

RG.6730.8.2025

Ruda Maleniecka, 09.02.2026 r.

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1691), oraz art. 39 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1153 z późn. zm.); po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 28.01.2025 r. (uzupełnionego w dniu 04.03.2025r. zawieszono w dniu 17.04.2025r. i podjętym w dniu 15.09.2025r.) przez Panią [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]

USTALAM

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji: budowa siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną do realizacji na terenie działki nr ewid. 310, obręb 0004 Dęba Kolonia, w granicach oznaczonych na zał. graf. literami ABCDEF-A, w miejscowości Dęba Kolonia, gm. Ruda Maleniecka.

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
Budowa siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.**
 - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25,00 od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej, działka nr ewid. 263 (DK42).
 - 2) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,09.
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09, minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01.
 - 3) Udział powierzchni zabudowy – od 0,01 do 0,09.
 - 4) Szerokość elewacji frontowej budynku – od 8,50m do 13,00m.
 - 5) Wysokość zabudowy dla budynku – od 4,00m do 8,50m.
 - 6) Geometria dachu budynku – dach jednospadowy, dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale od 20° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu, zakazuję stosowania attyk.
 - 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60.
 - 8) Minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**
 - Inwestycja będąca przedmiotem wniosku położona jest na gruntach, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem: B- tereny mieszkaniowe, RIVa- grunty orne klasy IVa, RIVb- grunty orne klasy IVb, RV- grunty orne klasy V.
W świetle art. 2 ust. 1 ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 82), wnioskowane zamierzenie budowlane, zmienia przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, ale nie wymaga zgody na

zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust 1a-2 z ustawy dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 82). W niniejszej sprawie teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Przy projektowaniu inwestycji należy zapewnić zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026r., poz. 13), ochronę terenów zieleni, drzew i krzewów. Realizacja inwestycji nie może spowodować ich uszkodzenia. Wykonywanie prac ziemnych oraz innych prac związanych z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach w sposób znacząco szkodzący drzewom lub krzewom a także stosowanie środków chemicznych w sposób znacząco szkodzący terenom zieleni lub zadrzewieniom, zagrożone jest karą aresztu albo grzywny.
W przypadku występowania drzew i krzewów na terenie, na ich wycięcie lub przesadzenie, może być wymagane oddzielne zezwolenie lub dokonanie zgłoszenia właściwemu organowi. Przy projektowaniu należy uwzględnić drzewa rosnące na sąsiednich nieruchomościach (w tym rosnących w pasach drogowych). W myśl przepisów ww. ustawy wycinki drzew można dokonać wyłącznie w sposób określony w pozwoleniu na budowę. Zaznacza się, że inwestor, który uzyskuje najpierw pozwolenie na budowę, a następnie występuje o zezwolenie na wycinkę drzew, musi liczyć się z tym, że w przypadku nie uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew może nie zrealizować przedsięwzięcia bądź nie zdoła zrealizować go w kształcie zatwierdzonym w pozwoleniu na budowę.
- Posiadacz odpadów zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm.) jest obowiązany do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarki odpadami, o których mowa w art. 16-31, w tym do prowadzenia procesów przetwarzania odpadów w taki sposób, aby procesy te oraz powstające w ich wyniku odpady nie stwarzały zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz dla środowiska, a także w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska i planami gospodarki odpadami.
- W przypadku stwierdzenia w przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 960 z późn. zm.).
- Objęty niniejszą decyzją teren inwestycji podlega ochronie na podstawie uchwały nr XXXV/616/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013r. dotyczącej wyznaczenia Konecko - Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie z § 4 ust. 1 ww. Uchwały na Obszarze zakazuje się:
 - 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
 - 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych mieści się w ramach przedsięwzięcia, dla którego

przeprowadzone zostało postępowanie środowiskowe zakończone decyzją Wójta Gminy Ruda Maleniecka z dnia 03.07.2025r., znak: ŚG.6220.3.2025 o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono, że dla przedsięwzięcia pn: „Budowa siedmiu budynków mieszkalnych”, planowanego do realizacji na działce nr ewid. 310 obręb 0004 Dęba Kolonia, brak jest potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ww. decyzją przedsięwzięcie zakwalifikowano do przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 u.o.o.ś., tj. mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze i § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.), tj. „, 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, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w wyniku realizacji przedsięwzięcia” oraz „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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”.

W przedmiotowej decyzji w punkcie II zawarto wymagania, dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 82 ust. 1 lit. B uouioś, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno- budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27: w rozwiązaniach projektowych wymagany jest dobór odpowiednich materiałów i technologii wykonania celem dostosowania obiektów budowlanych czy systemów retencji wód do zagrożeń związanych z intensywnymi opadami śniegu, deszczu, występowaniem nagłych zjawisk pogodowych, silnych wiatrów, itp.

W decyzji stwierdzono ponadto, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznego oddziaływania na środowisko ze względu na swój charakter, położenie w centralnej części Polski, z dala od granic państwowych i niewielki zakres obszaru oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, który zamknie się w granicach planowanej inwestycji oraz że wyniku przeprowadzonego postępowania ustalono, iż brak jest podstaw prawnych do stwierdzenia konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla planowanej inwestycji w myśl art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1292).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- Obsługa w zakresie uzbrojenia technicznego:
 - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – projektowanymi przyłączami z istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z warunkami w piśmie Urząd Gminy w Rudzie Malenieckiej znak: RG.7012.15.2025, z dnia 06.03.2025r.;

- zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. z dnia 27.02.2025r., znak: 25 - I3/WZD/00326/L.dz.2098/2025,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – indywidualne źródło ciepła,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji.
- W przypadku występowania kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, w tym z regionalną siecią szerokopasmową, której lokalizację w drodze decyzji określił Wojewoda Świętokrzyski na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 311 z późn. zm.), projekt budowlany należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci.
- Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi publicznej działka nr ewid. 263 (DK42), istniejącym zjazdem, na zasadach jakie określi właściwy zarządca drogi.

Budowa lub przebudowa zjazdu nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, może on być realizowany w oparciu o przepisy art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 889).

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Inwestycję należy zaprojektować z zastosowaniem rozwiązań chroniących interesy osób trzecich w szczególności przed:

a) pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenie elektryczne, promieniowanie,

c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2026r. poz. 69) oraz nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Teren inwestycji nie znajduje się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, o którym mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 960 z późn. zm.).
- 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 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.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Granice terenu inwestycji oznaczono kolorem czarnym i literami **ABCDEF-A**, na mapie zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 28.01.2025 r. do tutejszego organu wpłynął wniosek (uzupełniony w dniu 04.03.2025r. zawieszony w dniu 17.04.2025r. i podjęty w dniu 15.09.2025r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej na wstępie.

Dla terenu objętego wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 pkt 2 oraz art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej Ustawą).

Artykuł 52 ust. 2 pkt 1 - 2 w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy, określa wymogi formalne wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z nim, wniosek powinien zawierać:

- 1) mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000 (...), w postaci:
 - a) elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo
 - b) papierowej;
- 1a) określenie granic terenu objętego wnioskiem;
- 2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:
 - a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,
 - b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Badając czy wniosek, o jakim mowa na wstępie spełnia wymagania ustawowe stwierdzam, że wniosek jest kompletny. Wnioskodawca określił granice terenu inwestycji oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, dokonał charakterystyki inwestycji poprzez określenie gabarytów projektowanego obiektu budowlanego oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu w formie opisowej, jak i graficznej oraz określił zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną, ciepłą, sposób odprowadzenia ścieków i wód opadowych oraz roztopowych. We wniosku wskazał, że planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko.

Stosownie do treści art. 61 ust. 1 Ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej,
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; (Zgodnie z ust. 5 warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3,

- uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.),
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,
 5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 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 2022r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. 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.

Uzupełnieniem regulacji ustawowej są przepisy Rozporządzenia 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, zwanego dalej Rozporządzeniem.

Rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania (§ 1 ww. Rozporządzenia):

- 1) linii zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 3) udziału powierzchni zabudowy;
- 4) szerokości elewacji frontowej;
- 5) wysokości zabudowy;
- 6) geometrii dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych);
- 7) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Zgodnie z § 2 ww. Rozporządzenia:

1. Rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.
2. 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.
3. Jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym.
4. Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga określenia takiego ustalenia.

