezfugową wkładką z odpornego na agresję chemiczną PP lub GRP, w celu zagwarantowania szczelności połączenia rury ze studnią, we wkładkach wymagane jest stosowanie zintegrowanych przejść szczelnych, wyposażonych w uszczelkę o min. grubości 18mm,

- umożliwiającej poziome lub pionowe odchylenie rury w przejściu o 5° spocznik musi posiadać powierzchnie ryglowana, stanowiąca zabezpieczenie antypoślizgowe,
- przewód ciśnieniowy zaprojektować z rur min. DNI 10 PE100 PN10,
 - przed włączeniem kanału ciśnieniowego do kanału grawitacyjnego zaprojektować studnie rozprężną,
 - przewidzieć przepompownię ścieków żelbetową z zastosowaniem urządzeń pompowych, przepompownia winna być zlokalizowana w wydzielonej, ogrodzonej działce lub przewidzieć przepompownię typu najazdowego,
 - na kanale grawitacyjnym przed przepompownią zastosować zasuwę odcinającą,
 - przewidzieć filtr antyodorowy,
 - zasilanie przepompowni wg. wytycznych przyłączy elektrycznych,
 - przyłącze indywidualne dla każdego budynku zaprojektować z rur DN160 PP i spadku $i_{min}=1,5\%$,
 - przed budynkiem- max. 3,0m od linii rozgraniczenia po stronie posesji lub włączenia do proj. sieci kanalizacji sanitarnej zaprojektować studnię rewizyjną na proj. indywidualnym przyłączy,
 - zabrania się instalowania urządzeń sanitarnych zlokalizowanych poniżej poziomu terenu bez zabezpieczenia przeciwwzalewowego,
 - Zaopatrzenie w energię elektryczną - z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii. Zgodnie z pismem z dnia 19.04.2023r. znak: 23-I1/WP/01273 PGE Dystrybucja S.A. należy:
 - zabudować złącza kablowo-pomiarowe ZKP z rozłącznikami listwowymi w obudowie izolowanej, w pobliżu projektowanych budynków mieszkalnych z dostępem od strony drogi wewnętrznej, w miejscu zapewniającym całodobowy dostęp dla służb energetycznych - lokalizacje uzgodnić w RE Radom w Wydziale Przyłączenia i Rozwoju,
 - projektowane złącza ZKP zasilić kablem YAKXS 4x240mm² w ciągu kablowym z rozdzielni nN proj. stacji transformatorowej,
 - wybudować stację transformatorową wewnętrzną 20kV/630kVA z transformatorem 15/0,4kV dobranym do obciążenia na działce nr 100/5 z dostępem od strony ulicy - lokalizacje uzgodnić w RE Radom w Wydziale Przyłączenia i Rozwoju,
 - proj. stacje transformatorowa zasilić kablem 20kV 3x XRUHAKXS 1x120mm² w ciągu kablowym pomiędzy st. Kierzkowska 1 - st. Kierzkowska 2 poprzez obustronne włączenie w ten ciąg kablowy SN, sposób i miejsce włączenia uzgodnić na etapie projektowania,
 - Zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnego źródła ciepła, odpowiadającego przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym z kolektorów słonecznych.
 - Odpady - gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 699 z późn. zm.).
 - Odprowadzenie wód opadowych - na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
 - Dojazd (dostęp do drogi publicznej) - istniejącym zjazdem z ul. Kierzkowskiej (droga gminna).
Zgodnie z opinią Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji z dnia 31.07.2023r. znak: DZP.IV.0700.351.2023.AS istniejący zjazd z ul. Kierzkowskiej należy przebudować po uzyskaniu zgody zarządcy drogi (Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu, ul. Traugutta 30/30A, 26-610 Radom) w trybie art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (j. T. Dz. U. z 2023 roku, poz. 645 z późn. zm.); geometrię zjazdu dostosować do ilości i rozkładu ruchu generowanego przez planowaną inwestycję.
 - Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na terenie objętym decyzją wg wskaźnika min. 1 miejsce / 1 mieszkanie.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Projektowana inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej.
- W przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji, należy zapewnić właścicielom działek sąsiednich możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności.
- Nie można ograniczać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Dopuszczalny poziom hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczeń wody i gleby występujący w obszarze oddziaływania inwestycji nie powinien przekraczać wartości określonych w przepisach i normach.
- Przełożenia lub zbliżenia do istniejących sieci uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.

