

Wąchock, dnia 12.08.2025 r.

Znak: BGK.6730.94.2025

**DECYZJA Nr 71/2025**  
**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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

**Gminy Wąchock, ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock**

**USTALAM**

**I. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr ew. 289/12, położonej przy ul. Staszica w miejscowości Parszów, 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 ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nie wyznacza się,
- 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: 0,02,
- 5) udział powierzchni zabudowy: do 6 %,
- 6) szerokość elewacji frontowej: 10,0 m z tolerancją do 20 %,
- 7) wysokość budynku: od 6,0 m do 9,0 m,
- 8) dach dwuspadowy, kąt nachylenia: od 35° do 45°,
- 9) kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do granicy bocznej terenu inwestycji,
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 67 %,
- 11) miejsca parkingowe: min. dwa na terenie inwestycji.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu do 2500 m<sup>2</sup>. Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.). W związku z powyższym niniejsze przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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. 67 %, 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). 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 planowanym zjazdem na drogę wewnętrzną, połączoną z drogą krajową, ul. Staszica.

#### 6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

Inwestor przedłożył w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w energię elektryczną – oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia uzyskane od PGE Dystrybucja S.A., Oddział Skarżysko-Kamienna Nr 25-I3/WZD/00667/L.dz.3580/2025 z dnia 03.04.2025 r.;
- 2) zaopatrzenie w wodę – zapewnienie uzyskane od Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o. o. Skarżysko-Kamienna, L.dz.776/TT/496/2025/AP z dnia 13.05.2025 r.;
- 3) odbiór ścieków – wskazanie technicznej możliwości odbioru ścieków uzyskane od Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Starachowicach, Nr 112/25 z dnia 04.03.2025 r.;
- 4) 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 Gminy Wąchock w dniu 30.06.2025 r. zostało wszczęte postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr ew. 289/12, położonej przy ul. Staszica w miejscowości Parszów, gm. Wąchock.

Teren inwestycji, na którym wnioskodawca zamierza 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 ze zm.; 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 gminnej. Przedmiotowy teren jest niezabudowany i niezagospodarowany. Teren ten 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 Inwestora 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 – przedmiotowy teren będzie obsługiwany poprzez planowany zjazd na drogę wewnętrzną gminną, połączoną z drogą krajową nr 42.

Pkt 3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – Inwestor przedłożył 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 dr (drogi), RVI (grunty orne) i Lzr-RVI (grunty zadrzewione i zakrzewione). 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 między innymi jako R i Lzr-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 zajął 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 utworzonego na otulinie Sieradowickiego Parku Krajobrazowego, dlatego projekt decyzji podlegał uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach, który 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. 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.

4. Do robót budowlanych można przystąpić w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. ustawy Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418).
5. Niniejsza decyzja nie upoważnia do prowadzenia robót budowlanych.
6. Zmiana przepisów szczególnych przywołanych w niniejszej decyzji spowoduje oczywistą potrzebę dostosowania inwestycji do aktualnych przepisów.
7. 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. (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.
8. 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2h i art. 51 ust. 2 i 2e w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia żądania, którym mowa w art. 51 ust. 2e powyższej ustawy w terminie 14 dni od dnia doręczenia przedmiotowej decyzji.

#### Załączniki:

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

#### Otrzymują:

1. Gmina Wąchock
2. strony wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
3. a/a.

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 od czynności polegającej na wydaniu niniejszej decyzji nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111 ze zm.); jednostki samorządu terytorialnego są zwolnione od opłaty skarbowej.

Stwierdza się, że decyzja niniejsza  
w dniu 29.08.2025 r.  
stała się ostateczna

Wąchock, dnia 29.08.2025 r.

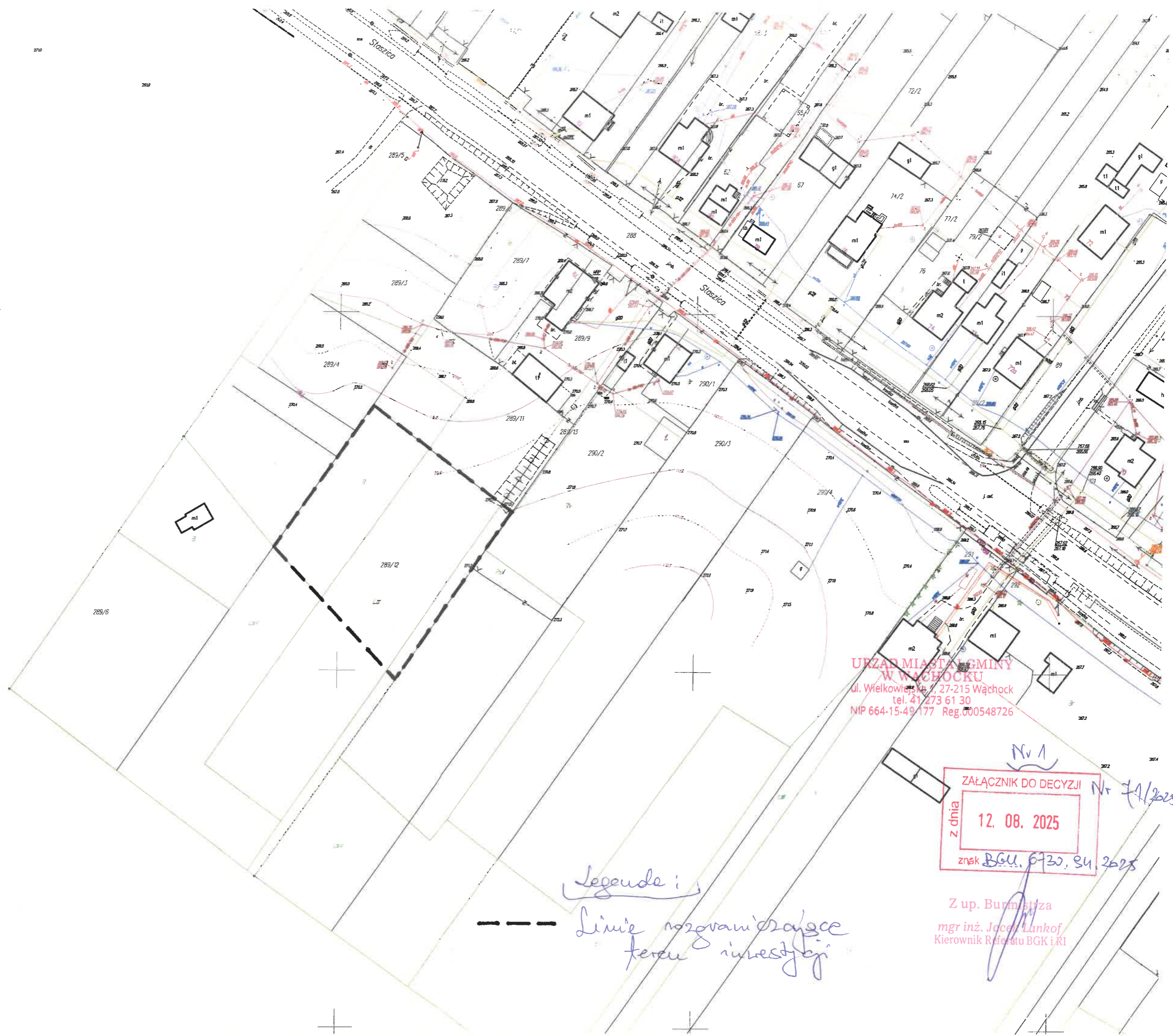


Z up. Burmistrza  
mgr inż. Jacub Lankof  
Kierownik Referatu BGK i RI

Z up. Burmistrza  
mgr inż. Jacub Lankof  
Kierownik Referatu BGK i RI

Wzrost 0004  
Parsobu  
Staszica  
289/12  
planowy nr  
skala nr 1:1000

2025-02-20  
z up. STAROSTY  
INSPEKTOR  
Ryszard Drózd



URZĄD MIASTA I GMINY  
W WĄCHOCKU  
ul. Wielkowiejska 7, 27-215 Wąchock  
tel. 41 273 61 30  
NIP 664-15-49 177 Reg. 000548726

Legenda:  
--- Linie rozgraniczające teren inwestycji

Nr 1  
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI Nr 71/2025  
z dnia 12. 08. 2025  
znak BGU. 6730. 84. 2025

Z up. Burmistrza  
mgr inż. Jacek Lankof  
Kierownik Referatu BGK i RI

Załącznik Nr 2.  
Część tekstowa analizy  
do decyzji Nr 71/2025 znak: BGK.6730.94.2025  
z dnia 12.08.2025 r.

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wokół działki nr ew. 289/12, położonej przy ul. Staszica w miejscowości Parszów, gm. Wąchock, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.**

Inwestor: Gmina Wąchock.

## **I. Podstawa prawna.**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób określony w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem Inwestora obszar analizowany.

Zgodnie z przepisami wprowadzającymi do powyższej ustawy, art. 61 ust. 5a zachowuje zapis dotychczasowy t. j. „W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.“.

## **II. Wyznaczenie terenu analizy.**

Na podstawie oceny całokształtu uwarunkowań przestrzennych wynikających z mapy pozyskanej do wyznaczenia obszaru analizowanego w niniejszej sprawie wyznaczono obszar analizowany. Teren inwestycji przylega do drogi wewnętrznej. Szerokość terenu inwestycji przylegającego do tej drogi wynosi około 4,0 m. Trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 12,0 m, dlatego spełniając wymóg art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizę przeprowadzono w odległości 50,0 m wokół terenu inwestycji do skraju działek.

Jest to teren wystarczający do przeprowadzenia analizy i wyznaczenia parametrów dla planowanej inwestycji.

Na tak wyznaczonym obszarze przeprowadzono 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.

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### III. Określenie parametrów dla planowanej inwestycji.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone zostały w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t. j. Dz. U. 2024 r., poz. 1116).

Zgodnie z § 2 ust. 2 powyższego rozporządzenia „Ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku”. Wniosek Inwestora dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dlatego analizą objęto wszystkie budynki w tej zabudowie znajdujące się na terenie objętym analizą.

#### 1. Stosownie do przepisów powyższego rozporządzenia wyznaczono:

##### 1) *Wyznaczenie linii zabudowy. Zgodnie z § 3:*

1. *Linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.*

2. *W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.*

3. *Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą".*

4. *Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.*

Linia zabudowy dla działki sąsiedniej przylegającej do drogi wewnętrznej wynosi ok. 6,0 m. Z uwagi na fakt, że zakończenie działki drogowej przylega do terenu inwestycji - linii zabudowy nie wyznacza się.

##### 2) *Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy. Zgodnie z § 4:*

1. *Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.*

2. *Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.*

3. *Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Na terenie analizowanym średnia intensywność zabudowy wynosi ok. 0,18 i nadziemna intensywność zabudowy wynosi ok. 0,18.

Wyznacza się maksymalną intensywność i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,18 z tolerancją do 20 %.

Najmniejsza intensywność zabudowy na terenie analizowanym wynosi ok. 0,02 i taką wyznacza się dla terenu inwestycji.

**3) Ustalenie udziału powierzchni zabudowy. Zgodnie z § 5:**

1. Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Średni udział powierzchni zabudowy na terenie objętym analizą wynosi ok. 6,0 %.

Dlatego wyznacza się udział powierzchni zabudowy dla planowanej inwestycji do 6 %.

**4) Ustalenie szerokości elewacji frontowej zgodnie z § 6:**

1. Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.

2. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych na działkach przylegających do drogi wewnętrznej wynosi 10,0 m. Dlatego można wyznaczyć szerokość elewacji frontowej dla planowanego budynku na 10,0 m z tolerancją do 20 %.

**5) Ustalenie wysokości zabudowy zgodnie z § 7:**

1. Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.

2. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.

3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Wysokość budynków na działce sąsiedniej przebiega tworząc uskoki, dlatego wyliczono ich średnią wielkość, która wynosi ok. 8,0 m.

Wyznacza się wysokość dla planowanego budynku od 6,0 m do 9,0 m.

**6) Ustalenie geometrii dachu zgodnie z § 8:**

1. Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

2. Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

Budynki na terenie objętym analizą posiadają dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenice główne równoległe lub prostopadłe do frontu działek.

Ustala się dla planowanego budynku: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°. Wyznacza się kierunek głównej kalenicy dla planowanego budynku jako równoległy lub prostopadły do granicy bocznej terenu inwestycji.

Tak ustalone parametry wpisują się w geometrię dachów budynków objętych analizą i nie wpływają negatywnie na obecny układ urbanistyczny.

**7) Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z § 9:**

1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.


Średni udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu analizowanego wynosi ok. 67 %. Wyznacza się dla terenu inwestycji minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 67 %.

**8) Ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania zgodnie z § 10:**

Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

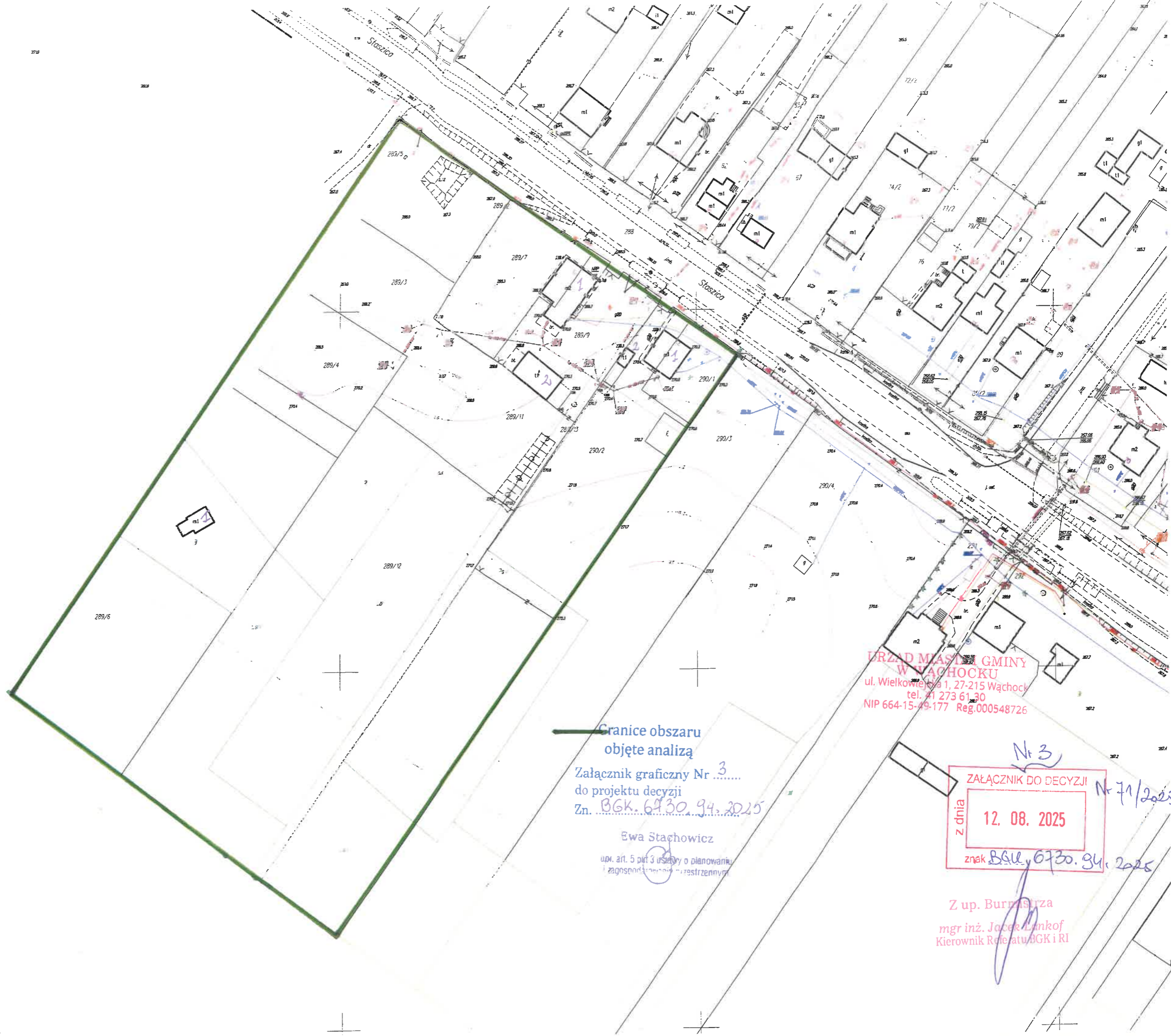
Zapewnić min. 2 miejsca parkingowe na terenie inwestycji.

Z up. Burmistrza  
mgr inż. Jacek Danko  
Kierownik Referatu PGK i RI



Wąchock 0004  
Pawłów  
Staszica  
289/12  
1:1000

2025-02-20  
Z UP. STAROSTY  
INSPEKTOR  
Ryszard Drózd



Granice obszaru  
objęte analizą  
Załącznik graficzny Nr 3  
do projektu decyzji  
Zn. BGK. 6930.94.2025  
Ewa Stachowicz  
upr. art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

URZĄD MIASTA GMINY  
W WĄCHOCKU  
ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock  
tel. 41 273 61 30  
NIP 664-15-49-177 Reg.000548726

Nr 3  
Załącznik do decyzji  
z dnia 12. 08. 2025  
znak BGK. 6930.94.2025

Z up. Burmistrza  
mgr inż. Jacek Linkof  
Kierownik Referatu BGK i RI