

BURMISTRZ MIASTA I GMINY OLEŚNICA
28 - 220 OLEŚNICA

ul. Nadstawie 1, woj. świętokrzyskie

T./F. 41 377 40 36

www.gminaolesnica.pl

Oleśnica, 22.09.2025 r.

BKŚ.III.6730.48.2025

DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY NR 48/2025

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeksu postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 maja 2025 r.

Wnioskodawca: Wanda Kobos zam.

Działająca przez pełnomocnika Panią Annę Kobos zam.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji: **Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczo-garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne**

na rzecz Pani Wandy Kobos

lokalizacja inwestycji: obręb ewidencyjny 0012 Wojnów gmina Oleśnica, jednostka ewidencyjna 261203_5, działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 126/2

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa jednorodzinna
2. Funkcja obiektu: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek garażowy

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:

3.1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Zgodnie z §2 pkt. 1, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., nr 164 poz. 1589), pod względem rodzaju zabudowy, obiekt budowlany objęty decyzją posiada funkcję zabudowy jednorodzinnej.

Dla wnioskowanego zamierzenia ustala się następujące parametry:

- a) zamierzenie inwestycyjne może być realizowane w zabudowie jednorodzinnej na działce o numerze ewidencyjnym 126/2 w miejscowości Wojnów w konturze oznaczonym literami

ABCD-A, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 1225), w odległości minimum 8 m od krawędzi jezdni – droga publiczna kategoria drogi gminna oznaczona w ewidencji gruntów numerem ewidencyjnym: 630/2, 126/1. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 ze zm.) reguluje przepisy w jakich odległościach winny być usytuowane obiekty budowlane przy drogach;

b) ustala się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego:

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	8	14
Powierzchnia zabudowy [m ²]	90	110
Liczba kondygnacji nadziemnych	1	3
Liczba kondygnacji podziemnych	0	0
Wysokość [m]	3	12
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	25	45
Rodzaj projektowanego dachu	Dwu- cztero lub wielospadowy	
Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	Kalenica usytuowana prostopadle lub równolegle w stosunku do jednej z granic sąsiednich	
możliwość wykorzystania poddasza na cele związane z funkcją budynku; poddasze może być doświetlone przy użyciu otwarć dachowych nakrytych daszkami jedno lub dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się okna potaciowe		
pokrycie dachu blachą profilowaną z możliwością zastosowania innych powszechnie stosowanych rozwiązań;		

c) ustala się budowę budynku gospodarczo-garażowego:

Wyszczególnienie	Projektowana	
	minimalna	maksymalna
Szerokość elewacji frontowej [m]	4	8
Powierzchnia zabudowy [m ²]	30	50
Liczba kondygnacji nadziemnych	1	2
Liczba kondygnacji podziemnych	0	0
Wysokość [m]	2	8
Kąt nachylenia dachu [stopnie]	20	30
Rodzaj projektowanego dachu	Jedno- lub dwuspadowy	
Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	Kalenica usytuowana prostopadle lub równolegle w stosunku do jednej z granic sąsiednich	
poddasze może być doświetlone przy użyciu otwarć dachowych nakrytych daszkami jedno lub dwuspadowymi (lukarny), dopuszcza się okna potaciowe		
pokrycie dachu blachą profilowaną z możliwością zastosowania innych powszechnie stosowanych rozwiązań;		

- d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15;
- e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,08;
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,25;
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni terenu objętego decyzją;
- h) udział powierzchni zabudowy – do 30% powierzchni terenu objętego decyzją;
- i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania wynoszącą 1 miejsce postojowe.

3.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- a) Przedsięwzięcie objęte niniejszą decyzją jest zaliczone do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia 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.). Zgodnie z przepisem § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 1 [...] zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.
- W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica wydał pozytywną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: BKŚ.IV.6220.3.2024 z dnia 17.04.2025 r.
- b) Nieruchomość nie znajduje się w obszarze Natura 2000.
- c) Działka objęta decyzją znajduje się w zasięgu Solecko – Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wyznaczonego Uchwałą Nr XXXV/621/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Św. z 1 października 2013 r. poz. 3313), który jest formą ochrony przyrody w myśl art. 23 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.). Przedmiotowa inwestycja na warunkach określonych w niniejszej decyzji nie narusza zakazów i nie stoi w sprzeczności z regulacjami określonymi dla ww. obszaru, a co za tym idzie – nie wpłynie negatywnie na jego środowisko przyrodnicze
- d) Na terenie objętym decyzją występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska. Zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1, w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. „a” ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087) zabrania się niszczenia i uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych. Zgodnie z art. 389 pkt. 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt. 4 ww. ustawy w przypadku przebudowy, likwidacji lub budowy nowych urządzeń melioracji wodnych należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne. W przypadku ich przekroczenia urządzeniami technicznymi zobowiązuje się inwestora do uzgodnienia warunków wykonania przejścia danego urządzenia lub lokalizacji z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Zobowiązuje się Inwestora do wykonania na własny koszt naprawy lub przetożenia urządzenia wodnego w taki sposób, aby jego funkcjonalność nie została zmieniona. Wszelkie nieprawidłowości lub szkody (powstanie wybić, podtopień budynków i terenów przyległych) powstałe z ww. tytułu obciążają Inwestora. Wszystkie roboty inwestycyjne muszą być wykonane zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.
- e) Przedsięwzięcie usytuowane jest poza: terenami osuwisk, obszarami zagrożenia powodziowego, głównymi zbiornikami wód podziemnych oraz poza udokumentowanymi złożami kopalin i ujęć wód podziemnych. Nieruchomość położona jest w zasięgu JCWPd 115 – PLGW2000115. Realizacja przedsięwzięcia nie będzie negatywnie oddziaływać na cele środowiskowe wyznaczone dla jednolitych części wód podziemnych, określone w art. 59 oraz art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.).
- f) W zasięgu terenu objętego niniejszą decyzją nie występują obiekty stanowiące dobra kultury w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). W przypadku wystąpienia na terenie objętym decyzją chronionych prawem stanowisk archeologicznych – wszystkie osoby

prowadzące roboty ziemne, które odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane do przestrzegania przepisów ww. ustawy, a w szczególności dotyczących: zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymaniu wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć, niezwłocznego zawiadomienia o odkryciu przedmiotu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica.

3.3. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Teren objęty niniejszą decyzją znajduje się w zasięgu obszaru wyposażonego w części w ogólnogminne sieci infrastruktury technicznej. Odpowiednio do tego stanu istnieje nie tylko możliwość, lecz także obowiązek przyłączania budynków do istniejących systemów, który wynika z postanowień § 26 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W związku z czym, dla projektowanej zabudowy należy zapewnić:

- a) włączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci (PGE Dystrybucja S.A., w oświadczeniu o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej, znak: 24-14/WZD/01029/L.dz.3560/2025 z dnia 30.04.2025 r.);
- b) doprowadzenie wody – z sieci wiejskiej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci (Gmina Oleśnica, w piśmie znak: BKŚ.II.7021.1.42.2025 z dnia 16.05.2025 r.);
- c) odprowadzenie ścieków – docelowo do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Uwzględniając postanowienia §26 ust. 3 i §37 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzanie ścieków do projektowanego zbiornika bezodpływowego (o pojemności do 10,0 m³), odpowiadającego wymaganiom §35 ww. rozporządzenia i przy zachowaniu odległości określonych w §36 Inwestor zobowiązany do zawarcia umowy z koncesjonowanym zakładem komunalnym na wywóz nieczystości do najbliższej oczyszczalni ścieków;
- d) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe;
- e) instalacja odgromowa i uziemiająca – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- f) odpady stałe (komunalne) winny być gromadzone w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregowania, następnie wywożone przez odpowiednie służby komunalne na podstawie zawartych umów o świadczenie usług;
- g) w zakresie obsługi komunikacyjnej – projektowany zjazd z drogi publicznej kategorii gminnej. Zjazd winien spełniać warunki określone w przepisach szczególnych, w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności winien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony, oraz do wymagań ruchu pieszych. Przebudowa zjazdu do wymaganych parametrów, wymaga uzyskania w drodze decyzji administracyjnej, stosownego zezwolenia zarządcy drogi, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 ze zm.).

3.4. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte niniejszą decyzją nie może spowodować naruszenia uzasadnionego interesu osób trzecich przez:

- a) pozbawienie:
 - dostępu do drogi publicznej;
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej;
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) spowodowanie uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

3.5. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nieruchomość objęta decyzją nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, a zatem realizowane przedsięwzięcie nie podlega wymogom sprecyzowanych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r., Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290).

h) Linia rozgraniczająca teren inwestycji:

Zasięg rozgraniczający teren inwestycji wyznaczono linią ciągłą i literami ABCD-A na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji i jej integralną część.

Uzasadnienie

Decyzję o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 52 ust. 1, stosownie do art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydaje się na wniosek zainteresowanego. Taki wniosek dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wpłynął do Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica dnia 22.05.2025 r. od Pani Wandy Kobos określał wszystkie elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do dokonania niezbędnych uzgodnień oraz ustalenia warunków zabudowy o zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 ww. ustawy.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach z których mogły korzystać bez ograniczeń. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja została podjęta po uprzednim uzyskaniu uzgodnień z właściwymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 tej ustawy tj.:

- Starostą Staszowskim w kwestii ochrony gruntów rolnych – Starosta Staszowski nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem;
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w zakresie ochrony wartości przyrodniczych terenu – Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie zajął stanowiska

w terminie 21 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem;

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu w odniesieniu do melioracji wodnych – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu nie zajęło stanowiska w terminie 14 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Staszowie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem;
- Urzędem Marszałkowskim Województwa Świętokrzyskiego – Geologiem Wojewódzkim w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin innych niż strategiczne – Geolog Wojewódzki nie zajął stanowiska w terminie 14 dni od daty wystąpienia o uzgodnienie, co jest równoznaczne z jego uzgodnieniem.

Stosownie do postanowień art. 53 ust. 4 pkt. 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujących od dnia 22 września 2004 r. przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją nie wymaga uzgodnienia z Wojewodą Świętokrzyskim, Zarządem Województwa i Zarządem Powiatu, w zakresie zadań samorządowych i rządowych, służących realizacji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3, bowiem działki przewidziane pod jego realizację nie znajdują się w zasięgu terenu przeznaczonego na te cele w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r.

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, wynikających z przepisów odrębnych, jak też analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Przedsięwzięcie inwestycyjne objęte decyzją spełnia łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem:

- a) przewidziane jest do realizacji na działce położonej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkalnej, której towarzyszą budynki gospodarcze i garażowe, a zatem za spełniony uznaje się wymóg w zakresie kontynuacji funkcji;
- b) teren posiada dostęp do drogi publicznej o kategorii gminnej poprzez projektowany zjazd;
- c) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu umożliwia przyłączenie obiektu do elementów infrastruktury technicznej na warunkach właściwych zarządców, w zakresie gwarantującym prawidłowe jego funkcjonowanie;
- d) spełnia wymogi ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2024 r., poz. 82), bowiem obejmuje powierzchnię gruntu IV klasy bonitacyjnej, dla którego nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze;
- e) nie narusza wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- f) nie znajduje się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;

- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wyniki analizy w zakresie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania dokonanej na obszarze, wyznaczonym wokół terenu objętego decyzją wykazały, że występująca w jego zasięgu zabudowa pozwala na określenie dla wnioskowanego przedsięwzięcia wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, gabarytu, formy architektonicznej, wskaźników zabudowy oraz linii zabudowy.

Uwzględniając zatem postanowienia art. 56 w związku z art. 64, stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi – orzekam jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

- 1) Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia;
- 2) Strona po doręczeniu decyzji, w trakcie biegu powyższego terminu, może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Zrzeczenia należy dokonać wobec Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica. Po zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony powoduje, że sprawa nie będzie mogła zostać rozpoznana przez organ odwoławczy, a także, że nie będzie dopuszczalna skarga do sądu administracyjnego na decyzję wydaną w sprawie;
- 3) Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy w trybie art. 162 §1 pkt. 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, jeżeli:
 - inny wnioskodawca złożył stosowne zgłoszenie budowy obiektu budowlanego lub robót budowlanych, lub uzyskał pozwolenie na budowę, na teren objęty niniejszą decyzją;
 - organ, do którego skierowano zgłoszenie, wniesie sprzeciw w drodze decyzji, a wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w obu przypadkach z ustaleniami którego będą sprzeczne warunki określone w tej decyzji.
- 4) Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Przepis art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, z zastrzeżeniem przekroczenia terminów, o których mowa w art. 64 ust. 1 ww. ustawy.
- 5) Realizacja warunków ustalonych w niniejszej decyzji następuje na zasadach określonych w ustawie – Prawo Budowlane. Ocena możliwości realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej;
- 6) W myśl art. 55 u.o.p. i z.p., warunki zabudowy, ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę, w tym sensie, że nie może on wydać

pozwolenia w tym zakresie w odniesieniu do terenu, który nie został objęty decyzją i nie może wykraczać poza warunki nią określone;

- 7) 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);
- 8) Zgodnie z przepisem art. 63, ust. 4 ww. ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Z A Ł A C Z N I K D O D E C Y Z J I :

- **Nr 1** rysunek przedstawiający wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji w konturze ABCD-A na mapie w skali 1:1000;
- **Nr 2** analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.



BURMISTRZ
MiaSTA i Gminy Oleśnica
P. Strzelecki
mgr Piotr Strzelecki

(podpis i pieczęć imienna osoby upoważnionej)

Projekt decyzji opracował:
inż. Mateusz Nowak
art. 5 pkt. 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Aa,
3. Strony postępowania wg wykazu w aktach sprawy.

Wykorzystane materiały:

- a) informacje zawarte we wniosku inwestora,
- b) mapy: zasadnicza i ewidencyjna,
- c) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica

Załącznik Nr 2

do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica
ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
znak: BKŚ.III.6730.48.2025

Urząd Miasta i Gminy Oleśnica
ul. Nadstawie 1
28-220 Oleśnica
tel./fax (41) 377 40 36
NIP 659-13-55-469 REGON 000547282

**ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
WYNIKI ANALIZY – CZĘŚĆ TEKSTOWA**

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- art.53 ust.3, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589)

Nazwa inwestycji

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczo- garażowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne.
na rzecz Pani Wandy Kobos

lokalizacja inwestycji: obręb ewidencyjny 0012 Wojnów gmina Oleśnica, jednostka ewidencyjna 261203_5, działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 126/2

OBSZAR ANALIZOWANY:

1. granice obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a, wyznacza się wokół granic terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów.
2. Zasięg obszaru analizowanego oznaczono w części graficznej analizy.

ANALIZY:**Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- a) zachowanie warunków technicznych zabudowy określonych przepisami ustawy Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 418) i przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2004 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
- b) Przedsięwzięcie objęte niniejszą decyzją jest zaliczone do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia 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.). Zgodnie z przepisem § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 1 [...] zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta

ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Oleśnica wydał pozytywną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: BKŚ.IV.6220.3.2024 z dnia 17 kwietnia 2025 roku.

- c) Nieruchomość nie znajduje się w obszarze Natura 2000.
- d) Działka objęta decyzją znajduje się w zasięgu Solecko – Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wyznaczonego Uchwałą Nr XXXV/621/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Św. z 1 października 2013 r. poz. 3313), który jest formą ochrony przyrody w myśl art. 23 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.). Przedmiotowa inwestycja na warunkach określonych w niniejszej decyzji nie narusza zakazów i nie stoi w sprzeczności z regulacjami określonymi dla ww. obszaru, a co za tym idzie – nie wpłynie negatywnie na jego środowisko przyrodnicze
- e) teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie art. 53 ust.1 ustawy z 9 czerwca 2011 r. – Prawo Geologiczne i Górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 ze zm.);
- f) teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
- g) teren nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- h) teren nie był przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta gminy, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zm) na realizację celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust 3 pkt. 3 i art. 48 cyt. ustawy;

Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

analiza zabudowy, użytkowania i zagospodarowania terenu inwestycji i jego otoczenia:

a) teren objęty wnioskiem :

teren objęty wnioskiem obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 126/2 położonej w miejscowości Wojnów niezabudowanej nieruchomości, bezpośrednio przylegającej do drogi kat gminnej dz. nr ew. 630/2, 126/1

b) otaczający działkę teren w obszarze analizowanym charakteryzuje się następującymi cechami:

- w obszarze analizowanym rozciąga się rolnicza przestrzeń produkcyjna z zabudową jednorodzinną i zagrodową usytuowaną wzdłuż drogi;
- budynki mieszkalne są I i II kondygnacyjne z dachami jednospadowymi, dwuspadowymi o nachyleniu połaci dachowych w granicach 5° – 45° a ich powierzchnia zabudowy kształtuje się w granicach $30,0 \text{ m}^2$ do $280,0 \text{ m}^2$. Wysokość do kalenicy nie przekracza $10,0 \text{ m}$ a wysokość do okapu kształtuje się w granicach $2,0$ – $7,0$;
- budynki gospodarcze są I kondygnacyjne z dachami jedno, dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci dachowych w granicach 5° – 45° a ich powierzchnia zabudowy kształtuje się w granicach $35,0 \text{ m}^2$ do $150,0 \text{ m}^2$. Wysokość do kalenicy nie przekracza $8,0 \text{ m}$ a wysokość do okapu kształtuje się w granicach $2,2$ – $5,0$;

- linia zabudowy od granicy drogi w granicach 6-20 m;
- wskaźnik powierzchni zabudowy na działkach sąsiednich mieści się w granicach od 0,02 do 0,80;

analiza uzbrojenia terenu oraz możliwość dostępu do sieci uzbrojenia oraz dróg publicznych:

- a) teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii drogi gminnej;
- b) analizowany teren uzbrojony jest w sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną, wodociąg;

określenie potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).;

analiza stosunków własnościowych,

działka nr ew. 126/2 położona w miejscowości Wojów w obrębie której ma być realizowana inwestycja jest własnością Inwestora - według wykazu właścicieli.

Wnioski - analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren objęty wnioskiem spełnia warunki, określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Planowana realizacja inwestycji będzie stanowiła kontynuację funkcji istniejącej zabudowy,
- b) przeprowadzona analiza urbanistyczno - architektoniczna pozwala na ustalenie wymagań dla projektowanej zabudowy w obrębie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, co pozwala określić parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- c) linia zabudowy, powierzchnia zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, geometria dachu, wysokość budynku zostały ustalone z uwzględnieniem watorów architektonicznych i krajobrazowych oraz zgodnie z charakterystyką i zagospodarowania terenu inwestycji przedstawioną przez inwestora we wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

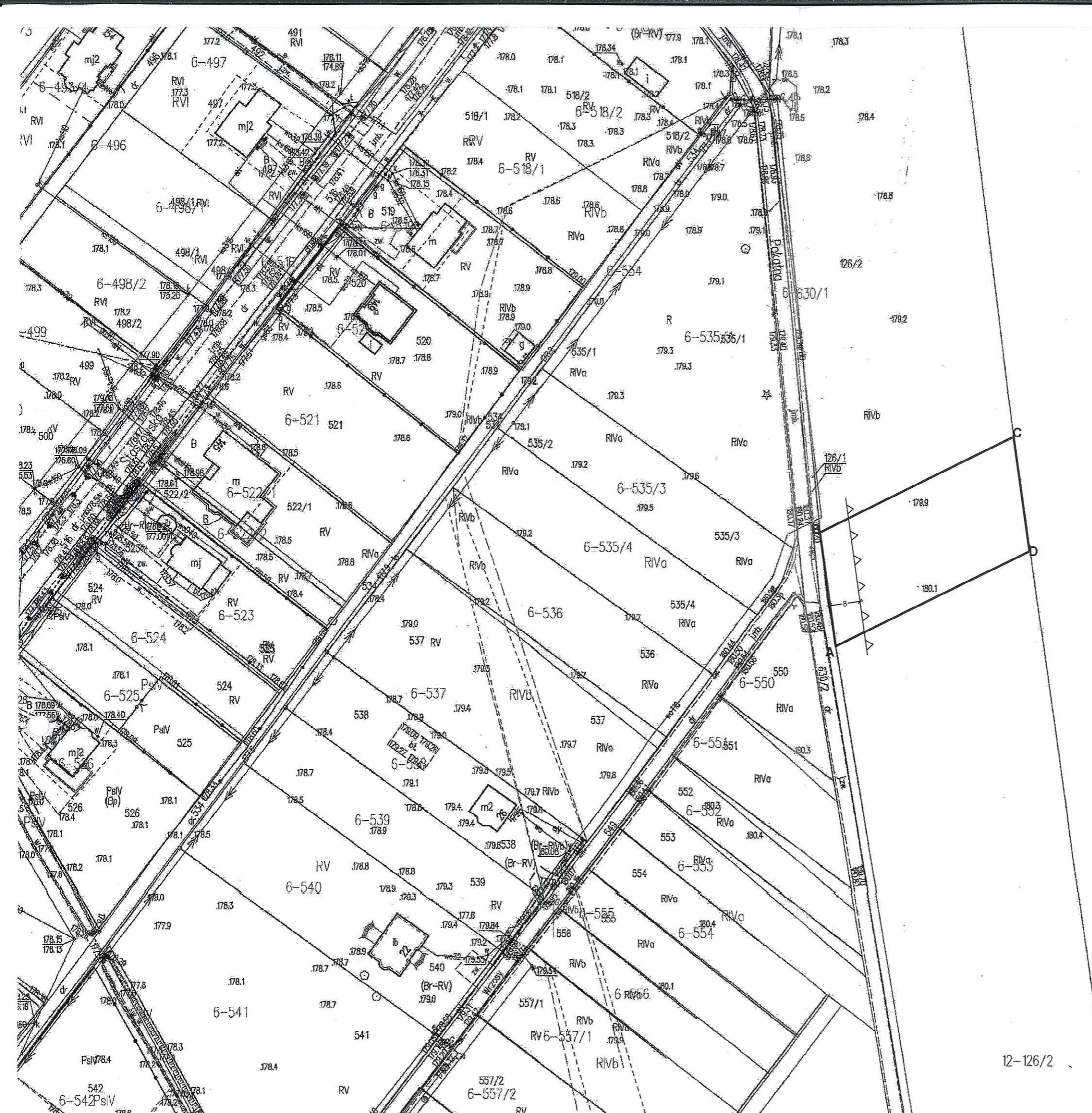
BURMISTRZ
Miejscowości Gminy Oleśnica
P. Strzelecki
mgr Piotr Strzelecki

(podpis i pieczęć imienna osoby upoważnionej)

Wykorzystane materiały:

- informacje zawarte we wniosku inwestora,
- mapy: zasadnicza i ewidencyjna,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Analizę opracował
inż. Mateusz Nowak
art. 5 pkt. 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



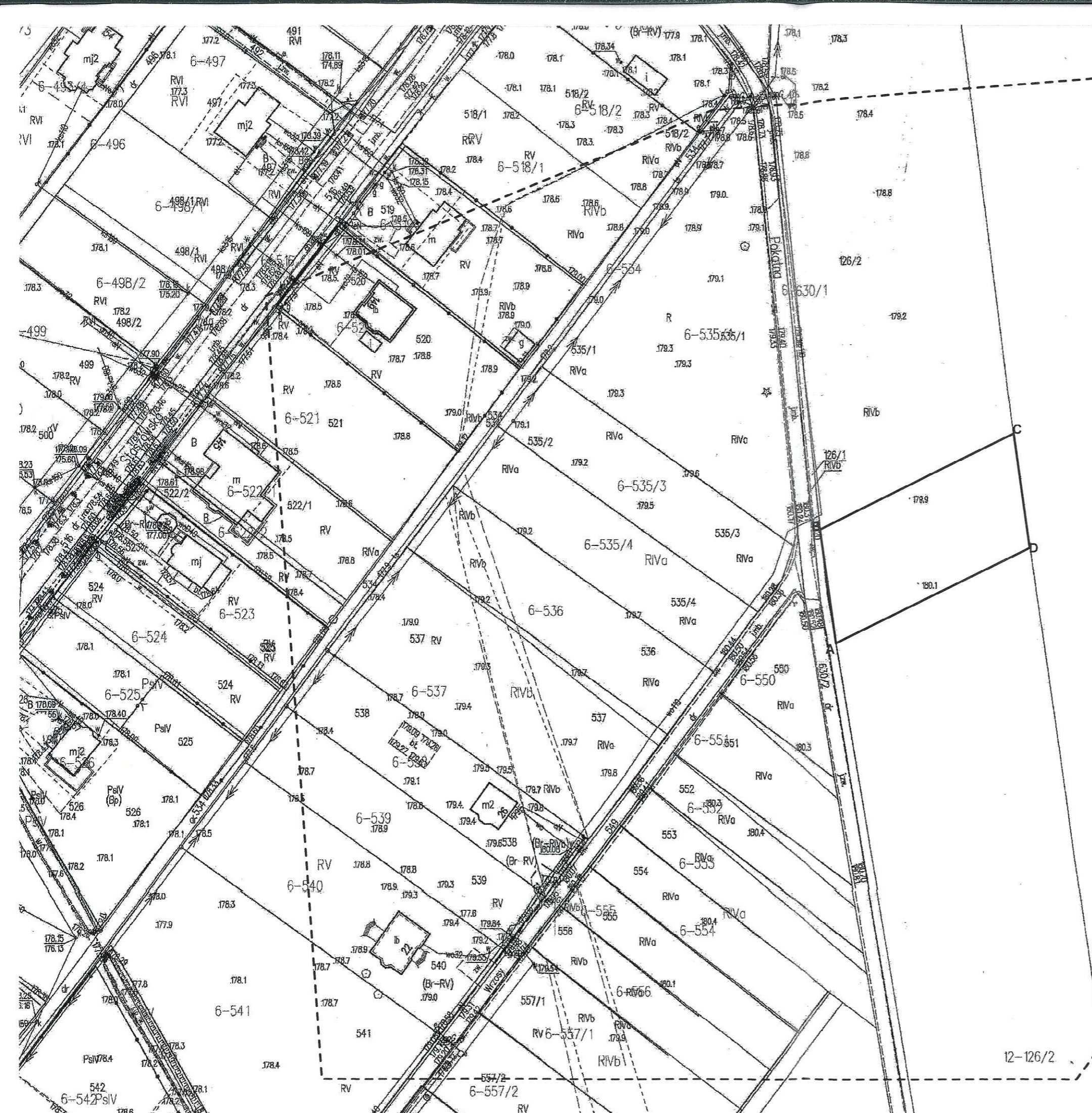
Nazwa organu prowadzącego parafatowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA STASZOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7689
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA WOJNOW, SKALA 1:1000
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025-09-13
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY

Wioletta Żak
SPECJALISTA
w Powiatowym Centrum Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

BURMISTRZ
Miasta i Gminy Oleśnica
Aneleđa
mgr Piotr Strzelecki

Załącznik graficzny nr 1 do decyzji znak: BKŚ.III.6730.48.2025	
<ul style="list-style-type: none"> LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI (ABCD-A) NIEPRZEKROCZALNA LINIA ZABUDOWY 	
Projekt sporządził:	Podpis:
inż. Mateusz Nowak <small>uprawnienia na podstawie art. 5 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</small>	<i>Nowak</i>

12-126/2



Nazwa organu prowadzącego państwową Zasadniczą Szkołę Podstawową	STAROSTA STASZOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.7689
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA WOJNOW, SKALA 1:1000
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025-05-13
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY

Wojciech Żak
SPECJALISTA
w Powiatowym Centrum Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartografii

BURMISTRZ
Miasta Gminy Chęstochowa
Dariusz Szczęśliwy
mgr Piotr Szczęśliwy

Załącznik graficzny nr 2 do decyzji
znak: BKŚ.III.6730.48.2025

<p>— LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI (ABCD-A)</p> <p>--- OBSZAR TERENU ANALIZOWANEGO</p>	<p>Projekt sporządził:</p> <p>inż. Mateusz Nowak uprawnienia na podstawie art. 5 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>	<p>Podpis:</p> <p><i>Nowak</i></p>
---	--	------------------------------------