

**DECYZJA NR 138/21  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez

**Pana Dariusza Blicharskiego**  
prowadzącego działalność gospodarczą  
pn. P.P.H.U. Dariusz Blicharski  
ul. Głowackiego 79, 28-300 Jędrzejów

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji polegającej na:

**budowie punktu zbierania złomu i metali kolorowych składającego się z sześciu kontenerów**

przewidzianej do realizacji:

**na części działek nr ewid. 15/2, 8/2, 9/2, 9/1, obręb Jędrzejów 8, gmina Jędrzejów**  
określając

**1. Rodzaj zabudowy:**

- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

**2. Funkcję zabudowy:**

- magazynowa

**3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

**1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 8 m od granicy działki, na której zlokalizowana jest droga publiczna – wojewódzka nr 768,
- b) intensywność wykorzystania terenu:
  - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większa niż 5%,
  - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 50%,
- c) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – wskazane parametry odnoszą się do każdego obiektu, którego dotyczy planowana inwestycja:
  - szerokość elewacji frontowej: 2,5 m z tolerancją 20%,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2 m do 7 m,
  - geometria dachu:
    - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski (<12°),
    - = wysokość głównej kalenicy/najwyższego punktu pokrycia dachu: od 2 m do 3 m,
    - = kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych.

## **2) ochrona środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowana inwestycja położona jest:
- poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej,
  - poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
  - w granicach obszarów występowania udokumentowanych wód podziemnych: Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 409 „Niecka Miechowska (część SE)”,
  - poza terenami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych (zgodnie z danymi udostępnionymi przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej),
  - poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.),
  - poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.),
- b) prowadzenie inwestycji powinno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w:
- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310 z późn. zm.),
  - uchwale Nr XXII/292/20 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa świętokrzyskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- c) przedmiotowa inwestycja stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych – decyzją znak: RGG.6220.18.2019 z dnia 18 czerwca 2020 r. Burmistrz Miasta Jędrzejowa stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- d) z uwagi na lokalizację w granicach terenu inwestycji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na etapie projektowania i realizacji inwestycji szczególnie należy uwzględnić warunki wynikające z:
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401),
  - Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650).

## **3) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza obszarami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- b) w przypadku prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).

## **4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- b) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- c) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej – wojewódzkiej nr 768,
- d) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- f) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- g) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,
- h) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) miejsca postojowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe..

#### **5) wymagania dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) na etapie projektu i realizacji inwestycji należy:
- zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.),
  - uwzględnić zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.),
- b) planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby,
- c) ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice terenu, którego dotyczy planowana inwestycja,
- d) 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Zgodnie z 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 ustalającą warunki zabudowy.

#### **6) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- a) planowana inwestycja położona jest poza terenami górniczymi wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.).

**Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji**

#### **Uzasadnienie**

Pan Dariusz Blicharski, prowadzący działalność gospodarczą pn. P.P.H.U. Dariusz Blicharski, w dniu 3 lutego 2021 r. wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie punktu zbierania złomu i metali kolorowych składającego się z sześciu kontenerów na części działek nr ewid. 15/2, 8/2, 9/2, 9/1, obręb Jędrzejów 8, gmina Jędrzejów.

W trakcie trwania postępowania wpłynęło pismo Pana Kazimierza Wojtasiaka, pełnomocnika Pani Edyty Ceruły, będącej stroną w postępowaniu. Wnoszący złożył zastrzeżenia do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia wydanej dla planowanej inwestycji. Uwagi dotyczyły formy zawiadomienia stron w postępowaniu w/s wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz planowanej inwestycji w zakresie: organizacji pracy punktu, sposobie wykonywania prac, ochrony akustycznej. Do pisma ustosunkował się Wydział Rolnictwa i Gospodarki Gruntami prowadzący przedmiotowe postępowanie. Dodatkowo do uwag strony odniósł się inwestor składając następujące wyjaśnienia:

- praca punktu prowadzona będzie jednoczesnie w godzinach 8:00-16:00, poniedziałek-piątek, z wykorzystaniem dotychczasowego poziomu zatrudnienia i dotychczasowego zaplecza socjalnego,
- na potrzeby punktu wykorzystywany będzie istniejący park maszynowy,
- inwestycja wiąże się z prowadzoną działalnością skupu złomu oraz rozbiórki samochodów, przy czym będzie to odrębna działalność polegająca w głównej mierze na gromadzeniu i przechowywaniu złomu w systemowych kontenerach.

