

Wąchock, dnia 04.05.2026 r.

Znak: BGK.6730.163.2025

DECYZJA Nr 69/2026
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust. 1; art. 54 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), a także zapisami art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku:

Państwa Sylwii i Piotra Babickich,

USTALAM

I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ew. 180/2, położonej w miejscowości Rataje, gm. Wąchock.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego w liniach rozgraniczających teren inwestycji:

- 1) linia zabudowy: min. 6,0 m od pasa drogowego,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,18 z tolerancją 20 %,
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,18 z tolerancją do 20 %,
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03,
- 5) udział powierzchni zabudowy: do 11 %,
- 6) szerokość elewacji frontowej: 11,0 m z tolerancją do 20 %,
- 7) wysokość budynku: od 6,0 m do 9,0 m,
- 8) dach dwu-, lub wielospadowy, kąt nachylenia: od 20° do 45°,
- 9) kierunek głównej kalenicy: prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic terenu,
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 72 %,
- 11) zapewnić min. 2 miejsca parkingowe na terenie inwestycji.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Inwestorzy we wniosku wskazali powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu do 1542 m².

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wyżej wymienione przedsięwzięcie zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane tj. § 3 ust. 1 pkt. 88 lit. c – zmiana lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu, na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Uwzględniając powyższe, Inwestorzy wystąpili o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starachowicach oraz Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Radomiu o wyrażenie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W wydanych opiniach, tj. opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Starachowicach z dnia 30.12.2025 r. znak: NZ.9022.4.29.2025, opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Radomiu z dnia 08.01.2026 r. znak: WR.ZZŚ.4130.1.2026.AKC, postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 12.01.2026 r. znak: WOO-II.4220.622.2025.KL.1, organy wyraziły stanowisko, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Burmistrz Miasta i Gminy Wąchock po dokonaniu analizy wszystkich materiałów zgromadzonych w sprawie, stwierdził brak przesłanek, które uzasadniałyby konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i w dniu 12.02.2026 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Zn. BGK.6220.6.2025.

W decyzji tej wskazano istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych i zasobów naturalnych oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, które należy uwzględnić w projekcie budowlanym i na etapie realizacji inwestycji.

Planowana inwestycja nie wpływa na obszar Natura 2000.

Planowane zamierzenie inwestycyjne znajduje się na obszarze Sieradowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (SOChK), utworzonego na terenie otuliny Sieradowickiego Parku Krajobrazowego.

SOChK został ustalony w Uchwale Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13.11.2014 r. Nr XLIX/881/14 (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego z dnia 25.11.2014 r., poz. 3155), dla którego określone są m. innymi zakazy związane z ochroną Obszaru.

Zgodnie z §4 ust.2 pkt 4 przytoczonej Uchwały zakazy nie dotyczą: „ustaleń warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do jej użytkowania, pod warunkiem zapewnienia minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie”.

Biorąc pod uwagę fakt, że przedmiotowa inwestycja dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a ustalony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono na min. 72 %, zakazy ujęte w Uchwale nie dotyczą przedmiotowej inwestycji.

4. Ustalenia w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.). Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, są obowiązane przy użyciu dostępnych środków zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Wąchocka.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej.

Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem na drogę wewnętrzną połączoną z drogą publiczną powiatową.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

Inwestorzy przedłożyli w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w energię elektryczną – oświadczenie o zapewnieniu dostaw uzyskane od PGE Dystrybucja S.A. w Skarżysku-Kamiennej, Nr 25-I3/WZD/03713/L.dz.12980/2025 z dnia 09.10.2025 r.;
- 2) zaopatrzenia w wodę i odbiór ścieków – wskazanie technicznej możliwości odbioru ścieków uzyskane od Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji spółka z o.o. w Starachowicach, Nr 541/25 z dnia 12.09.2025 r.;
- 3) odprowadzenia wód opadowych: na teren inwestycji.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i wpływać na wykonanie ich prawa własności.
- 2) Inwestycję należy realizować w sposób nie powodujący ograniczeń w dostępie do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, nie ograniczający dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zapewniający ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, a także zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

8. Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren projektowanej inwestycji nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U z 2024 r., poz. 82).

9. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie występują ograniczenia odnoszące się do przedmiotowej inwestycji.

10. Ustalenia w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w obszarach.

11. Ustalenia w zakresie wymaganej odległości obiektu budowlanego od linii elektroenergetycznych i gazociągów określonych w art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty decyzją nie znajduje się w strefach powyższych linii i sieci.

UZASADNIENIE

Na wniosek Państwa Sylwii i Piotra Babickich, złożony w dniu 14.10.2025 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ew. 180/2, położonej w miejscowości Rataje, gm. Wąchock.

Teren inwestycji, na którym wnioskodawcy zamierzają realizować planowane przedsięwzięcie, nie jest objęty ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwzględniając treść ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688; dalej jako „nowelizacja”), należy zastosować poniższe przepisy w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 nowelizacji, do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie powyższej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Powyższy przepis ma zastosowanie w niniejszej sprawie ponieważ w dniu wszczęcia postępowania administracyjnego nie wszedł w życie plan ogólny dla miasta i gminy Wąchock, a więc obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie utraciło mocy. Wnioskując z powyższego należy stwierdzić, że co do zasady będą miały zastosowanie przepisy wprowadzone na mocy nowelizacji, z wyłączeniem o którym mowa w art. 59 ust. 2 tejże ustawy.

Rozstrzygnięcie objęte niniejszą decyzją podjęto po uprzednim dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu, na którym przewiduje się realizację przedmiotowej inwestycji.

W wyniku analizy stanu faktycznego i prawnego do terenu ustalono, że teren inwestycji przylega do drogi wewnętrznej i jest obsługiwany poprzez planowany zjazd na tę drogę.

