



Radom, 17.12.2024 r.

**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.579.2024.ZJ

**DECYZJA NR 428/2024
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* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 lipca 2024 r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) 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/ oraz art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* /Dz. U. 2023, poz. 1688/, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 02.09.2024 r., uzupełnionego w dniu 16.09.2024 r.

**ustalam
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez:



pod nazwą: **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowego oraz budynku gospodarczego na działkach nr ewid. 4/12, 5/4 (obręb 0200 - Kierzków, arkusz 184) 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* (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).
- Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 5m od frontowej (zachodniej) granicy terenu objętego wnioskiem (działki nr ewid. 4/12, 5/4) - zgodnie z załącznikiem graficznym.

- Udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:
 - udział powierzchni zabudowy - max 28% powierzchni terenu objętego wnioskiem (działki nr ewid. 4/12, 5/4).
 - udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem (działki nr ewid. 4/12, 5/4).
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,26 z tolerancją 20%.
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,2.
- Z uwagi na fakt, że wnioskodawcy nie planują realizacji części podziemnych budynku, ustala się wyłączenie parametry intensywności zabudowy nadziemnej.
- Ustalenia dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - Szerokość elewacji frontowej (zachodniej) - od 8,5m do 14m.
 - Wysokość zabudowy - max 8,3m n.p.t.
 - Geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 12° do 45°. Kierunek głównej kalenicy oraz układ głównych połaci dachowych równoległy lub prostopadły do frontowej (zachodniej) granicy terenu objętego wnioskiem (działki nr ewid. 4/12, 5/4).
- Ustalenia dla projektowanego budynku garażowego:
 - Szerokość elewacji frontowej (zachodniej) - 7,5m z tolerancją 20%.
 - Wysokość zabudowy - max 4m n.p.t.
 - Geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) - dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 12° do 30°. Uwzględniając popularne współcześnie formy zabudowy, można dopuścić dach płaski o spadku max 12°.
- Ustalenia dla projektowanego budynku gospodarczego:
 - Szerokość elewacji frontowej (zachodniej) - 7,5m z tolerancją 20%.
 - Wysokość zabudowy - max 4m n.p.t.
 - Geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) - dach jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 12° do 30°. Kierunek głównej kalenicy oraz układ głównych połaci dachowych równoległy lub prostopadły do frontowej (zachodniej) granicy terenu objętego wnioskiem (działki nr ewid. 4/12, 5/4). Dopuszcza się dach płaski o spadku do 12°.

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).
- Miasto Radom znajduje się w całości granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Niecka Radomska (GZWP nr 405), dla którego Minister Środowiska zawiadomieniem z dnia 22 sierpnia 2011r. (znak: DGiKGhg-4731-20/6861/38082/11/MJ) przyjął bez zastrzeżeń dokumentację hydrologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych oraz znajduje się na obszarze objętym w całości dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych zlewni Radomki ze zlewnią Zagożdżonki, zatwierdzoną decyzją Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016r. (znak: DGG-II.4731.10.2016.MJe).
- Jeżeli grunt działek nr ewid. 4/12, 5/4, określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (**RIVa**), jest pochodzenia organicznego, to 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 - zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).
- 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* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze 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 - do czasu uregulowania gospodarki wodnej w rejonie inwestycji należy rozwiązać lokalnie (indywidualne ujęcie wody). Zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o. o. z dnia 08.08.2024 r., znak: DT-WT/WK/1191/24/KF, brak jest możliwości podłączenia projektowanego budynku do sieci wod-kan.
- Odprowadzenie ścieków - do czasu uregulowania gospodarki ściekowej w rejonie inwestycji należy rozwiązać lokalnie (do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe). Zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o. o. z dnia 08.08.2024 r., znak: DT-WT/WK/1191/24/KF, brak jest możliwości podłączenia projektowanego budynku do sieci wod-kan.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną - z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii. Zgodnie z pismem z dnia 29.08.2024 r., znak: 24-I1/WZD/01222/PGED0845600KW24/2024, PGE Dystrybucja S. A. poinformowała, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:
 - złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S. A. kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia,
 - wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia.
- 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* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.).
- Odprowadzenie wód opadowych - na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) - od strony ul. Marglowej (droga gminna) przez działkę nr ewid. 4/1 (współwłasność osób fizycznych, w tym wnioskodawców).
- 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* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.),
 - ustawa z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 ze zm.),
 - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.),
 - ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 2110),
 - ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. *Prawo geologiczne i górnicze* (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1290),
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478),
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 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 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 2023 r., poz. 822),
 - rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* /Dz. U. z 2022 r., poz. 1679/,
 - 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 02.09.2024 r. przez wnioskodawców, reprezentowanych przez pełnomocnika.

Ponieważ wniosek nie czynił zadość wymaganiom ustalonym w przepisach prawa, na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, organ pismem z dnia 09.09.2024 r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 16.09.2024 r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku garażowego oraz budynku gospodarczego na działkach nr ewid. 4/12, 5/4 (obręb 0200 - Kierzków, arkusz 184) w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawców, będących również współwłaścicielami działek nr ewid. 4/12, 5/4, uznano właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 4/1, 4/11, 5/3, 5/5, 6. Pismem z dnia 19.09.2024 r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

W toku postępowania okazało się, że osoby widniejące w rejestrze gruntów jako współwłaściciele działki nr ewid. 4/1 nie posiadają adresów zamieszkania. W związku z tym przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w kierunku ustalenia aktualnych adresów stron w sprawie. Pismem z dnia 27.09.2024 r. oraz pismem z dnia 29.10.2024 r. strony zostały powiadomione o prowadzonym postępowaniu.

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 19.09.2024 r.

Pismem z dnia 21.11.2024 r. poinformowano pełnomocnika wnioskodawców, iż realizacja wnioskowanej inwestycji nie jest w pełni możliwa w części dotyczącej udziału powierzchni zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Pismem, które wpłynęło w dniu 02.12.2024 r. pełnomocnik wnioskodawców zajął stanowisko w przedmiotowej

kwestii. Po przeanalizowaniu ww. pisma Organ przychylił się do zmiany parametrów w kwestii zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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. 4/12, 5/4 nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren objęty jest uchwałą nr XLVIII/435/2020 Rady Miejskiej w Radomiu z dnia 14.12.2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap V, ze zmianami*.
- Działki nr ewid. 4/12, 5/4 stanowią współwłasność małżeńską wnioskodawców.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działek nr ewid. 4/12, 5/4 to grunty orne (**RIVa**).
- Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
- Teren inwestycji nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miasta Radomia lub Skarbu Państwa.
- Działki nr ewid. 4/12, 5/4 są objęte ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 63/2023 z dnia 21.02.2023 r., znak: ArII.6730.588.2022.AG, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy dwudziestu trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz ciągu pieszo-jezdnego na działkach nr ewid. 4/8, 5 (obręb 0200 - Kierzków, arkusz 184) położonych w Radomiu*. Ponadto działka nr ewid. 4/12 jest objęta ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 324/2019 z dnia 05.09.2019 r., znak: ArI.6730.281.2019.AS, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z ciągiem pieszo-jezdnym na części działki nr ewid. 4 (obręb 0200 - Kierzków, arkusz 184) przy ul. Marglowej w Radomiu*. Działka nr ewid. 4/12 powstała w wyniku podziału działki nr ewid. 4 oraz działki nr ewid. 4/8, natomiast działka nr ewid. 5/4 powstała w wyniku podziału działki nr ewid. 5.
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach określonych w art. 87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2110), natomiast znajduje się w otoczeniu lotniska Radom-Sadków na terenach określonych w art. 86 ust. 7 ww. ustawy. Ponieważ inwestycja polega na budowie obiektu o wysokości do 15m nad poziomem otaczającego terenu, położonego w odległości większej niż 600m od lotniczego urządzenia naziemnego, zgodnie z art. 86 ust. 9 pkt 1 ww. ustawy przepisu art. 86 ust. 7 nie stosuje się. Nie jest więc konieczne uzyskanie uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie dotyczącym art. 86 ust. 7 ww. ustawy.
- Miasto Radom znajduje się w całości granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych Niecka Radomska (GZWP nr 405), dla którego Minister Środowiska zawiadomieniem z dnia 22 sierpnia 2011r. (znak: DGiKGhg-4731-20/6861/38082/11/MJ) przyjął bez zastrzeżeń dokumentację hydrologiczną określającą warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych oraz znajduje się na obszarze objętym w całości dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych zlewni Radomki ze zlewnią Zagożdżonki, zatwierdzoną decyzją Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016r. (znak: DGK-II.4731.10.2016.MJe).
- Według „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom” (uchwała Rady Miejskiej w Radomiu Nr V/64/2024 z dnia 24.06.2024 r.) teren objęty decyzją znajduje się w strefie **RL** - *gospodarcza rolnicza i leśna*. 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 strefie: *rezerwy terenu pod trasy drogowe do realizacji w dalszych sekwencjach rozwoju miasta*. 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,
- 4a) udokumentowanych:
 - a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
 - b) uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
 - c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.
- 5) udokumentowanych:
 - a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
- 5a) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 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 oraz gruntów w jej sąsiedztwie,
- 10a) terenów zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ww. ustawy,
- 11) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 12) inwestycji wymagającej uzgodnienia z właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska - w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- 13) inwestycji wymagającej uzgodnienia w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 oraz art. 87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze*,
 - 14) obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej,
 - 15) stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej,
 - 16) lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
- zatem nie dotyczy jej wymóg uzgodnienia decyzji z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 4a lit. a), 4a lit. b), 4a lit. c), 5 lit. a), 5a, 6, 7, 8, 9, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 2a i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ Państwowej Inspekcji Sanitarnej 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 09.12.2024 r.).

Stosownie do wymogów art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b) i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 12.12.2024 r.).

Działka nr ewid. 4/12 powstała w wyniku podziału działki nr ewid. 4/8, natomiast działka nr ewid. 5/4 powstała w wyniku podziału działki nr ewid. 5, dla których ustalono warunki zabudowy - decyzja Nr 63/2023 z dnia 21.02.2023 r. 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* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 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.

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 Eliza Wojtala.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr Piotr Kijas
DYREKTOR
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY

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 lub zagospodarowania terenu, 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,
 - nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę,
 - inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - 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.
- Organ poucza o treści art. 51 ust. 2e *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- 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* przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 ww. ustawy).
- Odwołania należy składać powołując się na znak sprawy i nr decyzji.

Informacja:


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

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

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. 
2. Strony wg wykazu - Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Radomiu,
3. A/a.

Do wiadomości:

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

Zwalnia się z opłaty skarbowej na podstawie części I punktu 8 tabeli stanowiącej załącznik do ustawy z dnia 16.11.2003 r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.).