STAROSTA OSTROWIECKI
ul. Iłżecka 37
27-400 Ostrowiec Świętokrzyski

Znak: AB.6740.263.2026.AK

Ostrowiec Świętokrzyski 2026-11-06

DECYZJA NR 285/2026

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2026r. poz. 524 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r. poz.1691 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 06.10.2026r.,

zatwierdzam
projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę
dla
[redacted]

obejmującego:
budowę 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z instalacjami wewnętrznymi oraz 3 zbiorników podziemnych na gaz płynny na działce nr 234/8 (obr.0016) w miejscowości Nowa Dębowa Wola gm. Bodzechów.

Autorzy projektu:
Jarosław Kawiński – uprawnienia budowlane nr SW-1/2003 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.
Świętokrzyska Okręgowa Izba Architektów nr SW-0116
Grzegorz Mizera – uprawnienia budowlane nr K-94/02 do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej.
Świętokrzyska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa nr SWK/BO/0025/10
Łukasz Skowierzak – uprawnienia budowlane nr SWK/0137/PWBS/15 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń. *Świętokrzyska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa nr SWK/IS/0117/15*
Wojciech Sadłos - uprawnienia budowlane nr SWK/0119/PWOE/13 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń.
*Świętokrzyska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa nr **SWK/IE/0126/13.***

z zachowaniem następujących warunków:

I. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
   1) przy realizacji inwestycji należy zachować wszystkie warunki i wymagania określone w projekcie budowlanym,
   2) teren budowy należy zabezpieczyć przed dostępem osób nieuprawnionych,
   3) w związku z art.75 ust.1, 2 i 3 ustawy z 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedmiotowe przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, oraz podejmować działania w celu maksymalnego ograniczenia hałasu i zanieczyszczenia powietrza. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza

się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych jest niemożliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,

4) postępowanie z odpadami powstającymi w trakcie wykonywania robót budowlanych winno być zgodne z wymogami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach.

II. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany wystąpić do Starosty Ostrowieckiego o wydanie dziennika budowy.
Wydanie dziennika budowy następuje przez:
1) ostemplowanie przedłożonego przez inwestora dziennika budowy prowadzonego w postaci papierowej albo,
2) zapewnienie dostępu w systemie EDB do dziennika budowy prowadzonego w postaci elektronicznej.
Za prowadzenie dziennika budowy odpowiada kierownik budowy.

III. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany:
1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
2) ustanowić kierownika budowy,
3) przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany w tym projekt techniczny.

IV. Kierownik budowy przed przystąpieniem do budowy jest obowiązany:
1) zabezpieczyć teren budowy,
2) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki i projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego,
3) umieścić na budowie, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia – w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednoczesne zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,
4) zapewnić wykonanie obowiązku geodezyjnego wyznaczenia obiektów w terenie, a po wybudowaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1 i 4, art. 42 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4, art. 43 ust. 1 i 1b, art. 45, art. 45a, art. 47d, art. 47g ust. 1 oraz ust. 2 pkt. 1 i 2, art. 47h ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

U Z A S A D N I E N I E

Decyzję wydaje się na wniosek [redacted] Inwestorzy w dniu 06.10.2026r., działając przez pełnomocnika Pana [redacted] wystąpili z wnioskiem o pozwolenie na budowę 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z instalacjami wewnętrznymi oraz 3 zbiorników podziemnych na gaz płynny na działce nr 234/8 (obr.0016) w miejscowości Nowa Dębowa Wola gm. Bodzechów.

Do wniosku zostały załączone:

- trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z załącznikami wspólnie oprawione,
- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej,
- ostateczna decyzja Wójta Gminy Bodzechów z dnia 13.05.2026r., znak:TI-T.6730.134.2026.RJ ustalająca warunki zabudowy,
- pełnomocnictwo dla [redacted] z dnia 31.03.2026r.,
- opłata skarbowa od przedłożonego pełnomocnictwa,
- oświadczenie Inwestora o stosowaniu przepisów wydanych na postawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, obowiązujących do dnia 19 września 2026r.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, zgodnie z art. 10 § 1 i art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, tut. organ pismem z dnia 16.10.2026r. znak:AB.6740.263.2026.AK zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania oraz możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów.

W terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia nie wniesiono żadnych zastrzeżeń i uwag.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
   a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
   b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie: kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego;

3a) dołączenie:
   a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
   b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:
   a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 – w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
   b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru;
5) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:
   a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 – w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
   b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane – w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.

Nieruchomość, na której wnioskodawcy zamierzają realizować planowane przedsięwzięcie nie jest objęta ustaleniami żadnego obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Bodzechów z dnia 13.05.2026r., znak: TI-T.6730.134.2026.RJ ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr 234/8 w miejscowości Nowa Dębowa Wola gm. Bodzechów.

Po dokonaniu analizy w zakresie:

1. warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego (linia zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, geometria dachu),
2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
3. warunków obsługi infrastruktury technicznej i komunikacji,

4. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,

stwierdzam, że projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany dla przedmiotowej inwestycji jest zgodny z wyżej cytowaną decyzją Wójta Gminy Bodzechów ustalającą warunki zabudowy.

Projektowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów § 3 ust. 2 pkt. 55b tiret 1 w związku z § 3 ust. 2 pkt. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.). W wyniku realizacji przedmiotowej zabudowy na działce nr 234/8 obr. Nowa Dębowa Wola oraz zabudowy planowanej/realizowanej na działkach nr 234/1, 234/2, 234/4, 234/5, 234/6, 234/7, 234/12, 234/13 oraz na części działek 234/9, 234/10, 234/11 obr. Nowa Dębowa Wola powstanie kompleks zabudowy o łącznej powierzchni ok. 3,90ha. Ponadto analiza dokumentów wykazała, że projektowana inwestycja nie znajduje się na terenie obszaru Natura 2000. Inwestor uzyskał decyzję Wójta Gminy Bodzechów z dnia 16.12.2025r. znak:TI-T.6220.24.2025 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, z której wynika brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego. Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany uwzględnia warunki korzystania ze środowiska określone w powyższej decyzji.

Działka, na której planowana jest inwestycja położona jest w obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej, którego opis i granice określa uchwała NR XXXV/617/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013r dotycząca wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (Dz. Urz. Woj. Święt. Poz.3309). Z uwagi na powierzchnię biologicznie czynną większą niż 30% zgodnie z § 4 rozporządzenia zakazy wymienione w w/w uchwale nie obowiązują.

Inwestycja znajduje się poza terenem zagrożenia powodzią. Nie będzie powodowała zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

Objęta wnioskiem działka nie znajduje się na terenie ochrony konserwatorskiej, co organ ustalił na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bodzechów (zarządzenie nr V/251/2022 Wójta Gminy Bodzechów z dnia 30.12.2022r. zawierającej karty adresowe zabytków nieruchomych i stanowisk archeologicznych.

Ponadto stwierdzam zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi tj. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany są kompletne. Projekt zagospodarowania został pozytywnie uzgodniony po względem wymagań ochrony przeciwpożarowej.

Projekt został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, co organ ustalił na podstawie załączonej kopi uprawnień budowlanych i zaświadczenia o przynależności do izby zawodowej oraz na podstawie danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane.

Po przeprowadzonej analizie należy stwierdzić, że przedłożony projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany spełniają wymagania cytowanego wyżej zapisu art. 35 ust.1 Prawa budowlanego.

Odpowiedzialność za sporządzone projekty, zatwierdzone niniejszą decyzją, ich jakość, rozwiązania oraz zastosowanie zawartości projektów do określonego przez Inwestora celu z uwzględnieniem właściwych przepisów i norm - ponoszą projektanci.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Decyzja niniejsza, jako zgodna z żądaniem wszystkich stron, podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania.

Stosownie do zapisów art. 127a ustawy Kodeks postepowania administracyjnego 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.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz.U. z 2025r., poz. 1154 ze zm.) wydanie niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej.

Z up. Starosty Ostrowieckiego
NACZELNIK WYDZIAŁU
Architektury i Budownictwa
Łukasz Smyła

Otrzymują:
1. Pełnomocnik Inwestorów - Pan [redacted]
2. a/a.

Do wiadomości:
-Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego ul. Iłżecka 37, Ostrowiec Świętokrzyski
-Gmina Bodzechów ul. Reja 10, Ostrowiec Świętokrzyski

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem. Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:
   1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
      a) kierownika budowy,
      b) inspektora nadzoru inwestorskiego - jeżeli został on ustanowiony
   - oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
   2) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego (zob. art. 41 ust. 4, ust. 4a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI; XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie); XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego); XX; XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem

o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Załączniki do decyzji o pozwoleniu na budowę wspólnie oprawione:

1. Projekt zagospodarowania terenu.
2. Projekt architektoniczno-budowlany.