Odnosząc się do wniesionego pisma wyjaśnić należy również, że decyzja o warunkach zabudowy rozstrzyga jedynie o możliwości lokalizacji inwestycji po spełnieniu wymaganych przepisami prawa warunków, nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Kwestia oddziaływania planowanej do realizacji inwestycji na tereny sąsiednie nie jest rozstrzygana na obecnym etapie postępowania administracyjnego. Nie oznacza to jednak, że przy realizacji przedmiotowej inwestycji nie należy zachować wymagań określonych przez przepisy techniczno - budowlane. Daje temu wyraz zapis w pkt. 5) decyzji przypominając o obowiązku zaprojektowania i zrealizowania zamierzonej inwestycji zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi Polskimi Normami i przepisami, a także zgodnie z innymi przepisami szczególnymi, wynikającymi ze specyfiki projektowanej inwestycji i jej usytuowania.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla terenu określonego we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Ustalenie warunków zabudowy dla projektowanej inwestycji wymaga łącznego spełnienia (zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) 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;*
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”.*

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta na zgromadzonym materiale dowodowym wykazała możliwość określenia warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

#### **Pouczenie:**

Zgodnie z art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735) od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Miasta Jędrzejowa w terminie 14–tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może w formie oświadczenia, zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta Jędrzejowa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Jednocześnie informuję iż w myśl art. 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735) decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

#### **Załączniki:**

- załącznik nr 1 - Decyzja o warunkach zabudowy (część graficzna – skala 1:1000),
- załącznik nr 2 - Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa),
- załącznik nr 3 - Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część graficzna – skala 1:1000).

#### **Otrzymują:**

- strony wg rozdzielnika,
- a/a

#### **Sporządził:**

mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

Załącznik Nr 1  
do decyzji o warunkach zabudowy  
znak: GP.6730.39.2021

**Decyzja o warunkach zabudowy**

część działek nr ewid. 15/2, 8/2, 9/2, 9/1  
obręb Jędrzejów 8  
gmina Jędrzejów  
skala 1:1000

Sporządził:  
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

**LEGENDA:**



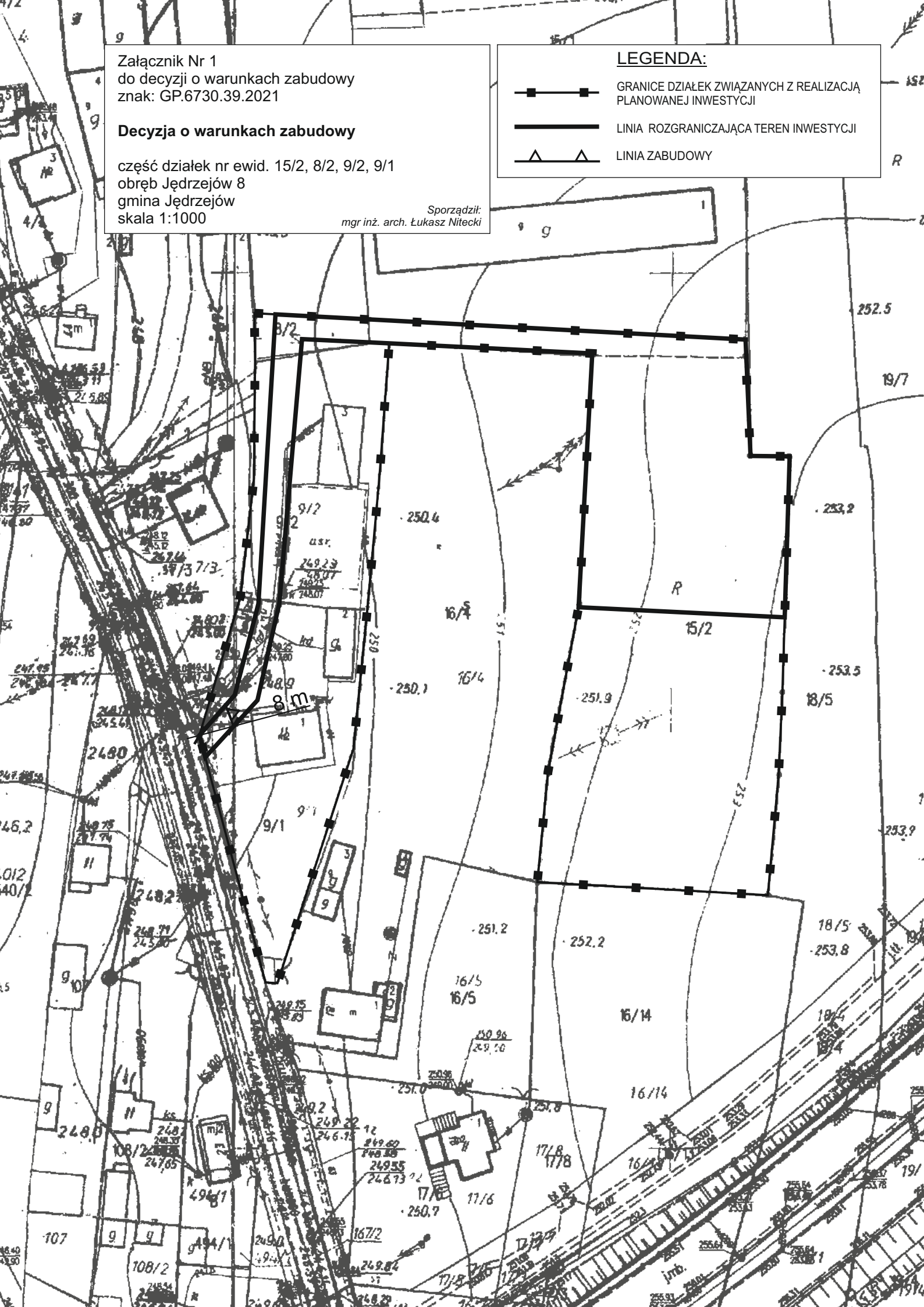
GRANICE DZIAŁEK ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ  
PLANOWANEJ INWESTYCJI