- Wyżej podane wymagania mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają wnioskodawcy z zachowania dalej idących wymagań zawartych w ustawie *Prawo budowlane* i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- Projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami terenów górniczych i nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono literami ABCDA na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną (załącznik nr 1) niniejszej decyzji.

4. Wymagania formalne:

- Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:
 - ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (j.t. Dz.U z 2023 r. poz. 682 ze zm.),
 - ustawa z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1478),
 - ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2022r. poz. 1235 ze zm.),
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 2556 ze zm.),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336),
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.),
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),
 - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. *w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów* (Dz.U z 2010 r. Nr 109, poz. 719 ze zm.),
 - rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U z 2023r., poz. 822),
 - inne przepisy odrębne, w tym techniczno-budowlane, polskie normy, zasady wiedzy technicznej.
- Uzyskać uzgodnienia dokumentacji projektowej wynikające z przepisów szczególnych.

Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek złożony w dniu 16.02.2023r. przez [REDAKOWANE]

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 27.02.2023r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 28.03.2023r. wniosek został uzupełniony.

Wniosek złożony w dniu 16.02.2023r. dotyczył ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działkach nr ewid. 100/1, 100/2, 100/5 oraz części działek nr ewid. 99/8, 99/4 w granicach (obręb 0061 - Halinów, arkusz 52) w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, uznano właścicieli działek nr ewid. 99/2, 99/4, 99/8, 100/1, 100/2, 100/5 oraz właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 99/6, 99/8, 101/2, 57/4, 99/5, 99/7 oraz Skarb Pastwa jako właściciela działki nr ewid. 57/4 i Gminę Miasta Radomia jako właściciela działek nr ewid. 100/4, 99/7 (ul. Kierzkowska). Pismem z dnia 12.04.2023r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

Ponieważ ilość stron postępowania przekracza 20 osób, to zgodnie z art.49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu będzie następować w formie publicznego obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Radomiu, o czym strony zostały poinformowane pismem z dnia 14.04.2023r.

W toku postępowania okazało się, że osoby widniejące w rejestrze gruntów jako współwłaściciele działki nr ewid. 101/2 nie żyją. W związku z tym, że we wcześniejszym postępowaniu

wystąpiono z zapytaniem czy po wskazanych zmarłych współwłaścicielach toczyło się postępowanie spadkowe odstąpiono od ponownego wystąpienia.

Pismem z dnia 30.05.2023r. Wnioskodawca zmienił swój wniosek w zakresie przedmiotu wniosku oraz terenu objętego wnioskiem. W związku z powyższym planowana inwestycja polega na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budowie dwudziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na działkach nr ewid. 99/2, 99/4, 99/8, 100/1, 100/2, 100/5 (obręb 0061 - Halinów, arkusz 52) w Radomiu. Ponadto w dniu 30.05.2023r. [REDAKTOWANE] jak i wnioskodawca wystąpili o dopisanie Spółki jako wnioskodawcy do ww. wniosku.

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. 99/2, 99/4, 99/8, 100/1, 100/2, 100/5 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. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap V* z późn. zm.
- Działki nr ewid. 100/1, 100/2, 100/5 stanowią własność osób fizycznych, a działki nr ewid. 99/2, 99/4, 99/8 stanowią własność MP Kwintal i Wspólnicy Sp. Komandytowa.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działki nr ewid. 100/1, 99/4 to grunty orne (**RV**), łąki trwałe (**LIV**), grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (**Lzr-LIV**), działki nr ewid. 100/2 to grunty orne (**RV**), łąki trwałe (**LIV**), działek nr ewid. 99/2, 99/8 to grunty orne (**RV**) oraz działki nr ewid. 100/5 to grunty orne (**RV**) i tereny mieszkaniowe (**B**).
- Teren objęty decyzją (działka nr ewid. 100/5) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.
- Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Kierzkowskiej.
- Działki nr ewid. 99/2, 99/4, 99/8, 100/1, 100/2, 100/5 są objęte ważnymi decyzjami Prezydenta Miasta Radomia:
 - Nr 536/2021 z dnia 27.12.2021r. znak ArI.6730.646.2021.JR, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej na działkach nr ewid. 100/1, 100/2, 100/5 (obręb 0061-Halinów, arkusz 52) w Radomiu*.
 - Nr 187/2022 z dnia 02.05.2022r. znak: ArII.6730.101.2022.AG, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy siedemnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (2x6, 1x5) na działkach nr ewid. 100/1, 100/2, 100/5 (obręb 0061 - Halinów, arkusz 52) w Radomiu*.
 - Nr 15/2023 z dnia 17.01.2023r. znak: ArII.6730.497.2022.EW, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z ciągiem pieszo-jezdnym na działkach nr ewid. 99/2, 99/4, 99/8 oraz częściach działek nr ewid. 100/5, 100/1 (obręb 0061 - Halinów, arkusz 52) położonych w Radomiu*.
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach określonych w art.87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2022 r. poz. 1235 ze zm.), natomiast znajduje się w otoczeniu lotniska Radom-Sadków na terenach określonych w art.86 ust.7 ww. ustawy. Ponieważ inwestycja polega na budowie obiektu o wysokości do 15m nad poziomem otaczającego terenu, położonego w odległości większej niż 600m od lotniczego urzędnictwa 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: DGiK-II.4731.10.2016.Mje).

- Według „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom” (uchwała Rady Miejskiej w Radomiu Nr 221/99 z dnia 29.12.1999 r. ze zm.) teren objęty decyzją znajduje się w strefie *MN- zabudowa mieszkaniowa ekstensywna; TO - tereny otwarte: rolne, łąki, nieużytki, zieleń nieurządzona z możliwością dolesień, obszary terenów otwartych biologicznie czynnych Miejskiego Systemu Przyrodniczego (MSP) z zakazem zabudowy*. 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: *MNE - strefa mieszkaniowa adaptacji i porządkowania istniejącego zainwestowania o niskiej intensywności zabudowy; RP - obszary upraw rolnych z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach lokalizacji zabudowy zagrodowej; OTD-Ag - doliny rzeki Mlecznej i jej dopływów - wielofunkcyjny obszar terenów otwartych biologicznie aktywnych, pełniących w strukturze przestrzennej miasta pierwszorzędą rolę klimatyczno-higieniczną, ekologiczną i hydrologiczną, wchodzący w skład systemu przyrodniczego /w tym z przewagą agrocenoz/. Tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego i Starostą Powiatowym w zakresie zadań rządowych i samorządowych.*
- Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych, o których mowa w art.39 ust.3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze wymienionym w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu mającą na celu ustalenie, czy zostały łącznie spełnione warunki określone w art.61 ust.1 w/w ustawy, umożliwiające wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie. Wyniki analizy umieszczono w decyzji. Analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji (część tekstowa - załącznik nr 2, część graficzna - załącznik nr 3).

Planowane zamierzenie nie obejmuje:

- 1) inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych,
- 2) obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- 4) terenów górniczych,
- 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 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) 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 oraz art. 87⁷ pkt 1 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, 2, 3, 4, 5a, 6, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 07.08.2023r.).

Działki nr ewid. 99/2, 99/4, 99/8, 100/1, 100/2, 100/5 są objęte ostatecznymi decyzjami o warunkach zabudowy (Nr 536/2021 z dnia 27.12.2021r., Nr 187/2022 z dnia 02.05.2022r., Nr 15/2023 z dnia 17.01.2023r.). 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 2023 r. poz. 344 ze zm.), nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, dla których ustalone zostały warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowią nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

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 31.07.2023r. znak DZP.IV.0700.351.2023.AS) z warunkiem: istniejący zjazd z ul. Kierzkowskiej należy przebudować po uzyskaniu zgody zarządcy drogi (Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu, ul. Traugutta 30/30A, 26-610 Radom) w trybie art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (j. T. Dz. U. z 2023 roku, poz. 645 z późn. zm.); geometrię zjazdu dostosować do ilości i rozkładu ruchu generowanego przez planowaną inwestycję.

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.

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

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Z up. PRZYZNANA MIASTA
EW
Elżbieta Wojtala
p.o. KIEROWNIKA REFERATU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

Otrzymują:

4. a/a

Do wiadomości:

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

Potwierdza się uiszczenie opłaty skarbowej w kwocie 598zł dnia 16.02.2023r. za wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie Ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz.U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.)