Teren ten jest niezabudowany, porośnięty zielenią niską i wysoką mającą charakter lasu i zlokalizowany jest wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o prowadzonym postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach. W trakcie postępowania nie złożono żadnych uwag, ani zastrzeżeń.

Wniosek Inwestorów zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia zgodnie z art. 5 pkt 3 przytoczonej ustawy.

W toku przygotowawczym projektu decyzji w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono stosowną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyżej wymieniona analiza dokonana na podstawie materiałów zgromadzonych w trakcie postępowania administracyjnego pozwala stwierdzić, że planowana inwestycja nie narusza przepisów prawa własności i ładu przestrzennego i że spełnione zostały wymagania zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 61 ust. 1) tj.:

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 – teren inwestycji, na którym ma być realizowana inwestycja znajduje się wśród działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dostępnych z tej samej drogi publicznej. Istniejąca zabudowa w wyznaczonym do analizy terenie stanowi podstawę do wyznaczenia zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: linii zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych), minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Pkt 2) Teren ma dostęp do drogi publicznej – art. 2 pkt 14) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „Ileokroć w ustawie jest mowa o: „dostęp do drogi publicznej” – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;”.

Przedmiotowy teren przylega do drogi wewnętrznej połączonej z drogą publiczną powiatową. Teren inwestycji jest obsługiwany poprzez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną.

Pkt 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – Inwestorzy przedłożyli niezbędne zapewnienia.

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 – teren inwestycji posiada klasyfikację gruntu ŁIV (łąki trwałe) i RV (grunty orne),

Taka klasa gruntu nie podlega ochronie w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, czyli nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Pkt 5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Teren inwestycji nie znajduje się w wyżej wymienionych obszarach.

Planowane zamierzenie inwestycyjne łącznie spełnia wymogi wymienionych sześciu punktów, dlatego też możliwe jest wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy.

*Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny Nr 1 do decyzji.
Część tekstową analizy umieszczono w załączniku Nr 2.
Część graficzną analizy oznaczono na załączniku graficznym Nr 3.
Załącznik tekstowy analizy i załączniki graficzne stanowią integralne części decyzji.*

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgadnia się w przypadku:

- pkt 2a) właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;** dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Starachowicach, który w ustawowym terminie nie zajął stanowiska – uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane;
- pkt 6) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;** przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na terenie oznaczonym jako Ł i R, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu oraz Starostą Starachowickim, którzy w ustawowym terminie nie zajęli stanowiska – uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane;
- pkt 8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;** przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na terenie Sieradowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Sieradowickiego Parku Krajobrazowego, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach, w piśmie znak: WPN-I.612.6227.2025.EB z dnia 05.11.2025 r. zwrócił się do Burmistrza Miasta i Gminy Wąchock o złożenie wyjaśnień lub ewentualnych korekt w zakresie określenia charakteru istniejących zadrzewień znajdujących się na terenie planowanej inwestycji.

Uwzględniając powyższe w dniu 13.11.2025 r. odbyła się wizja w terenie pracowników gminy, w czasie której stwierdzono, że roślinność występująca na terenie inwestycji ma charakter leśny. Dlatego też w dniu 14.11.2025 r. tutejszy organ wycofał wniosek złożony do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach o uzgodnienie projektu decyzji, co skutkowało umorzeniem postępowania przez tę jednostkę w wydanym postanowieniu z dnia 19.11.2026 r. znak: WPN-I.612.6227.2025.EB.

Następnie na wniosek Inwestorów, Burmistrz Miasta i Gminy w Wąchocku w dniu 22.12.2025 r. zawiesił prowadzone postępowanie do czasu uzyskania decyzji środowiskowej na planowane zamierzenie inwestycyjne.

W dniu 16.03.2026 r. na wniosek Inwestorów, którzy załączyli decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zostało podjęte postępowanie w przedmiotowej sprawie.

Z uwagi na fakt, że planowana inwestycja nie uzyskała uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach, projekt decyzji został w dniu 03.04.2026 r. ponownie przesłany do tej jednostki celem uzgodnienia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach w ustawowym terminie nie zajął stanowiska – uzgodnienie projektu decyzji uważa się za dokonane.

Stosownie do art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 55 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Planowaną inwestycję oraz jej usytuowanie na działkach, w stosunku do zabudowy sąsiedniej należy zaprojektować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.).

Wobec powyższego orzeczono jak w treści przedmiotowej decyzji.

POUCZENIE

1. 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).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja o warunkach zabudowy jedynie potwierdza możliwość zabudowy, lecz nie jest gwarancją wydania decyzji pozwolenia na budowę, jeśli inwestycja narusza przepisy prawa.
4. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie (art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
5. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.).
6. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
7. Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.
8. W przypadku wystąpienia kolizji realizowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji Inwestor winien:
 - a) ustalić lokalizację rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji,
 - b) wykonać przebudowę urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu na podstawie zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960) odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego,
 - c) przekazać dokumentację powykonawczą przebudowy urządzeń melioracji wodnych do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu.
9. Należy przestrzegać zapisów art. 192 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Wąchock ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia Burmistrzowi Wąchocka oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna bez możliwości zaskarżenia jej do sądu administracyjnego.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji Nr 1,
- część tekstowa analizy - załącznik Nr 2,
- część graficzna analizy - załącznik graficzny Nr 3.

Otrzymują:

1. Babicka Sylwia
2. Babicki Piotr
3. strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
4. a/a.



BURMISTRZ
mgr inż. Robert Janus

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. z 2007 r., Nr 187 poz. 1330) informuje się, że dokonanie czynności polegającej na wydaniu niniejszej decyzji (na wniosek właściciela terenu, którego wniosek dotyczy) jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z zapisami załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zm.) - część I pkt 8 (Wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia).