Starosta Konecki Końskie, dnia 25.11.2026 r.

Wydział Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej

26-200 Końskie, ul. Stanisława Staszica 2

znak: BP.6743.1.185.2026.AB

DECYZJA

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1a i art. 30 ust. 6 pkt 1 i art. 81 ust. 1 pkt. 2 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r., Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) w wyniku rozpatrzenia zgłoszenia inwestorów **Państwa Wioletty i Romana Baran działających przez pełnomocnika Pana Michała Janaszka** z dnia 21.11.2026 r., dotyczącego zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na: *„budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, na działce nr 16/1, położonej w obrębie ewid. 0037 Sielpia Wielka, jednostka ewidencyjna 260503_5 Końskie- obszar wiejski",*

wnoszę sprzeciw

zgłoszonemu w dniu 21.11.2026r., przez inwestorów **Państwa Wiolettę i Romana Baran działających przez pełnomocnika Pana Michała Janaszka** zamiarowi wykonania robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, na działce nr 16/1, położonej w obrębie ewid. 0037 Sielpia Wielka, jednostka ewidencyjna 260503_5 Końskie- obszar wiejski.

Uzasadnienie

W dniu 21.11.2026 r., inwestorzy Państwo Wioletta i Roman Baran działający przez pełnomocnika Pana Michała Janaszka dokonali zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, na działce nr 16/1, położonej w obrębie ewid. 0037 Sielpia Wielka, jednostka ewidencyjna 260503_5 Końskie- obszar wiejski.

Wnioskowany budynek mieszkalny jednorodzinny zaprojektowano na działce o nr 16/1, natomiast zamierzenie budowlane dotyczy działki o nr ewid. **16/1**, położonej w obrębie ewid. 0037 Sielpia Wielka, jednostka ewidencyjna 260503_5 Końskie- obszar wiejski oraz działki o nr ewid. **252**, położonej w obrębie 0009 Gatniki, jednostka ewidencyjna 260503_5 Końskie- obszar wiejski, z uwagi na obsługę komunikacyjną, a zatem obszar oddziaływania przedmiotowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wykracza poza działki, na której został zaprojektowany przedmiotowy budynek mieszkalny jednorodzinny.

W myśl art. 29. ust. 1 pkt 1a inwestycja powinna dotyczyć wyłącznie „wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m^2,

których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora". Zatem zaprojektowana inwestycja nie spełnia jednoznacznie warunków wymienionych w w/w artykule. W związku z powyższym nie mają zastosowania w przedmiotowym przypadku przepisy wynikające z w/w artykułu 29. ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.).

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ilekroć mowa jest o "działce budowlanej" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, **dostęp do drogi publicznej** oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Zgodnie z art. 2 ust 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) jako "dostęp do drogi publicznej" - należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Dostęp do drogi publicznej **dla działki budowlanej** to bezwzględna konieczność i musi być zapewniony chociażby pośrednio, to jest w drodze ustanowienia odpowiednich służebności drogowych.

W ślad za tym, w tym przypadku zasadnym jest posiłkowanie się art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.), w myśl którego **przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.**

W przedmiotowym przypadku z uwagi na dojazd do działki budowlanej obszar oddziaływania obejmuje również działkę o nr geodezyjnym 252 położoną w obrębie 0009 Gatniki, jednostka ewidencyjna 260503_5 Końskie- obszar wiejski, z oznaczeniem grupy (kategoria gruntu) Ls – las, dla której Inwestor nie przedłożył i nie wskazał żadnych dokumentów dających w sposób jednoznaczny Organowi ustalić istnienie czy też zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami tj: służebności przejazdu przechodu.

Należy pamiętać, że wyznaczenie obszaru oddziaływania uzależnione jest od indywidualnych cech projektowanego obiektu i sposobu zagospodarowania terenu otaczającego działkę inwestora. Obszar ten może zamykać się w granicach nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja, może też obejmować sąsiednie nieruchomości i to nie tylko graniczące bezpośrednio z terenem inwestycji. Znajdowanie się w sferze oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) należy rozumieć w ten sposób, że przez oddziaływanie to naruszone zostają konkretne normy prawa materialnego, np. przepisy techniczno-budowlane czy ochrony środowiska, z których dany podmiot wywodzi swój interes prawny jako strona postępowania. Przy założeniu, np.: że zachowane są wymagane odległości, wynikających z przepisów,

od budynku do granicy działki, drogę dojazdową (wewnętrzną) z drogi publicznej do działki budowlanej, na której realizowana ma być inwestycja, można uznać za mieszczącą się w obszarze oddziaływania obiektu, a tym samym współwłaścicieli nieruchomości, na której ta inwestycja (działka o nr 252) się znajduje za strony postępowania w sprawie.

Należy podkreślić, że w myśl art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane „stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu". Prawidłowe ustalenie obszaru oddziaływania obiektu pozwala ustalić strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę następnie, umożliwia stronom zapoznanie się z aktami sprawy, zgłaszanie pism i wniosków wymagających ustosunkowania się przez odpowiednie organy, składania odwołań od wydanych decyzji bądź korzystać ze środków zaskarżenia do sądu administracyjnego. Jednocześnie niewłaściwe określenie stron wynikające z błędnie wyznaczonego obszaru oddziaływania inwestycji może skutkować poważnymi konsekwencjami.

