

**DECYZJA Nr 8/WZ/2026
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 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 / Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm./ w związku z 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 2024 r. poz. 572, z późn.zm./, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. z 2024 r. poz. 1116/ i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy /Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589 /, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu **18.09.2025 r.** przez [REDAKTOR] w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną (czternaście szczelnych zbiorników na ścieki) oraz drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 192 w miejscowości Jastrząb, gmina Jastrząb

USTALAM**SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU I WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji zamierzonej przez:

pod nazwą:

BUDOWA CZTERNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WRAZ Z DROGĄ WEWNĘTRZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. 192 W MIEJSCOWOŚCI JASTRZĄB (OBRĘB 0001), GMINA JASTRZĄB

1/ Rodzaj inwestycji – budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą (bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, zjazdy z gminnych dróg wewnętrznych) i z innymi urządzeniami budowlanymi związanymi z tymi obiektami (ogrodzenie, śmietniki).

2/ Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej położenia i stanu zainwestowania przedmiotowej działki i obszaru sąsiedniego:

a/ Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- Niniejsza decyzja nie określa odległości projektowanych budynków od granic działek sąsiednich i innych obiektów budowlanych. Inwestycję należy sytuować, projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm./.
- Nieprzekraczalną linię zabudowy działki wyznaczono w odległości 10,0m od istniejącej linii rozgraniczenia gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 234) i w odległości 10,0m od

istniejącej linii rozgraniczenia gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 189).

- Intensywność zabudowy:
 - maksymalna intensywność zabudowy: 0,23,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,23.
- Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji: maksymalnie 17% powierzchni nieruchomości w liniach rozgraniczających teren inwestycji można przeznaczyć pod zabudowę.
- Szerokość elewacji frontowych: 15,0m z tolerancją do 20%, przy czym za elewację frontową uznaje się elewację najbliższą frontowi terenu inwestycji.
- Wysokość projektowanej zabudowy (maks. dwie kondygnacje nadziemne) do 9,0m nad poziom terenu.
- Geometria dachu budynków - zaprojektować dachy dwuspadowe ze spadkami o kącie nachylenia do 45°. Dopuszcza się realizację lukarn, okien połaciowych i świetlików w połaciach dachowych. Nie wyznacza się położenia kalenic głównych w stosunku do drogi.
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji w granicach lokalizacji inwestycji: 50%.

b/ Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- Teren inwestycji nie jest objęty żadną z form 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). Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony GZWP Nr 413 Szydłowiec – Goszczewice i dotyczą go zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu dla ww. obszaru.
- W przypadku lokalizacji przedmiotowej inwestycji na gruncie rolnym oznaczonym w rejestrze gruntów jako na grunty orne RV, RVI, RVIZ, łąki trwałe ŁIV, pastwiska trwałe PsVI, jeżeli są one pochodzenia organicznego przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej – zgodnie z art.11 ust. 1 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82/.
- Projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne.
- Obowiązuje ochrona 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 prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych /art. 74 i 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647/.
- Inwestycja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym wnioskodawca uzyskał Decyzję Burmistrza Jastrzębia znak: OŚ.6220.12.2025 z dnia 12.06.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla projektowanego przedsięwzięcia. W trakcie realizacji inwestycji należy przestrzegać wszystkich warunków i wymagań zawartych w ww. decyzji.

c/ 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.
- Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm /.
- W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy przedmiot ten zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego – Delegatura w Radomiu, ul. Żeromskiego 53. Inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych.

d/ Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej i zgodnie z warunkami dysponenta sieci.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami dysponenta sieci.
- Odprowadzenie ścieków do 14 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, których lokalizacja winna być zgodna z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalanie działek sąsiednich.
- Zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnego źródła ciepła, odpowiadającego przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym z kolektorów słonecznych.
- Odpady – gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach /t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm./.
- Dojazd do działki – od strony drogi publicznej (droga powiatowa - dz. nr ewid. 150) poprzez wewnętrzne drogi gminne (dz. nr ewid. 234 i 189).
- Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na własnym terenie wg wskaźnika min. 1 miejsce / 1 mieszkanie.
- Dla projektowanej drogi wewnętrznej należy przyjąć parametry przestrzenne i techniczne określone w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla dróg wewnętrznych w postaci dojazdów i dojazdów.

