Radom, 26.11.2025r.

PREZYDENT
MIASTA RADOMIA

ArII.6730.717.2025.AZ

DECYZJA NR 555/2025

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 ze zm.), 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 07.07.2025 r., uzupełnionego w dniu 28.07.2025 r.,

odmawiam
ustalenia sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy

dla inwestycji zamierzonej przez: [redacted]

pod nazwą: **budowa budynku magazynowego na działkach nr ewid. 8/4, 107/4 (obręb 0200 - Kierzków, arkusz 183) położonych przy ul. Wolanowskiej w Radomiu.**

Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek złożony w dniu 07.07.2025r. przez wnioskodawcę, reprezentowanego 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 11.07.2025 r. wezwał do jego uzupełnienia.. W dniu 28.07.2025 r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku magazynowego na działkach nr ewid. 8/4, 107/4 (obręb 0200 - Kierzków, arkusz 183) położonych przy ul. Wolanowskiej w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, będącego również właścicielem działek nr ewid. 8/4, 107/4, uznano właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 8/19, 11/8, 8/3, 107/3, 8/5, 107/5. Pismem z dnia 30.07.2025r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

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. 8/4, 107/4 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 14.12.2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap V, ze zmianami.*
- Działki nr ewid. 8/4, 107/4 stanowią własność wnioskodawcy.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działek nr ewid. 8/4, 107/4, to grunty orne (**RV**, **RVI**).
- 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. 8/4, 107/4 są objęte ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 199/2010 z dnia 06.06.2010 r., znak: Ar.I.7331/210/10/JP, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy budynku usługowo - biurowego z częścią handlową, piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 9/1, 10/1 i części działki nr ewid. 8 (obr. XX, ark. 183) położonych przy ul. Wolanowskiej w Radomiu oraz zjazdu na części działki nr ewid. 1 (obr. XX, ark. 183) stanowiącej ul. Wolanowską.* Działka nr ewid. 8/4 powstała w wyniku podziału działki nr ewid. 8, natomiast działka nr ewid. 107/4 powstała w wyniku scalenia i podziału działek nr ewid. 9/1, 10/1.
- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach określonych w art. 87^7 ust. 1 pkt 1) i ust. 4 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1431), natomiast znajduje się w otoczeniu lotniska Warszawa-Radom na terenach określonych w art. 86 pkt. 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: ***SP*** *- kontynuacji istniejącej zabudowy podmiejskiej.* 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: ***RP*** *- tereny upraw rolnych - dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach - zabudowy zagrodowej po udokumentowaniu przez rolnika - wnioskodawcę, potrzeby realizacji nowej zabudowy zagrodowej.* 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

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU - WYDZIAŁ ARCHITEKTURY - REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO - ArII.
ul. Kilińskiego 30 (pok. 218B), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 928 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl

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).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy:

- pkt 1 - *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,*
- pkt 2 - *teren ma dostęp do drogi publicznej,*
- pkt 3 - *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,*
- pkt 4 - *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art.88 ust.1,*
- pkt 5 - *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*
- *pkt 6 - zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
  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.

Wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1-6 niewątpliwie wskazują na intencję ustawodawcy w zakresie umożliwienia realizacji inwestycji na terenach pozbawionych planu miejscowego, jednakże ze szczególną troską o ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, estetykę i harmonijność wkomponowania nowej zabudowy w otoczenie oraz zapobieganie niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że dla terenu objętego wnioskiem (działki nr ewid. 8/4, 107/4) **spełnione są warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 2, 3, 4, 5, 6** ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Jednocześnie analiza wykazała, że **nie jest spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 (w zakresie kontynuacji funkcji)**.

Łatwo zauważyć, że usytuowanie zabudowy pokrywa się z jego przeznaczeniem w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom" / uchwała Rady Miejskiej w Radomiu Nr V/64/2024 z dnia 24.06.2024 r./. Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego - kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. Studium uwzględnia uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony oraz stanu środowiska.

Celem normy art. 61 ust. 1 pkt 1 jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, a zatem zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa należy badać wpływ inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym. Oznacza to, że w każdym indywidualnym przypadku należy widzieć obszar analizowany, jako

urbanistyczną całość (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 stycznia 2016 r., II OSK 3043/14, LEX nr 2034106).

Zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 23 maja 2024r., sygn. akt II SA Gl 1900/23, LEX nr 3722362 w przypadku braku planu zagospodarowania naczelną zasadą towarzyszącą regulacji ładu przestrzennego jest jego kontynuacja, co oznacza, że nowa zabudowa powinna stanowić kontynuację zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie inwestycji, zarówno w zakresie funkcji, parametrów, cechy i wskaźników kształtowania zabudowy, jak i zagospodarowanie terenu.

Ponadto, zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 20 sierpnia 2021 r., II SA/Łd 468/21, LEX nr 3216449, nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabaryty i forma architektoniczna obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Określenie tej charakterystyki jest obowiązkiem organu prowadzącego postępowanie w sprawie warunków zabudowy. Organ ten musi zatem najpierw dokonać szczegółowej analizy zabudowy znajdującej się na działkach sąsiednich i dopiero na tej podstawie wydać decyzję administracyjną.