W myśl art. 61 ust. 5a Ustawy, 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 Ustawy, 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.

W rozpatrywanej sprawie, szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi około 73,00m, przy czym za front uznano jego część oznaczoną literami A-B, która przylega do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji – działka nr ewid. 263 (DK42). Wyznaczony w niniejszej sprawie obszar analizowany w kierunku północnym, południowym, wschodnim i zachodnim od granic terenu inwestycji w odległości 219,00m tj. w minimalnej odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu obejmowałby jedynie część nieruchomości bez istniejących na niej budynków lub części tych budynków. Zatem organ objął analizą działki zabudowane po granicach ich własności. Wyjątek stanowią działki bez zabudowy lub pasy drogowe, gdzie granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji. Takie wyznaczenie obszaru analizowanego w rozpatrywanej sprawie spełnia warunek przepisu art. 61 ust. 5a Ustawy. Przyjęcie tego podstawowego kryterium nie wymaga w decyzji szczegółowo uzasadniania (wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 maja 2011r., sygn. akt II OSK 1426/10, LEX nr 992487, wyrok WSA w Kielcach z dnia 8 kwietnia 2021r., sygn. akt II SA/Ke 893/20, LEX nr 3172248).

Badając spełnienie wynogów art. 61 ust. 1 pkt 1 Ustawy stwierdzam, że w niniejszej sprawie w granicach analizy występują działki dostępne z tej samej drogi publicznej zabudowane w sposób umożliwiający ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalam co następuje:

Kontynuacja funkcji.

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne z towarzyszącymi budynkami gospodarczo – garażowymi.

Wniosek dotyczy budowy siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zatem kontynuacja funkcji nie budzi zastrzeżeń.

Wyznaczenie linii zabudowy (§ 3 Rozporządzenia).

- 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.*
- 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.*

Teren inwestycji od strony wschodniej przylega do drogi krajowej z której odbywa się główny wjazd na teren inwestycji – działka nr ewid. 263 (DK 42).

Na terenie inwestycji znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek gospodarczy usytuowany w odległości 21,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej działka nr ewid. 263.

Uwzględniając powyższe, na podstawie § 3 ust. 3 Rozporządzenia, ustalam nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,00m od granicy terenu inwestycji z pasem drogowym działka nr ewid. 263. Jest to zgodne z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 889).

Wyznaczona w ten sposób linia zabudowy nie zaburzy zastanego ładu przestrzennego w rejonie planowanej inwestycji.

Wyznaczenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy (§ 4 Rozporządzenia).

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.

W obszarze analizowanym intensywność zabudowy wynosi od 0,01 do 0,23, a średnia tego parametru wynosi 0,09.

Nadziemna intensywność zabudowy w obszarze objętym analizą wynosi od 0,01 do 0,23, natomiast średnia tego parametru wynosi 0,09.

Inwestycja polega na budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o maksymalnie jednej kondygnacji, co spowoduje powstanie parametrów intensywności zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy w wielkości 0,09.

Biorąc pod uwagę powyższe w oparciu o przepis § 4 ust. 3 Rozporządzenia ustalam:

-maksymalną intensywność zabudowy – 0,09 (średni wskaźnik tych intensywności dla obszaru analizowanego, jako nie zakłócająca ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej w granicach której położony jest teren inwestycji),

-maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,09 (wartość umożliwiająca realizację inwestycji, jako nie zakłócająca ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej w granicach której położony jest teren inwestycji),

-minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01 (minimalna nadziemna intensywność zabudowy występująca w obszarze analizy).

Tak wyznaczona intensywność zabudowy i nadziemna intensywność zabudowy nie naruszają zastanego ładu przestrzennego tego rejonu.

Wyznaczenie udziału powierzchni zabudowy (§ 5 Rozporządzenia).

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.

W obszarze analizowanym udział powierzchni zabudowy wynosi od 0,01 do 0,23, a średnia tego parametru wynosi 0,08.

Mając na uwadze powyższe, mając na celu utrzymanie ładu przestrzennego w tym rejonie, w oparciu o przepis § 5 ust. 1 Rozporządzenia ustalam udział powierzchni zabudowy – od 0,01 (minimalny udział powierzchni zabudowy występujący w obszarze analizy) do 0,09 (wartość

umożliwiająca realizację inwestycji, jako nie zakłócająca ładu przestrzennego jednostki urbanistycznej w granicach której położony jest teren inwestycji).

Przy określeniu takiego przedziału dopuszczalnego udziału powierzchni zabudowy wzięto pod uwagę utrzymanie ładu przestrzennego.

Wyznaczenie szerokości elewacji frontowej (§ 6 Rozporządzenia).

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.

Budynki mieszkalne jednorodzinne występujące w obszarze analizowanym posiadają szerokość elewacji frontowej od 5,00m do 17,00m. Średnia szerokość w obszarze analizowanym wynosi 8,50m.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz wnioski inwestora w oparciu o przepis § 6 ust. 2 Rozporządzenia ustaląm szerokość elewacji frontowej dla każdego z budynków – od 8,50m (średnia szerokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym) do 13,00m (szerokość istniejącej zabudowy występująca w obszarze analizowanym).

Budynek o tak ustalonej szerokości elewacji frontowej nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego.

Wyznaczenie wysokości zabudowy (§ 7 Rozporządzenia).

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

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

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

Wysokość zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 4,00m do 10,00m, a średnia wysokość zabudowy wynosi 8,50m.

Wobec powyższego dla planowanej inwestycji, ustaląm na podstawie przepisu § 7 ust. 3 Rozporządzenia, wysokość zabudowy dla każdego z budynków – od 4,00m (minimalna wysokość zabudowy występująca w obszarze analizy, nie zakłócająca ładu przestrzennego) do 8,50m (średnia wysokość zabudowy występująca w obszarze analizy, nie zakłócająca ładu przestrzennego).

Budynek o tak ustalonej wysokości zabudowy nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego, bowiem, w formie uskoku wpisze się w najbliższe sąsiedztwo istniejącej zabudowy.

Wyznaczenie geometrii dachu (§ 8 Rozporządzenia).

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.

W obszarze analizowanym występują budynki, o dachach jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachu do 45°. Główne kalenice dachów

usytuowane są zarówno w układzie kalenicowym, jak i szczytowym w stosunku do frontu działki.

W przedmiotowej sprawie w nawiązaniu do wniosku ustalę geometrię dachu budynku – dach jednospadowy, dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej w przedziale od 20° do 45°. Położenie głównej kalenicy dachu w układzie dowolnym w stosunku do frontu działki. Łączna długość lukarn nie może przekroczyć 1/3 długości okapu, zakazuję stosowania attyk.

Powyższe jest zgodne z zastanym łaodem przestrzennym w tym rejonie obszaru analizowanego.

Wyznaczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (§ 9 Rozporządzenia).

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.

W obszarze analizowanym udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi od 0,50 do 0,90. Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym wynosi 0,60.

Mając na uwadze powyższe dla wnioskowanej inwestycji w oparciu o przepis § 9 ust. 2 Rozporządzenia ustalę minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60 (średni udział powierzchni biologicznie czynnej).

Przy określeniu takiego udziału powierzchni biologicznie czynnej wzięto pod uwagę utrzymanie ładu przestrzennego w tym rejonie.

Wyznaczenie minimalnej liczby miejsc do parkowania (§ 10 Rozporządzenia).

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.

W ramach inwestycji, w granicach jej realizacji, należy zaprojektować i zrealizować minimalną liczbę miejsc do parkowania – 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.

Odnosząc się do pozostałych warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-6 Ustawy stwierdzam, że:

Ad2. Wnioskowany do zabudowy teren ma dostęp do drogi publicznej – działka nr ewid. 263 (DK42).

Ad3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, zgodnie z zapewnieniami, o których mowa w punkcie 6 decyzji.

Ad4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jak stwierdzono w punkcie 4 decyzji.

Ad5. Dokonana analiza zgromadzonego materiału wykazała, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W sprawie analizowano następujące przepisy odrębne:

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 889),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 82),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026r., poz. 13).

Ad6. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarach, o których mowa w punkcie 8 tiret 3 decyzji.

Stosownie do art. 60 ust. 1 Ustawy decyzje wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W trakcie postępowania projekt decyzji o warunkach zabudowy był uzgadniany z:

Decyzja o warunkach zabudowy zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

W związku z powyższym orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

- 1) Załącznik nr 1 - część graficzna;
- 2) Załącznik nr 2 - analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu, zawierająca część tekstową i graficzną.



WOJT GMINY
Orman
Małgorzata Orman

(Wójt Gminy Ruda Maleniecka)

Otrzymują strony według odrębnego wykazu.

*Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1154 z późn. zm.), § 3 ust. 1
i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r.
w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)
Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych*
Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy*
Niepotrzebne skreślić.

*Projekt decyzji przygotowała mgr inż. arch. Ewa Hordziejewicz
uprawniona do sporządzania projektów decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz
o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie art. 60 ust. 4 w związku z art.
5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.).*

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Końskich pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia – 28.11.2025 r.,
- 2) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Kielcach, w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
Zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) – decyzję uznaje się za uzgodnioną, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 21 dni od dnia doręczenia – 28.11.2025 r.
- 3) Starostą Koneckim w zakresie ochrony gruntów rolnych –
postanowieniem znak: RO.5123.1149.2025.JP z dnia 03.12.2025 r.,
- 4) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarządem Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim, w zakresie melioracji wodnych.
Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia – 28.11.2025 r.,
- 5) Właściwym zarządcą drogi w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;
 - Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Kielcach.
Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) – uzgodnienie uważa się za dokonane, gdyż Urząd nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia – 23.12.2025 r.,
 - W odniesieniu do art. 53 ust. 4 pkt 9 z *właściwym zarządcą drogi* - w przypadku dróg gminnych, gdy organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy – wójt, burmistrz albo prezydent miasta jest jednocześnie organem uzgadniającym warunki zabudowy – zarządcą drogi, to w takiej sytuacji należy uznać, iż procedura uzgodnieniowa nie ma zastosowania, z uwagi na art. 106 § 1 KPA, *gdyż organ zajmujący stanowisko nie jest innym, a jest tym samym organem, który wydaje decyzję o warunkach zabudowy*. W takiej sytuacji wójt, kwestie związane z sąsiedztwem planowanej zabudowy z pasem drogowym powinien rozstrzygnąć w toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy - NSA z 24.9.2009 r. (II OSK 1455/08).

Po przeanalizowaniu art. 53 ust.4 Ustawy stwierdzam, że przeprowadzenie pozostałych uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 nie dotyczy przedmiotowej inwestycji, bowiem nie znajduje się ona na obszarach, w stosunku do których ustawodawca taki wymóg nałożył.

Stosownie do art. 61 §4 i 10 §1 Kpa stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu (zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 07.03.2025r. oraz zawiadomienie o zakończeniu postępowania z dnia 15.01.2026r.). W trakcie postępowania nie wpłynęły zastrzeżenia.

Z przeprowadzonego postępowania wynika, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z Ustawy, przepisów odrębnych oraz z warunkami będącymi wynikiem przeprowadzonych uzgodnień.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i ust. 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. 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).
4. Wójt może przenieść niniejszą decyzję na rzecz innego wnioskodawcy na warunkach określonych w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. Wójt stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - dla terenu objętego decyzją zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż warunki określone w decyzji, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. 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 administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.
7. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
8. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.
9. Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2021 poz. 1986) wprowadza terminy na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wynoszą one, w zależności od rodzaju inwestycji:
 - 21 dni - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 mkw, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego
 - 90 dni- dla pozostałych inwestycji.
10. Termin liczony jest od dnia złożenia wniosku w sprawie. Nie wlicza się do niego terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie nałożenia kary inicjowane jest przez inwestora, który jako jedyny może je „uruchomić”. Dalej będzie jednak ono toczyć bez jego udziału, a ewentualna kara nałożona przez Wojewodę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki zasila budżet Państwa.