e/ 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 sanitarnej, energii elektrycznej i ciepłej oraz 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.
- Przełożenie lub zbliżenie do istniejących sieci uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.
- Wyżej podane wymagania mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają Wnioskodawcy z zachowania dalej idących wymagań zawartych w ustawie Prawo budowlane i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

f/ 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/ Ochrona urządzeń wodnych i melioracyjnych:

Zgodnie z informacją z dnia 24.09.2025 r. Nadzoru Wodnego Szydłowiec (RZGW Warszawa) działka nr ewid. 192 w miejscowości Jastrząb nie figuruje w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów – graniczy z rowem melioracyjnym.

W przypadku wystąpienia ewentualnej kolizji realizowanej inwestycji z urządzeniami melioracji wodnych i konieczności ich przebudowy lub likwidacji, zobowiązuje się Inwestora do:

- przestrzegania zapisów Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2025, poz. 960 t.j.),
- ustalenia na własny koszt lokalizacji rurociągów drenarskich w miejscu planowanej inwestycji,
- wykonania przebudowy urządzeń melioracji wodnych, po uzyskaniu zgodnie z zapisami Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2025, poz. 960 t.j.), odpowiedniego pozwolenia wodnoprawnego,
- przekazania dokumentacji powykonawczej dot. przebudowy urządzeń melioracji wodnych, do właściwej terytorialnie jednostki PGW Wody Polskie.

Należy przestrzegać zapisów art. 192 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2025, poz. 960 t.j.), w zakresie zakazu niszczenia i uszkodzania urządzeń wodnych.

4/ Linie rozgraniczające teren inwestycji

Teren przeznaczony pod zainwestowanie oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiącej część graficzną (załącznik nr 1) niniejszej decyzji linią koloru czarnego i literami A-D.

5/ Wymagania formalne:

Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889),
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm),
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679, z późn. zm.),
- inne przepisy odrębne, w tym techniczno-budowlane, polskie normy i zasady wiedzy technicznej.

Przed wystąpieniem o pozwolenia na budowę należy uzyskać uzgodnienia dokumentacji projektowej wynikające z przepisów szczególnych, w tym projekt budowlany winien uzyskać uzgodnienie z organem właściwym w sprawie, w przypadku lokalizacji planowanej inwestycji na gruntach wymagających decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej.

Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek złożony w dniu 18.09.2025 r. przez [REDAKTOWANE] w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną (czternaście szczelnych zbiorników na ścieki) oraz drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 192 w miejscowości Jastrząb, gmina Jastrząb.

Wnioskodawca uzyskał Decyzję Burmistrza Jastrzębia o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12.06.2025 r. znak OŚ 6220.12.2025, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla projektowanego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 10.10.2025r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania. Osobom uznanym za strony zapewniono czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Przed wydaniem decyzji strony postępowania zostały poinformowane na podstawie art. 10 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzi na jego temat. Strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

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:

- działka, na której Wnioskodawca zamierza realizować planowane przedsięwzięcie, nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; nie ogłoszono również o przystąpieniu przez Gminę Jastrzęb do sporządzenia planu miejscowego w odniesieniu do przedmiotowego terenu,
- zgodnie z informacją o działce z dnia 18.09.2025 r. działka nr ewid. 192 stanowi własność osoby fizycznej,
- działka nr ewid. 192 w granicach lokalizacji inwestycji zlokalizowana jest na gruntach ornych RV, RVI, RVIZ, i łąkach trwałych ŁIV, pastwiskach trwałych PsVI oraz nieużytkach N,
- teren działki w granicach lokalizacji inwestycji nie jest zabudowany,
- teren inwestycji posiada dostęp do publicznej drogi powiatowej poprzez gminne drogi wewnętrzne,
- w granicach obszaru analizowanego istnieje niezbędna podstawowa infrastruktura techniczna dla realizacji planowanego zamierzenia – woda i energia elektryczna oraz istnieje możliwość lokalizacji 14 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe na działce,
- w opracowanym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jastrzęb" uchwalonym przez Radę Gminy w Jastrzębiu Uchwałą Nr II/18/2018 z dnia 30 listopada 2018 r., teren działki nr ewid.192 i ok. 60% jej powierzchni to: „Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, pozostała część działki to „Obszary rolne”,
- teren w granicach lokalizacji inwestycji nie był przeznaczony w nieobowiązującym od 1.01.2004 r. Miejscowym Planie Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jastrzęb uchwalonym Uchwałą Rady Gminy w Jastrzębiu Nr III/12/93 z dnia 6 lipca 1993 r. (Dz. U. Woj. Radomskiego w Radomiu nr 14, poz. 91 z dnia 30 sierpnia 1993 r.) na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o którym mowa w art.39 ust.3 pkt 3 i art.48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (znajdował się na „Terenach upraw rolnych i użytków zielonych”) i tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego i Starostą Powiatowym w zakresie zadań rządowych i samorządowych,
- teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony GZWP Nr 413 Szydłowiec – Goszczewice,
- 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 2024 r. poz. 555 i 834) 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.