Kontynuacja funkcji oznacza, że nowa zabudowa musi mieścić się w granicach zastanego w analizowanym obszarze sposobu zagospodarowania terenu (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 czerwca 2013 r., sygn. akt II OSK 428/13). W niniejszej sprawie brak jest kontynuacji zastanego układu urbanistycznego. Objęta postępowaniem inwestycja nie spełnia zasady dobrego sąsiedztwa i nie spełnia wymagań ładu przestrzennego. Zasada tak zwanego "dobrego sąsiedztwa" z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., uzależnia zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Regulacja taka ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 u.p.z.p., jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo - społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

Planowana inwestycja dotyczy budowy budynku magazynowego. Jednak na analizowanym obszarze nie ma zabudowy o funkcji takiej jak projektowana. Zgodnie z przepisami, określenie parametrów dla tejże inwestycji nie jest możliwe, ponieważ brak jest istniejących obiektów o takiej charakterystyce. Ustawodawca nakłada na organy wydające decyzje konieczność zachowania ładu przestrzennego, który powinien uwzględniać różne czynniki.

Kontynuacja, o jakiej mowa w przepisie art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza bowiem, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu, w tym użytkowania obiektów. Jako zasadę można przyjąć, że w zakresie kontynuacji funkcji mieści się taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Wyrażona w tym przepisie zasada ochrony ładu przestrzennego ma więc na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, choć nie powinno to jednak doprowadzić do nadmiernego jej ograniczenia. Zasada dobrego sąsiedztwa wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 12 maja 2017 r., II SA/Łd 1039/16, LEX nr 2293982). W sytuacji, w której w obszarze analizowanym nie ma zabudowy funkcji takiej jak projektowana, nie ma możliwości ustalenia ww. parametrów, a zatem czyni to niemożliwym wydanie pozytywnej decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji.

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU - WYDZIAŁ ARCHITEKTURY - REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO - ArII.
ul. Kilińskiego 30 (pok. 218B), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 928 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl

Pojęcie zabudowy istniejącej należy odnieść do aktualnej, faktycznie istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 26 listopada 2015 r., IV SA/Po 436/15, LEX nr 1947131). Z literalnego brzmienia przepisów prawa stanowiących o przesłankach wydania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 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) wynika, że należy brać pod uwagę zabudowę już fizycznie istniejącą na nieruchomości, a nie zabudowę teoretycznie możliwą do zrealizowania. Obiekt znajdujący się na terenie sąsiadującym musi być zrealizowany w taki sposób, aby możliwe było ustalenie tych funkcji, parametrów, cech i wskaźników. Podkreślić należy, że decyzja o pozwoleniu na budowę daje inwestorowi jedynie prawo do budowy, nie obowiązek. Nie przesądza ona zatem, czy inwestycja w ogóle powstanie ani jaki będzie jej ostateczny kształt, chociażby ze względu na możliwość dokonywania zmian w zatwierdzonym projekcie budowlanym na podstawie art. 36a ustawy z 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.). Dlatego też wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, a nawet samo rozpoczęcie prac budowlanych na danej nieruchomości nie jest tożsame z jej zabudową. Należy zatem uznać, że tylko w przypadku, gdy budynek został już w całości legalnie wzniesiony będzie stanowił istniejącą zabudowę, o jakiej mowa w rozporządzeniu 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)

W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, iż ustalenie obszaru analizowanego służyć ma wskazaniu działek sąsiednich, spełniających warunki tzw. dobrego sąsiedztwa. Interpretacja sposobu wyznaczania tych granic nie może abstrahować od pojęcia sąsiedztwa w języku potocznym. Teren sąsiedzki to teren przyległy, pobliski. W wyznaczonym obszarze analizowanym, po wschodniej i zachodniej stronie- działek nr ewid. 8/4, 107/4 brak jest zabudowy o funkcji takiej jak projektowana. Podobna sytuacja ma miejsce również na północ i południe od terenu inwestycji. Wyznaczenie granic obszaru analizowanego w odległości większej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem stanowiłoby poszukiwanie obiektów budowlanych, które dadzą podstawę do uzasadnienia planowanego zamierzenia, co zdaniem organu jest niedopuszczalne. Ponadto wyznaczenie granic obszaru analizowanego ponad minimalne wymiary jest zasadne, jeśli służyć on ma ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić zwartej jednostki terenowej urbanistyczno - architektonicznej na danym obszarze, nie zaś by uzasadnić formalną dopuszczalność lokalizacji zabudowy. W przedmiotowej sprawie wielkość obszaru analizowanego spełnia wymagania zawarte w § 3 ust. 2 rozporządzenia 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)

Brak łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uniemożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

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.

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,
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. 87^7 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, 7, 8, 9, 9a, 10a, 12, 13, 14, 15, 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Mając na względzie charakter niniejszej decyzji, tj. odmowę ustalenia warunków zabudowy, odstąpiono od dokonania uzgodnienia z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4: pkt 2a (Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Radomiu - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych), art. 53 ust. 4 pkt 5 lit. b) (Marszałkiem Województwa Mazowieckiego w odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych).

Obowiązek uzgodnienia z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dotyczy decyzji ustalających warunki zabudowy w zakresie wskazanym w tym przepisie.

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 zebranym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia na jego temat. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń.

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

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku **łącznego spełnienia wszystkich warunków**.

Brak łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

URZĄD MIEJSKI W RADOMIU - WYDZIAŁ ARCHITEKTURY - REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO - ArII.
ul. Kilińskiego 30 (pok. 218B), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 928 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl
www.radom.pl

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **uniemożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.**

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Eliza Wojtala
KIEROWNIK REFERATU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Pouczenie:

- 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.

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

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

Otrzymują:

1. [redacted]
2. Strony wg wykazu - BIP UM w Radomiu
3. A/a

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 2025 r. poz. 1154).