



Radom, 17.02.2026 r.

**PREZYDENT  
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.1162.2025.AZ

**DECYZJA NR 81/2026  
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 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), 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 23.09.2025 r., uzupełnionego w dniu 11.10.2025r.,

**ustalam  
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez:



pod nazwą: **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach nr ewid. 1415, 921 (obręb 0111 - Idalin) położonych 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 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.).
- Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 6m od frontowej (wschodniej) granicy terenu objętego wnioskiem (działek nr ewid. 1415, 921) oraz 5m od północnej granicy terenu objętego wnioskiem (działek nr ewid. 1415, 921) - 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 22% powierzchni działek nr ewid. 1415, 921.

- udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 50% powierzchni działek nr ewid. 1415, 921.
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,22 z tolerancją 20%.
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,18.

Z uwagi na fakt, że wnioskodawca nie planuje realizacji części podziemnych budynku, ustala się wyłącznie parametry intensywności zabudowy nadziemnej.

- Szerokość elewacji frontowej (wschodniej) - 16,44m z tolerancją 20%.
- Wysokość zabudowy - max 8,5m 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 ustala się jako równoległy lub prostopadły do frontowej (wschodniej) granicy terenu objętego wnioskiem (działek nr ewid. 1415, 921).

## 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).
- Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony pośredniej dla ujęcia komunalnego wód podziemnych Radom-Malczew - zgodnie z rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 22 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 212 poz. 6097 ze zm.). Teren inwestycji podlega więc ochronie na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960).
- 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).
- Jeżeli grunt działek nr ewid. 1415, 921, określony w ewidencji gruntów jako grunty orne (**RV, RVI**), 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 2025 r., poz. 647 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 - z prywatnej sieci wodociągowej przebiegającej poprzez teren działki nr ewid. 1405 po dostarczeniu pisemnej zgody właściciela sieci umożliwiającej wykonanie przyłącza wodociągowego do przedmiotowych działek alternatywnie istnieje techniczna możliwość zaopatrzenia proj. budynku na w/w działce w wodę w nawiązaniu do istniejących, prywatnych sieci wodociągowych przebiegających w ul. Janiszpolskiej - bocznej (działka nr ewid. 930) po dostarczeniu pisemnej zgody właściciela sieci umożliwiających wykonanie przyłączy wodociągowych do przedmiotowych działek - zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp z o. o. z dnia 29.07.2025r., znak: DT-WT/WK/1956/25/KF.
- Odprowadzenie ścieków - w nawiązaniu do istniejącej sieci kanalizacyjnej w ulicy Janiszpolskiej do kanału będącego własnością Wodociągów Miejskich w Radomiu, przebiegającego wzdłuż działki nr 894, alternatywnie istnieje techniczna możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych w nawiązaniu do istniejących, prywatnych sieci kanalizacyjnych przebiegających w ul. Janiszpolskiej - bocznej (działka nr ewid. 930) po dostarczeniu pisemnej zgody właściciela sieci umożliwiających wykonanie przyłącza kanalizacyjnego do przedmiotowych działek - zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp z o. o. z dnia 29.07.2025r, znak: DT-WT/WK/1956/25/KF.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną - z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii - zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. z dnia 29.08.2025r., znak: 25-11/WZD/04313/L.dz.629248/2025.
- Zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej na warunkach dystrybutora gazu - zgodnie z pismem Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. z dnia 23.07.2025r., znak: W450/0000087993/00001/2025/00000.
- 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. Janiszpolskiej (droga gminna), przez działki nr ewid. 920, 930 (współwłasność osób fizycznych, w tym wnioskodawcy).  
Zgodnie z pismem z dnia 14.01.2026r. (data wpływu: 19.01.2026r.) znak: DZP.IV.0700.33.2026.RM **Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu zaopiniował negatywnie przedłożony projekt decyzji. Negatywna opinia podyktowana jest brakiem możliwości dostępu do drogi publicznej w sposób określony w projekcie decyzji, gdyż wskazana jako dojazd (dostęp do drogi publicznej) - działka nr ewid. 894 - we władaniu na zasadach samoistnego posiadania Gminy Miasta Radomia w najwęższym miejscu wynosi ok. 3,5m, a więc nie spełnia kryteriów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1225 z późn. zm.), odnośnie wymaganych parametrów dojeżdż i dojazdów do nieruchomości.**  
**Uwaga: W postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie jest badana kwestia szerokości dojazdu. Na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy dojazd musi spełniać wymogi § 14 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - „dopuszcza się zastosowanie dojeżdżia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów”.**
- 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 cieplnej, 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 ABCDEFGA na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, 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 2025 r., poz. 418 ze zm.),
  - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960),
  - ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 1431),
  - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.),
  - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.),
  - 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 ze zm.),
  - 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 Infrastruktury z dnia 12 stycznia 2021 r. w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym (Dz. U. z 2021 r., poz. 264),
  - 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 23.09.2025 r. przez wnioskodawcę.