Służebność przejazdu przez działkę nr 252 oznaczoną symbolem „Ls" jest konieczna – w związku z zaprojektowaniem przez tą działkę obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej nr 220/1208 – *zgodnie z § 14 ust. 1 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.): „**Do działek budowlanych** oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej" oraz zgodnie z tytułem III działem III rozdziałem I ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.) - zgodnie z art. 245 §2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.*

Wnioskowana inwestycja zlokalizowana na działce nr 16/1 położonej w obrębie ewid. 0037 Sielpia Wielka, jednostka ewidencyjna 260503_5 Końskie- obszar wiejski, nie posiada prawnego dostępu do drogi publicznej w związku z czym nie stanowi w rozumieniu ustawy Prawo budowlane *działki budowlanej*, dla której *obszar oddziaływania mieści się w całości na działce, lub działach* na których został zaprojektowany budynek.

Wnioskowane zamierzenie zdaniem organu nie dotyczy zgłoszenia na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.), ponieważ nie spełnia warunków w/w przepisu.

Wnioskowane zamierzenie dotyczy budowy objętej obowiązkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 30 ust. 6 pkt 1 ustawy Prawo budowlane: *„Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, jeżeli:... zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę";*

Pouczenie

Od orzeczenia niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem Starosty Koneckiego w Końskich w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Z up. STAROSTY
mgr inż. Justyna Jędrusińska- Gula
Naczelnik Wydziału Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymuje za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

1. P. Michał Janaszek- pełnomocnik- *adres według wykazu*

Do wiadomości:

2. P. Wioletta Baran- *adres według wykazu*
3. P. Roman Baran- *adres według wykazu*
4. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Końskich, ul. Stanisława Staszica 2, 26-200 Końskie
5. a/a

KLAUZULA INFORMACYJNA DLA ZADAŃ REALIZOWANYCH PRZEZ WYDZIAŁ BUDOWNICTWA I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1 z późn. zm.), dalej „RODO" informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Starostwo Powiatowe z siedzibą w Końskich przy ul. Stanisława Staszica 2. Może się z Pani/Pan z nami kontaktować pod numerem telefonu **41 26 04 700** lub adresem e-mail **starostwo@konecki.powiat.pl;**
2. W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych możliwy jest kontakt z Inspektorem Ochrony Danych pod nr telefonu: **22 350 01 40** lub adresem e-mail: **iod@konecki.powiat.pl**;
3. **Cele i podstawy prawne przetwarzania danych.** Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celu realizacji zadań należących do właściwości Wydziału Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej, w szczególności: prowadzenia postępowań administracyjnych; wydawania decyzji administracyjnych; przyjmowania zgłoszeń robót budowlanych; wydawania pozwoleń na budowę; wydawania pozwoleń na rozbiórkę; wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali; wydawania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej; prowadzenia rejestrów wynikających z przepisów prawa; wykonywania obowiązków archiwizacyjnych. Podstawę prawną przetwarzania danych stanowią: art. 6 ust. 1 lit. c RODO – wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze; art. 6 ust. 1 lit. e RODO – wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania

władzy publicznej; w związku z przepisami, w szczególności: ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, innych przepisów prawa regulujących realizację zadań Wydziału Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej. Jeżeli w konkretnym przypadku przetwarzanie danych będzie odbywało się na podstawie zgody, podstawą prawną będzie również art. 6 ust. 1 lit. a RODO.

4. **Odbiorcy danych.** Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być: organy administracji publicznej uprawnione na podstawie przepisów prawa, organy nadzoru budowlanego, sądy oraz organy ścigania, operatorzy pocztowi, podmioty świadczące usługi informatyczne, serwisowe, archiwizacyjne i prawne na rzecz Administratora, na podstawie zawartych umów oraz wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji powierzonych zadań.
5. **Okres przechowywania danych.** Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający z przepisów prawa oraz Jednolitego Rzeczowego Wykazu Akt, a następnie zgodnie z przepisami o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
6. **Prawa osoby, której dane dotyczą.** Przysługuje Pani/Panu prawo do: dostępu do swoich danych osobowych; sprostowania danych; ograniczenia przetwarzania danych – w przypadkach określonych przepisami RODO; cofnięcia zgody w dowolnym momencie, jeżeli przetwarzanie odbywa się na podstawie zgody, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego przed jej cofnięciem; wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeżeli uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych narusza przepisy RODO.
7. **Obowiązek podania danych.** Podanie danych osobowych jest obowiązkowe, jeżeli wynika z przepisów prawa i jest niezbędne do realizacji sprawy administracyjnej. W zakresie danych przetwarzanych na podstawie zgody podanie danych jest dobrowolne. Niepodanie danych wymaganych przepisami prawa skutkuje brakiem możliwości rozpatrzenia sprawy lub wydania rozstrzygnięcia.
8. **Zautomatyzowane podejmowanie decyzji.** Pani/Pana dane osobowe nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania.
9. **Przekazywanie danych poza Europejski Obszar Gospodarczy.** Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych.