

**PREZYDENT
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.231.2023.AC

Radom, 11.03.2024r.



P. Kuciar
PK

DECYZJA NR 79/2024 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 (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 ponownym rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 25.04.2023r, uzupełnionego w dniu 09.05.2023r., zmienionego w dniu 19.01.2024r. uwzględniając wytyczne Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu wskazane w decyzji z dnia 17.11.2023r. znak SKO.ZP.4110.157.2827.2023

ustalam sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy

dla inwestycji zamierzonej przez: **RADOMSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO „ADMINISTRATOR” SP. Z O. O.**
26 - 600 Radom, ul. Waryńskiego 16A

pod nazwą: **budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr ewid. 184/8, 184/77 (obręb 0260 - Józefów, arkusz 205) położonych przy ul. Józefowskiej w Radomiu.**

1. Rodzaj inwestycji.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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. 2022 poz. 1225).
- Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 5m od zachodniej granicy terenu objętego wnioskiem na odcinku AG - jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez budynek mieszkalny jednorodzinny w trakcie budowy na działce nr ewid. 403
- Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu - max 21% powierzchni terenu objętego. Ponadto min. 30% terenu ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną, pozostałą część można przeznaczyć na nawierzchnie utwardzone.
- Szerokość elewacji frontowej (zachodniej) - 45,5m z tolerancją 20%.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - max. 15,5m od poziomu terenu do najwyższego punktu poziomej attyki w nawiązaniu do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego istniejącego na działce nr ewid. 184/7 sąsiadującej z terenem inwestycji.
- Geometria dachu - dach płaski o spadku do 12°, ukryty za poziomą attyką (o wysokości max 15,5m n.p.t.) w nawiązaniu do wysokości istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego istniejącego na działce nr ewid. 184/7 sąsiadującej z terenem inwestycji.

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).
- 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 2024 r. poz. 54).
- Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie powinna stanowić uciążliwości dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

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

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

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach jej dysponenta zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o. o., znak: DT - WT/WK/379/23/ASZ z dnia 28.03.2023r.
- Odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach jej dysponenta zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o. o., znak: DT - WT/WK/379/23/ASZ z dnia 28.03.2023r.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną - z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii. Zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S. A. Rejon Energetyczny Radom znak: 23/11/WZD/00354/PGED0381486KW23/2023 z dnia 11.04.2023r. istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu po spełnieniu n/w wymagań:
 - złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. kompletnego wniosku o określenie warunków przyłącza,

- wybudowaniu linii zasilających średniego napięcia,
 - wybudowaniu stacji transformatorowej SN/nN,
 - wybudowaniu linii zasilających niskiego napięcia,
 - wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia.
 - Zaopatrzenie w energię ciepłą - z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach jej dysponenta zgonie z pismem Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej „RADPEC” S. A. znak: MT/954/2023 z dnia 29.03.2023r.
 - Odpady – gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 202r. poz. 1587 ze zm.),
 - Odprowadzenie wód opadowych - zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich w Radomiu Sp. z o. o., znak: DT - WT/KD/59/23/ASZ z dnia 28.03.2023r. wody opadowe muszą być w całości zagospodarowane na działkach nr ewid. 184/8, 184/77. Należy liczyć się z koniecznością zagospodarowania lub retencjonowania części wód opadowych na własnym terenie np. ogrody deszczowe, wody wprowadzone powierzchniowo na tereny zielone lub do gruntu, rozszczelnione nawierzchnie drogowe – przynajmniej dla miejsc postojowych samochodów osobowych, wtopione krawężniki umożliwiające powierzchniowy spływ wód opadowych, itp.
- Istnieje możliwość odprowadzenia wód opadowych z terenu projektowanej zabudowy do istniejącej kanalizacji deszczowej kd400vz rur betonowych przebiegającego w pasie jezdni ulicy Piastowskiej. W tym przypadku wymagana będzie budowa kanału deszczowego w drodze dojazdowej ul. Józefowskiej do wysokości planowanej zabudowy mieszkaniowej przy wymiarowaniu kanału deszczowego należy dodatkowo uwzględnić zabudowę działek przyległych do w/w drogi. Zabronione jest odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) -projektowanym zjazdem z ul. Józefowskiej (droga gminna).
 - Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na terenie objętym decyzją wg wskaźnika:
 - min. 1miejsce / 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.
- 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 1:1000, stanowiącej część graficzną (załącznik nr 1) niniejszej decyzji.

4. Wymagania formalne:

- Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:
 - ustawa z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.),
 - ustawa z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 320),
 - ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 2111)
 - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (j.t. Dz.U. z 2023 poz. 1336 ze zm.),

- ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. *Prawo geologiczne i górnicze* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 633 ze zm.),
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2024r. poz. 54)
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1587 ze zm.),
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (j.t. Dz.U. 2022 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 2023r., poz. 822),
 - rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 1679),
 - inne przepisy odrębne, w tym techniczno-budowlane, polskie normy i zasady wiedzy technicznej.
- Uzyskać uzgodnienia dokumentacji projektowej wynikające z przepisów szczególnych.

Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek złożony w dniu 25.04.2023r. przez Radomskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Administrator” Sp. z o. o., ul. Waryńskiego 16A, 26 - 600 Radom.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr ewid. 184/8, 184/77 (obręb 0260 - Józefów, arkusz 205) położonych przy ul. Józefowskiej w Radomiu. 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 28.04.2023r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 09.05.2023r. wniosek został uzupełniony.

Za strony postępowania, oprócz wnioskodawcy uznano Gminę Miasta Radomia jako właściciela terenu objętego wnioskiem oraz działek sąsiednich nr ewid. 184/74, 184/4, 184/78, 184/79 i właściciela działki sąsiedniej nr ewid. 88/1. Za strony postępowania uznano również zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej przy ul. Mieszka I 13 w Radomiu jako reprezentanta wszystkich użytkowników wieczystych działki nr ewid. 184/7, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) oraz Gminę Miasta Radomia jako właściciela tej działki. Pismem z dnia 11.05.2023r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

W dniu 01.08.2023r. członkowie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Mieszka I 13 tj. działki sąsiedniej nr ewid. 184/7 złożyli pismo z zastrzeżeniami dotyczącymi planowanej inwestycji. W dniu 09.08.2023r. ww. pismo zostało przesłane Wnioskodawcy z prośbą o zajęcie stanowiska. Wnioskodawca pismem z dnia 16.08.2023r. (data wpływu: 17.08.2023r.) udzielił odpowiedzi na w/w pismo. Organ powyższą odpowiedź przekazał stronom pismem z dnia 18.08.2023r. informując dodatkowo o kwestiach związanych z analizą nasłonecznienia i zacienienia nieruchomości sąsiadujących z terenem przedmiotowej inwestycji.

W dniu 22.08.2023r. Prezydent Miasta Radomia wydał decyzję Nr 261/2023, ustalającą sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia, od której odwołali się strony członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Wspólnej przy ul. Mieszka I 13 w Radomiu. Sprawę w dniu 12.09.2023r. przekazano do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, które decyzją z dnia 06.10.2023r. znak SKO.ZP.4110.157.2827.2023 uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Rozpatrując ponownie wniosek w przedmiotowej sprawie ustalono jak poniżej.

W dniu 19.01.2024r. wnioskodawca, zmienił swój wniosek w części dotyczącej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i maksymalnej wysokości budynku. Pismem z dnia 25.01.2024r. strony zostały zawiadomione o zmianie 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:

- Teren objęty wnioskiem nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast objęty jest uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu nr XLVII/435/2020 z dnia 14.12.2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia - etap V ze zm.
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren objęty wnioskiem to tereny rekreacyjno - wypoczynkowe (**Bz**).
- Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
- Teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Józefowskiej.
- Działki nr ewid. 184/77, 184/8 stanowią własność Gminy Miasta Radomia.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną ważną decyzją o warunkach zabudowy.
- Teren inwestycji znajduje się w otoczeniu lotniska Radom - Sadków na terenach określonych w art.86 ust.7 oraz art.87⁷ pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2023r. poz. 2110.).
- 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: DGK-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 strefach *MW - zabudowa mieszkaniowa intensywna, obszary wymagające przekształceń*. 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: *MW - zabudowa mieszkaniowa adaptacji i porządkowania istniejącego zainwestowania o wysokiej intensywności zabudowy*. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, umożliwiające wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie. Wyniki analizy umieszczono w decyzji. Analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji (część tekstowa - załącznik nr 2, część graficzna - załącznik nr 3).

- 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,
 - 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, 14, 15, 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

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. 87⁷ pkt 1 oraz art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2023r. poz. 2110) - 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 12.02.2024r.).

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 06.02.2024r., znak: DZP.IV.0700.62.2024.AS).

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 12.02.2024r.).

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 08.02.2024r.).

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

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

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Eliza Wojtala
KIEROWNIK 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 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 dokonanej 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.
- 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:


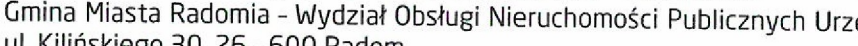


Do wniosku o pozwolenie na budowę / zgłoszenia budowy należy dołączyć:

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. Radomskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „ADMINISTRATOR”, ul. Waryńskiego 16A, 26 - 600 Radom
2. 
3. 
4. 
5. 
6. Gmina Miasta Radomia - Wydział Obsługi Nieruchomości Publicznych Urzędu Miejskiego w Radomiu, ul. Kilińskiego 30, 26 - 600 Radom
7. a/a

Do wiadomości:

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

Potwierdza się uiszczenie opłaty skarbowej w kwocie 598zł dnia 08.05.2023r. 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 2023 r., poz. 2111).