Planowane zamierzenie nie obejmuje:

- 1) inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych,
- 2) obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 3) obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- 4) terenów górniczych,
- 4a) udokumentowanych :
 - a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze,
 - b) uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze,
 - c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji,
- 5a) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 7) obszarów 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 kolejowych o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie,
- 10a) terenów zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych , które utraciły moc na podstawie art. 67 ww. ustawy,
- 11) obszarów, o których mowa w art.169 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu
- 12) inwestycji wymagającej uzgodnienia z właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska, w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 13) inwestycji wymagającej uzgodnienia w zakresie ustalonym w art. 86 ust.7 oraz art.87 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze,
- 14) obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej,
- 15) stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez MON,
- 16) lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK, o których mowa w art.2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o CPK, zatem nie dotyczy jej wymóg uzgodnienia decyzji z organami określonymi w art.53 ust.4 pkt 1, 2, 3, 4, 4a, 5a, 7, 8, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymogów art.53 ust.4 pkt 2a i art.60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych tj. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Szydłowcu, ul. Metalowa 7, 26-500 Szydłowiec - organ właściwy w sprawie 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 28.10.2025r.).

Stosownie do wymogów art.53 ust.4 pkt 5 i art.60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie organu właściwego w sprawach udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych tj. Marszałka Województwa Mazowieckiego, ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa - organ właściwy w sprawach udokumentowanych wód podziemnych 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 30.10.2025r.).

Stosownie do wymogów art.53 ust.4 pkt 6 i art.60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie organu właściwego w sprawach melioracji wodnych tj. Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Radomiu, ul. Parkowa 2A, 26-600 Radom - organ właściwy w sprawach melioracji wodnych 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 29.10.2025r.).

Stosownie do wymogów art.53 ust.4 pkt 9 i art.60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie właściwego zarządcy drogi tj. Zarządu Dróg Powiatowych w Szydłowcu, ul. Kolejowa 78, 26-500 Szydłowiec - organ właściwy w sprawie 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 28.10.2025r.).

Nie ma potrzeby uzyskania uzgodnień z Wojewodą Mazowieckim w zakresie zadań rządowych i Zarządem Województwa Mazowieckiego w zakresie zadań samorządowych z uwagi na fakt, iż teren nie był przewidziany na cele publiczne w nieobowiązującym już planie miejscowym.

W niniejszej sprawie przeprowadzono również analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu mającą na celu ustalenie, czy zostały łącznie spełnione warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie.

Analiza wykazała, że spełnione zostały warunki, o których mowa wyżej i w związku z tym orzeczono jak w sentencji.

Uzasadnienie stwierdzenia spełnienia przez planowaną inwestycję warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzasadnienie ustaleń niniejszej decyzji dokonane zostało w ww. analizie.

Wyniki analizy (część tekstowa i część graficzna) stanowią załączniki do niniejszej decyzji.

Powyższe pozwala stwierdzić, iż planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza przepisów

prawa, wymagań ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Projekt decyzji przygotowała osoba uprawniona wpisana na listę Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów w Warszawie.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

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 (art.63 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, 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,
 - 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 decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, za pośrednictwem Burmistrza Jastrzębia, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia powołując się na znak sprawy i nr decyzji. Zgodnie z art.127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego /t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572, z późn.zm./ 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 wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art.130 §4 cyt. wyżej ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).

