

Wąchock, dnia 22.01.2026 r.

Znak: BGK.6730.165.2025

DECYZJA Nr 13/2026
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 (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) 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. 1239/2, położonej przy ul. Torowej w Wąchocku.

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: min. 12,0 m od południowej granicy terenu inwestycji,
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,24 z tolerancją 20 %,
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,24 z tolerancją do 20 %,
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,09,
- 5) udział powierzchni zabudowy: do 11 %,
- 6) szerokość elewacji frontowej: 12,0 m z tolerancją do 20 %,
- 7) wysokość budynku: od 7,0 m do 9,0 m,
- 8) dach dwuspadowy, kąt nachylenia: od 35° do 45°,
- 9) kierunek głównej kalenicy: równoległy do frontu terenu inwestycji,
- 10) powierzchnia biologicznie czynna: min. 32 %,
- 11) zapewnić min. 2 miejsca parkingowe na terenie inwestycji.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

Inwestor we wniosku wskazał powierzchnię terenu podlegającą przekształceniu do 1200 m². 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. 32 %, 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 publiczną gminną, ul. Torową.

6. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

Inwestor przedłożył w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w energię elektryczną – oświadczenie o zapewnieniu dostaw uzyskane od PGE Dystrybucja S.A. Skarżysko-Kamienna, Oddział Skarżysko-Kamienna z dnia 18.11.2025 r., Nr 25-I3/WZD/05192/L.dz.15032/2024;
- 2) zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków – warunki techniczne uzyskane od Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji spółka z o.o. w Starachowicach Nr 399/24 z dnia 29.10.2024 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 Gminy Wąchock 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. 1239/2, położonej przy ul. Torowej w Wąchocku.

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; 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. Wnoskując 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 gminnej (ul. Torowej), będzie obsługiwany poprzez planowany zjazd na tę drogę. Przedmiotowy teren inwestycji jest niezabudowany, a 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. 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 połaci 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 „Ilekcroć w ustawie jest mowa o: „dostępie 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 bezpośrednio do drogi publicznej gminnej i będzie obsługiwany poprzez planowany zjazd na tę drogę.

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 PsVI (pastwiska trwałe). Taka klasa gruntu 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 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 Ps, 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, 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 (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.).
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. (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.
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 2025 r., poz. 1154 ze zm.); jednostki samorządu terytorialnego są zwolnione od opłaty skarbowej.

Stwierdza się, że decyzja niniejsza

w dniu 24.02.2026r.
stała się ostateczna

Wąchock, dnia 24.02.2026r.



ZASTĘPCA BURMISTRZA

Norbert Dudek



BURMISTRZ

mgr inż. Robert Janus

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania wokół działki nr ew. 1239/2, położonej przy ul. Torowej w Wąchocku, 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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. Szerokość terenu przeznaczonego pod inwestycję przylegającego do drogi (ul. Torowej), wynosi około 40,0 m. Analizę przeprowadzono na północny-zachód i południowy-wschód w odległości 120,0 m, w pasie od 30,0 m do 70,0 m. Uwzględniono zabudowę po północnej stronie drogi z której odbywa się zjazd na działki. Po południowej stronie ul. Torowej znajdują się tereny kolejowe. Tak wyznaczony teren jest 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 budynki w takiej 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.*

W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji jedynie działka nr ew. 496/1 jest zabudowana. Linia zabudowy na tej działce wynosi ok. 12,0 m od pasa drogowego.

Dlatego wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy na min. 12,0 m od pasa drogowego.

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.*

Średnia intensywność zabudowy na terenie analizowanym wynosi ok. 0,24 i średnia nadziemna intensywność zabudowy wynosi ok. 0,24.

Wyznacza się więc maksymalną intensywność zabudowy na 0,24 z tolerancją do 20 % i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,24 z tolerancją do 20 %.

Najmniejsza nadziemna intensywność zabudowy na terenie analizowanym wynosi ok. 0,09 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 udziału powierzchni zabudowy na terenie objętym analizą wynosi ok. 19,0 %.

Biorąc pod uwagę zainwestowanie na działkach objętych analizą i wielkość budynków mieszkalnych, wyznacza się udział powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji do 11 %. Tak wyznaczony parametr umożliwi realizację planowanego budynku w nawiązaniu do istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

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 wszystkich budynków na działkach objętych analizą wynosi ok. 7,0 m.

W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji na działce nr ew. 496/1 i na działce nr ew. 496/2, budynki mieszkalne tworzą jedną bryłę. Łączna szerokość elewacji frontowej tych budynków wynosi ok. 14,0 m. Dlatego można wyznaczyć szerokość elewacji frontowej dla planowanego budynku na 12,0 m z tolerancją do 20 %.

Ustalenie większej szerokości elewacji frontowej w stosunku do średniej wyliczonej dla terenu analizowanego jest uzasadniona względami elastyczności planowania przestrzennego, które daje możliwość dostosowywania szczegółowych rozwiązań w odniesieniu do indywidualnych warunków działki oraz potrzeb inwestora, z zachowaniem ładu przestrzennego.