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI



LINIA ZABUDOWY



## WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

dla inwestycji polegającej na:

**budowie punktu zbierania złomu i metali kolorowych składającego się z sześciu kontenerów**

przewidzianej do realizacji:

**na części działek nr ewid. 15/2, 8/2, 9/2, 9/1, obręb Jędrzejów 8, gmina Jędrzejów**

Warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy, jest łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż:

- a) w granicach obszaru objętego analizą występują nieruchomości, których sposób zagospodarowania pozwala na określenie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów i formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu dla planowanej inwestycji,
- b) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- c) planowana inwestycja posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej w sposób wystarczający dla realizacji zamierzenia budowlanego,
- d) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.),
- e) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Uwzględniając powyższe stwierdza się, iż warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 202 r. poz. 741 z późn. zm.) zostały łącznie spełnione co pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji w następującym kształcie:

- a) rodzaj zabudowy: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) linia zabudowy: nieprzekraczalna – w odległości 8 m od granicy działki, na której zlokalizowana jest droga publiczna – wojewódzka nr 768,
- c) intensywność wykorzystania terenu:
  - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większa niż 5%,
  - powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie mniejsza niż 30%,
- d) forma architektoniczna i gabaryty zabudowy – wskazane parametry odnoszą się do każdego obiektu, którego dotyczy planowana inwestycja:
  - szerokość elewacji frontowej: 2,5 m z tolerancją 20%,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 2 m do 3 m,
  - geometria dachu:
    - = układ i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski (<math><12^\circ</math>),
    - = wysokość głównej kalenicy/najwyższego punktu pokrycia dachu: od 2 m do 3 m,
    - = kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki: nie określa się z uwagi na układ i kąt nachylenia połaci dachowych,
- e) infrastruktura i komunikacja:
  - obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej – wojewódzkiej nr 768,
  - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
  - zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
  - zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy,

- gospodarka odpadami – zbiórka odpadów do pojemników oraz ich wywóz przez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- miejsca postojowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Część graficzną wyników analizy sporządzono na kopii mapy w skali 1:1000 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Jędrzejowie.

**Sporządził:**  
*mgr inż. arch. Łukasz Nitecki*

Załącznik Nr 3  
do decyzji o warunkach zabudowy  
znak: GP.6730.39.2021

**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy  
i zagospodarowania terenu**

część działek nr ewid. 15/2, 8/2, 9/2, 9/1  
obręb Jędrzejów 8  
gmina Jędrzejów  
skala 1:1000

Sporządził:  
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

**LEGENDA:**



GRANICE DZIAŁEK ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ  
PLANOWANEJ INWESTYCJI



LINIA ZABUDOWY DLA PLANOWANEJ  
INWESTYCJI



TEREN INWESTYCJI