Informacja

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

- 1/ projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2/ oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 3/ ostateczną decyzję o ustaleniu warunkach zabudowy.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - część graficzna do decyzji.
- Załącznik nr 2 - część tekstowa analizy urbanistycznej.
- Załącznik nr 2A - część graficzna analizy urbanistycznej.

Otrzymują :

- 1/ Wnioskodawca
- 2/ strony wg wykazu
- 3/ a/a

ZAŁĄCZNIK NR 2

do decyzji Nr 8/WZ/2026 o warunkach zabudowy
z dnia 08.01.2026 r. znak sprawy: BPL.6730.220.2025/26

Wnioskodawca: [REDAKTOWANE]

Wyniki analizy urbanistycznej w sprawie możliwości realizacji inwestycji pod nazwą:

BUDOWA CZTERNASTU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH WRAZ Z DROGĄ WEWNĘTRZNĄ NA DZIAŁCE NR EWID. 192 W MIEJSCOWOŚCI JASTRZĄB (OBRĘB 0001), GMINA JASTRZĄB

w zakresie warunków określonych w art.61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

I. Granice analizowanego obszaru:

Stosownie do art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy wyznaczono obszar, na którym ma być przeprowadzona analiza. Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 5a ww. ustawy obszar analizowany wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, jednak nie mniej niż 50,0m i przeprowadza się na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Teren działki objętej wnioskiem przylega do gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 234), a front terenu od strony tej drogi wynosi 44,0 m.

Trzykrotna szerokość frontu terenu wyniosła 132,0 m. Do analizy przyjęto teren w odległości 140,0 m od granic działki objętej wnioskiem w granicach lokalizacji inwestycji (A-D).

Biorąc pod uwagę klasyfikację planowanej inwestycji (budynki mieszkalne jednorodzinne), brak potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych oraz brak możliwości wystąpienia jej negatywnego oddziaływania w stosunku do działek zlokalizowanych poza ww. obszarem analizowanym, organ prowadzący postępowanie w przedmiotowej sprawie uznał, że nie zachodzą żadne przesłanki nakazujące dalsze rozszerzenie obszaru analizowanego.

W skład tak wytyczonego obszaru analizy wchodzi działki zabudowane lub części działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi nr ewid. 147/11, 147/10 i 147/9. Pozostałe działki w granicach obszaru analizowanego nie są zabudowane.

II. Analiza warunków zawartych w art. 61 ust 1 ustawy o planowaniu przestrzennym:

1. 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

Funkcja terenu

Działki sąsiednie położone w granicach obszaru analizowanego są działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Funkcja mieszkalna projektowanych budynków jest kontynuacją funkcji istniejącej na obszarze analizowanym, a projektowana zabudowa stanowi uzupełnienie tego terenu.

Linia zabudowy

Nieprzekraczalną linię zabudowy działki wyznaczono w odległości 10,0m od istniejącej linii rozgraniczenia gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 234) i w odległości 10,0m od istniejącej linii rozgraniczenia gminnej drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 189).

Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy

Na terenie analizowanym średni wskaźnik intensywności zabudowy (stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych do powierzchni działki) wynosi 0,3 oraz średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy (stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki) wynosi 0,229.

Ustalono maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na 0,23.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy

Na terenie analizowanym minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,153.

Udział powierzchni zabudowy

Na obszarze analizowanym średni udział wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 16,8%.

Ustalono, że maksymalnie 17% powierzchni nieruchomości w liniach rozgraniczających teren inwestycji (A-D) można przeznaczyć pod zabudowę.

Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. z 2024 r. poz. 1116/, szerokość elewacji frontowej wyznacza się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Jednocześnie § 6 ust. 2 dopuszcza wyznaczenie innej niż średnia szerokość elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Wyznaczono szerokość elewacji frontowej na 15,0m z tolerancją do 20%. Przy czym za front terenu inwestycji należy przyjąć teren przylegający do projektowanej drogi wewnętrznej na terenie obszaru inwestycji w granicach A-D. Tak wyznaczona szerokość elewacji mieści się w parametrach wskazanych we wniosku.

Nie znaleziono podstaw aby tak wyznaczone szerokości elewacji w jakikolwiek sposób godziły w zastany ład przestrzenny obszaru analizy.

Wysokość zabudowy

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych – do 9,0m nad poziom terenu (wysokość mieszcząca się w parametrach wskazanych we wniosku) nie przekracza wysokości istniejących w obszarze analizowanym budynków mieszkalnych.

Przez wysokość zabudowy należy rozumieć zapis definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2, pkt 30).

Geometria dachu

Regulacja kształtu dachu projektowanej inwestycji ogranicza się do określenia układu połączeń dachowych i kąta ich nachylenia na podstawie parametrów dachów budynków na terenie analizowanym.

Należy zaprojektować dachy dwuspadowe ze spadkami o kącie nachylenia do 45⁰. Dopuszcza się

realizację lukarn, okien połaciowych i świetlików w połaciach dachowych. Nie wyznacza się położenia kalenic głównych w stosunku do drogi.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalano indywidualnie dla potrzeb projektowanej inwestycji - minimalnie 50% powierzchni terenu w granicach lokalizacji inwestycji ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

Nie znaleziono podstaw aby tak wyznaczony udział powierzchni biologicznie czynnej w jakikolwiek sposób godził w zastany ład przestrzenny obszaru analizy.

Teren inwestycji wraz z obszarem analizy zlokalizowane są w obrębie zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności. Zabudowa obszaru analizy wykazuje zróżnicowanie geometrii dachów, gabarytów wysokości, rzutów i szerokości elewacji frontowych. Sytuacja ta przesądza o istnieniu przesłanek dla stosowania uzasadnionych interesem wnioskodawcy odstępstw od zasad ogólnych ustalania warunków zabudowy, które to zasady określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego warunek 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 uznaje się za spełniony.

2. pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej

Dostęp do terenu inwestycji od strony drogi publicznej (droga powiatowa - dz. nr ewid. 150) poprzez gminne drogi wewnętrzne (dz. nr ewid. 234 i 189).

Warunek dostępności do drogi publicznej uznaje się za spełniony.

3. pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

Teren objęty wnioskiem nie jest uzbrojony w sposób wystarczający dla potrzeb planowanej inwestycji. Wnioskodawca wystąpił do dysponentów sieci z zapytaniem o możliwość dostawy mediów na potrzeby planowanej inwestycji.

PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna w oświadczeniu o zapewnienie dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 26.03.2025 r. znak:25-I3/WZD/00598/3163/2025 poinformował o możliwości i warunkach dostawy energii dla przedmiotowego obiektu.

Urząd Miejski w Jastrzębiu pismem z dnia 24.03.2025 r. znak: BPL.7012.48.2025 poinformował o możliwości i warunkach dostawy wody dla przedmiotowego obiektu w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę (Warunki techniczne Nr 42/2025).

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren w sposób uniemożliwiający zalanie działek sąsiednich.

Ponadto istnieje możliwość realizacji 14 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe na działce.

Powyższe jest wystarczające dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego - warunek uznaje się za spełniony.

4. 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 działki nr ewid. 192 w granicach lokalizacji inwestycji (A-D) to na grunty orne RV, RVI, RViz, i łąki trwałe ŁIV, pastwiska trwałe PsVI oraz nieużytki N o pow. 2,1231ha nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze gdyż zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82) jej przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast - warunek uznaje się za spełniony.

5. pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie nie naruszy przepisów odrębnych (z zakresu ochrony przyrody, ochrony środowiska, ochrony krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej i innych) - warunek uznaje się za spełniony.

6. pkt 6. - zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2024 r. poz. 555 i 834) 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 pkt2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przedmiotowe zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - warunek uznaje się za spełniony.

III. Wnioski

Zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jedynie możliwe w przypadku łącznego spełnienia wszystkich ustawowych warunków. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzam, że wszystkie wyznaczone ustawowe uwarunkowania zostały spełnione. W związku z powyższym możliwe jest wydanie decyzji w myśl art.4 ust.2 pkt 2 i art.59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny nr 2A

W części graficznej do analizy przyjęto następujące oznaczenia:

- granicę lokalizacji inwestycji oznaczono literami A-D,
- nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono linią z trójkątami,
- granice terenu analizowanego oznaczono linią przerywaną.

Autor analizy

mgr inż. arch. Anna Kondej
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby
Architektów w Warszawie MA 0367.