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 uskok, 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.*

W najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji, t. j. na działce sąsiedniej wysokość budynków przebiega tworząc uskok. Dlatego wyliczono średnią wielkość, która wynosi ok. 8,0 m. Dlatego wyznacza się wysokość dla planowanego budynku mieszkalnego: od 7,0 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.

Dachy budynków na terenie objętym analizą posiadają dachy jedno-, lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej od 10° do 45°, kalenice główne równoległe lub prostopadłe do frontu działek.

Ustala się dla planowanego budynku mieszkalnego: dach dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°. Kierunek głównej kalenicy równoległy do frontu terenu inwestycji.

Tak ustalone parametry wpisują się w geometrię dachów budynków objętych analizą.

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. 32 %.

Wyznacza się dla terenu inwestycji minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 32 %.

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.

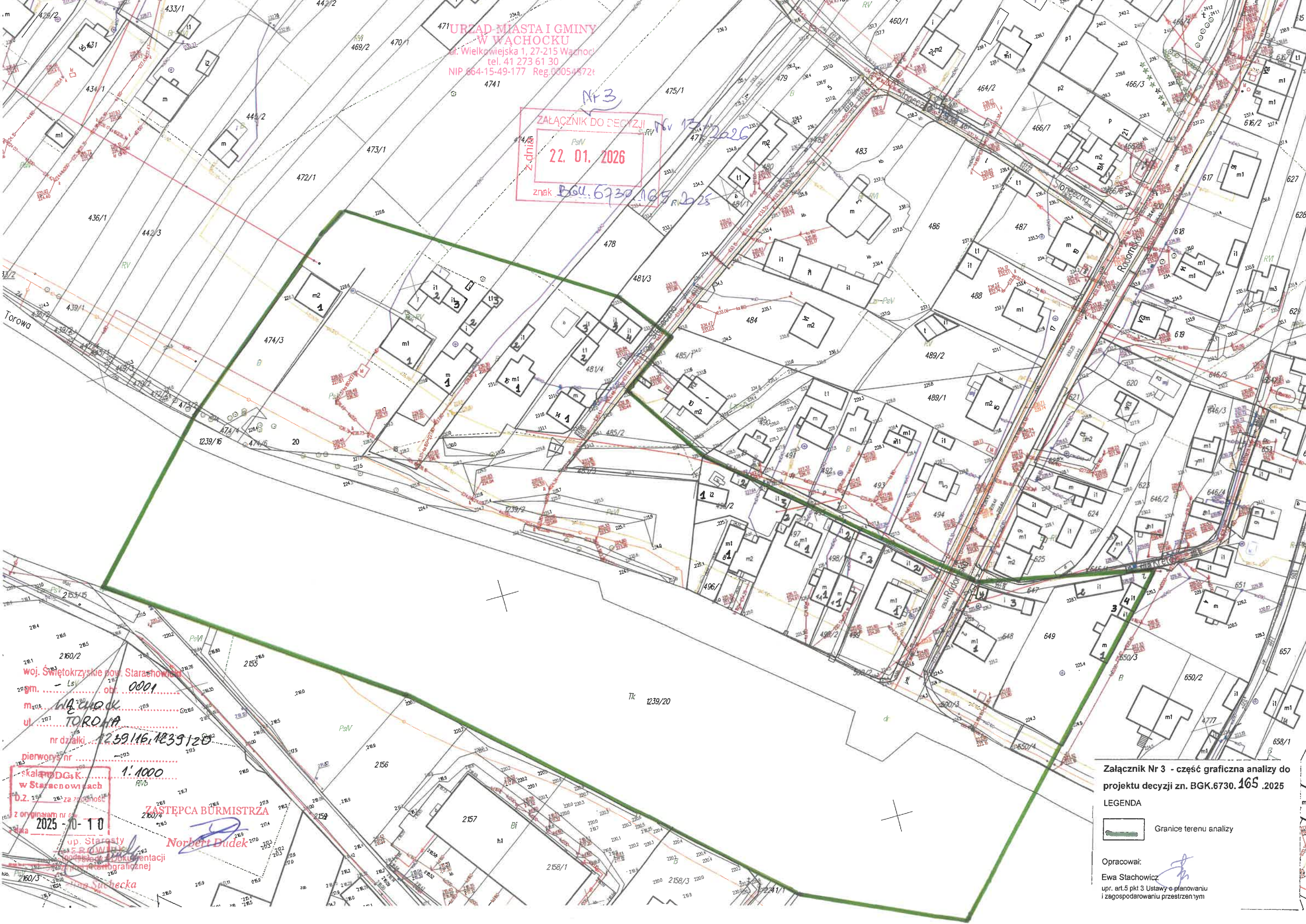
Zapewnić min. dwa miejsca parkingowe na terenie inwestycji.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Norbert Dudek