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 02.10.2025 r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 11.10.2025 r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne na działkach nr ewid. 1415, 921 (obręb 0111 - Idalin) położonych w Radomiu.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy, będącego również właścicielem działek nr ewid. 1415, 921, uznano właścicieli działek sąsiednich nr ewid. 922, 1406, 930, 1405, 939. Pismem z dnia 15.10.2025r. 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 15.10.2025r.

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. 1415, 921 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. 1415, 921 stanowią własność wnioskodawcy.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działki nr ewid. 1415, 921 to grunty orne (**RV, RVI**).
- Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
- Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Janiszpolskiej, przez działkę nr ewid. 920, 930.
- Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony pośredniej dla ujęcia komunalnego wód podziemnych Radom-Malczew - zgodnie z rozporządzeniem Nr 3/2007 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 22 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 212, poz. 6097 ze zm.).
- Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną ważną decyzją o warunkach zabudowy.
- Działki nr ewid. 1415, 921 są objęte ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 147/2021 z dnia 20.04.2021r., znak: ArII.6730.720.2020.DJ, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla *budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ewid. 683/12, 125/2 oraz budowie trzech budynków jednorodzinnych na działce nr ewid. 683/6, 683/7, 638/8, 683/9, 125/6, 125/7, 125/8, 125/9 przy ul. Janiszpolskiej*. Zmianie uległa numeracja działek z uwagi na aktualizację identyfikatorów działek i usunięcie z nich arkuszy.
- Teren inwestycji znajduje się w otoczeniu lotniska Warszawa-Radom na terenach określonych w art. 86 ust. 7 oraz art. 87<sup>1</sup> ust. 1 pkt 1) i ust. 4 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (t.j. Dz.U. z 2025r. poz. 1431). 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 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: **OTD-Ag - dolina rzeki Mlecznej i jej dopływów - wielofunkcyjny obszar terenów otwartych, pełniących w strukturze miasta pierwszorzędną rolę klimatyczno-higieniczną, ekologiczną i hydrologiczną 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,
- 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,
- 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 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, 9a, 10a, 11, 12, 13 (art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze*), 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 uzyskano uzgodnienie właściwego organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - 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 27.12.2025r.).

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 uzyskano uzgodnienie właściwego organu administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych 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 27.12.2025r.).

Dla działek nr ewid. 1415, 921 ustalono warunki zabudowy - decyzja Nr 147/2021 z dnia 20.04.2021r. 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.

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. 87<sup>7</sup> 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) - 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 27.12.2025r.).

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 14.01.2026r. znak DZP.IV.0700.33.2026.RM. Zgodnie z pismem z dnia 14.01.2026r. (data wpływu: 19.01.2026r.) znak: DZP.IV.0700.33.2026.RM Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu zaopiniował negatywnie przedłożony projekt decyzji. Negatywna opinia podyktowana jest brakiem możliwości dostępu do drogi publicznej w sposób określony w projekcie decyzji, gdyż wskazana jako dojazd (dostęp do drogi publicznej) - działka nr ewid. 894 - we władaniu na zasadach samoistnego posiadania Gminy Miasta Radomia w najwęższym miejscu wynosi ok. 3,5m, a więc nie spełnia kryteriów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1225 z późn. zm.), odnośnie wymaganych parametrów dojazdów do nieruchomości. Dnia 21.01.2026r. zostało wysłane pismo do wnioskodawcy

z informacją o negatywnej opinii Miejskiego Zarządu Dróg i Komunikacji w Radomiu (termin na zajęcie stanowiska minął z dniem 02.02.2026r.).

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 Wojtała.

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr Piotr Kijas  
CYFROTOR  
WYDZIAŁ 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 szczególnie,

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. [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).