URZĄD MIASTA I GMINY
W WĄCHOCKU
ul. Wielkowiejska 1, 27-215 Wąchock
tel. 41 273 61 30
NIP 664-15-49-177 Reg. 000544724

Nr 3
ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
z dnia 22. 01. 2026
znak BGK.6730.165.2025



woj. świętokrzyskie pow. Starachowice
gm. Wąchock
ul. Rybnicka
nr działki 1239/16, 1239/20
pierwotny nr 1239/16, 1239/20
skala DGK 1:1000
w Starachowicach
D.2. 25.1 za zgodność
z oryginałem nr 1239/16, 1239/20
2025-10-10

ZASTĘPCA BURMISTRZA
Norbert Dudek

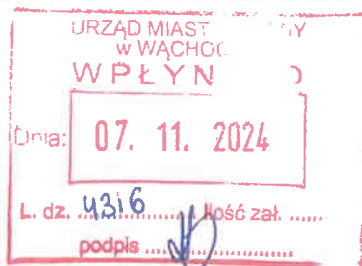
Załącznik Nr 3 - część graficzna analizy do projektu decyzji zn. BGK.6730.165.2025
LEGENDA
Granice terenu analizy
Opracował:
Ewa Stachowicz
upr. art.5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

*2. Burmistrz
P. Łanowski*



Starachowice dn. 29.10.2024 r.

L. dz. 11087/TP/24/PŁ



Gmina Wąchock
ul. Wielkowiejska 1
27-215 Wąchock

Wskazanie technicznej możliwości przyłączenia wody i odbioru ścieków Nr 399/24

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji spółka z o. o. w Starachowicach w odpowiedzi na złożony wniosek w sprawie wskazania technicznej możliwości dostawy wody i odbioru ścieków do projektowanego budynku mieszkalnego na działce o nr ewid. 1239/2 przy ul. Torowej w Wąchocku informuje, że:

- **Techniczną możliwość przyłączenia wody** Przedsiębiorstwo wskazuje z istniejącej sieci wodociągowej z rur PCV Ø 110 mm biegnącej po prywatnych działkach.
- **Techniczną możliwość odbioru ścieków** Przedsiębiorstwo wskazuje do sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm biegnącej przez działkę inwestora.
- **na przeprowadzenie przewodów wod-kan przez tereny działek nie będących własnością Inwestora oraz ich późniejszą eksploatację należy uzyskać pisemne zgody właścicieli,**
- szczegółowe warunki techniczne dla opracowania planu sytuacyjnego przyłączy wodociągowych i przyłączy kanalizacji sanitarnej zostaną określone na oddzielne wystąpienie Inwestora. W tym celu należy przedłożyć stosowny wniosek o wydanie warunków przyłączenia do sieci, wraz ze szkicem sytuacyjnym określającym usytuowanie przyłączy, w stosunku do istniejącej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz innych obiektów;
- niniejsze wskazanie jest aktualne tylko w odniesieniu do istniejącego stanu prawnego i faktycznego w dacie wydania zapewnienia.

Otrzymują:

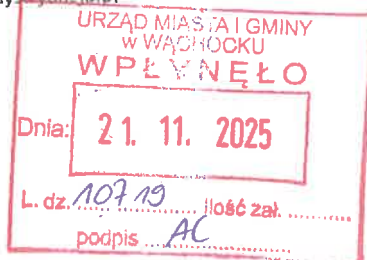
1. Adresat
2. a/a

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Miśkiewicz
Jerzy Miśkiewicz

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Skarżysko-Kamienna
Rejon Energetyczny Skarżysko - Kamienna

26-110 Skarżysko-Kamienna, ul. Rejowska 95
tel. +48 41 252 67 90, fax: +48 41 252 63 15
e-mail: skarżysko.os@pgedystrybucja.pl



P. Paulus
B. Bawonczyk

Załącznik nr 3
wz. (15.05.2023)

2025 -11- 18

Skarżysko-Kamienna,
25-I3/WZD/05192/ L. dz. 15032 /2025

Gmina Wąchock
Wąchock
ul. Wielkowiejska 1
27-215 Wąchock

Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.

Nazwa obiektu: budynek mieszkalny.

Lokalizacja: miejscowość Wąchock, ul. Torowa, nr działki: 1239/2.

Moc przyłączeniowa: 12 kW.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 20-10-2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej **informujemy**, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

- złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. (wymienionej w nagłówku niniejszego pisma) kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia,
 - wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia,
- szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego wniosku. Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie.

Niniejsze oświadczenie jest ważne przez okres 1 roku od daty wydania.

PGE Dystrybucja S.A.
Oddział Skarżysko-Kamienna
Rejon Energetyczny Skarżysko
Wydział Przyłączania i Rozwoju

Kierownik

Karol Herman

podpis, pieczęć

Wykonano w 2 egzemplarzach

1. Egzemplarz nr 1 – adresat
2. Egzemplarz nr 2 – a/a RE Skarżysko