

**BURMISTRZ MIASTA  
JĘDRZEJOWA**

Znak: GP.6730.39.2021

Jędrzejów, 31.01.2023r.

**DECYZJA NR 11/23  
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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) 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 dokonaniu uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

**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. 9/1, 9/2, 8/2, 15/2, 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 gminna,
- b) intensywność wykorzystania terenu:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji związanego faktycznie z jej realizacją – obszar lokalizacji planowanej inwestycji wskazany na załączniku graficznym: 15%,
  - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: 30%,
- 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 Ostry Przeciwosuwiskowej),
  - poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 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 2021 r. poz. 2233 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 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
  - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 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) rozwiązanie ewentualnej kolizji z urządzeniami melioracji wodnych powinno być dokonane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.),
- e) 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 2022 r. poz. 840) 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 2022 r. poz. 840).

## **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 gminnej, zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego,
- 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 2021 r. poz. 2351 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 2022 r. poz. 1225),
- 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 2022 r. poz. 503 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 geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 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. 9/1, 9/2, 8/2, 15/2, obręb Jędrzejów 8, gmina Jędrzejów.

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 2022 r. poz. 503 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 z późn. zm.).

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;
6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został

*zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu lub strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.*

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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starostą Jędrzejowskim,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- właściwym organem administracji geologicznej – Ministrem Klimatu i Środowiska.

Ponadto uwzględniając obsługę komunikacyjną terenu inwestycji z drogi gminnej przedmiotowy projekt decyzji zaopiniowano w zakresie komunikacji z właściwym wydziałem Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie.

Decyzją z dnia 16 czerwca 2021 r. znak: GP.6730.39.2021 Burmistrz Miasta Jędrzejowa ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Od ww. decyzji w ustawowym terminie odwołali się Pani Teresa Lendlewicz i Pan Rafał Madejski.

Decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r. znak: SKO.pz-71/4519/545/2021 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach postanowiło uchylić przedmiotową decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Uwzględniając wskazówki zawarte postanowieniu SKO, Organ I instancji wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku, następnie przeprowadził ponowną analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego opartą na zgromadzonym materiale dowodowym, która wykazała, iż parametry planowanej inwestycji wykraczają poza uśrednione wartości właściwe dla zabudowy wskazanej jako podstawa do określenia parametrów dla nowej zabudowy.

Mając na uwadze brak znaczącego odstępstwa od przedmiotowych wskaźników dopuszczono, 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), na określenie innych gabarytów i formy architektonicznej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono ponownie z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starostą Jędrzejowskim,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- właściwym organem administracji geologicznej – Ministrem Klimatu i Środowiska.

Ponadto uwzględniając obsługę komunikacyjną terenu inwestycji z drogi gminnej przedmiotowy projekt decyzji zaopiniowano w zakresie komunikacji z właściwym wydziałem Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie.

Od ww. decyzji w ustawowym terminie odwołał się Pan Rafał Madejski.

Decyzją z dnia 14 czerwca 2022 r. znak: SKO.PZ-71/2406/91/2022 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach postanowiło uchylić przedmiotową decyzję w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Uwzględniając wskazówki zawarte postanowieniu SKO, Organ I instancji wezwał w dniu 23 czerwca 2022 r. wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.

W odpowiedzi na ww. wezwanie dniu 11 lipca 2022 do Burmistrza Miasta Jędrzejowa wpłynęło pismo Pana Dariusza Blicharskiego, stanowiące uzupełnienie wniosku z dnia 3 lutego 2021 r. oraz będące wnioskiem o przedłużenie terminu na przedłożenie części uzupełnień. Wskazany wnioskodawca dowiódł legalności prowadzonej działalności gospodarczej, dołączając informację z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej oraz Decyzję Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 18 listopada 2014 r. znak: OWŚ-VII.7221.2.30.2014 udzielającą Panu Dariuszowi Blicharskiemu pozwolenia na wytworzenie odpadów powstających w związku z eksploatacją stacji demontażu pokazów wycofanych z eksploatacji oraz Decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 października 2021 r. znak: ŚO-II.7221.2.37.2020 z dnia 22 października 2021 r. zmieniającą decyzję Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: OWŚ-VII.7221.2.30.2014 z dnia 18 listopada 2014 r.

W dniu 21 lipca 2022 r. Pan Dariusz Blicharski dokonał ponownie uzupełnienia wniosku, dołączając decyzję znak: BUJA.6740.214.2011 z dnia 13 czerwca 2011 r. – zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia: na budowę budynku zakładu demontażu pojazdów, zmianę

sposobu użytkowania budynku gospodarczego na stację demontażu pojazdów (część magazynowa) oraz zmianę sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego na cele stacji demontażu pojazdów (część socjalno-biurowa).

W dniu 16 sierpnia 2022 r. wnioskodawca dokonał kolejnego uzupełnienia wniosku, o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RGG-7624/5/09 z dnia 10 grudnia 2009 r. Burmistrz Miasta Jędrzejowa określającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie stacji demontażu pojazdów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach oznaczonych nr ewid. 9/1, 9/2, 7/4 położonych w Jędrzejowie przy ul. Głowackiego 79a.

Uwzględniając kolejne uzupełnienia wnioskodawcy, należy uznać, iż działalność gospodarcza Pana Dariusza Blicharskiego prowadzona jest w sposób legalny, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mając na uwadze sugestię Samorządowego Kolegium Odwoławczego dotyczącą rozważenia, czy planowana inwestycja stanowić będzie poszerzenie aktualnie prowadzonej działalności wskazuje się, iż w dniu 10 października 2022 r. Urząd Miejski w Jędrzejowie wystąpił do wnioskodawcy o właściwe wyjaśnienia.

W dniu 17 października 2022 r. wpłynęło pismo Pana Dariusza Blicharskiego, w którym wnioskodawca informuje, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie powiązane technologicznie z istniejącym zakładem, a tym samym przedsięwzięć tych nie należy traktować jako powiązanych technologicznie. Wnioskodawca podkreślił, iż faktyczna realizacja inwestycji – tj. miejsce ustawienia kontenerów będzie wyłącznie na utwardzonym placu, na działce 15/2. Planowane przedsięwzięcie nie będzie powiązane technologicznie z istniejącym zakładem – stacją demontażu pojazdów i w świetle obowiązujących przepisów przedsięwzięcia te nie mogą być traktowane jako przedsięwzięcia powiązane technologicznie. Zgodnie z definicją wskazana w art. 3 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przez przedsięwzięcie rozumie się zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin. Przedsięwzięcia powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty. Ustawodawca nie zdefiniował jednak i nie wyjaśnił jak należy rozumieć powiązanie technologiczne, a rozumiejąc przez powiązanie technologiczne obecność w zamierzeniu takich elementów które dopiero istniejąc wspólnie powodują że inwestycja będzie mogła być prawidłowo eksploatowana należy stwierdzić, iż takich powiązań nie ma. Każde z przedsięwzięć stanowi autonomiczne rozwiązanie inwestycyjne i mogą one funkcjonować niezależnie i w żaden sposób nie są powiązane technologicznie. Korzystanie ze wspólnej drogi dojazdowej na terenie działki, czy też pomieszczeń socjalnych nie przesądza, że przedsięwzięcia są powiązane technologicznie.

Jednocześnie, Wydział Planowania Przestrzennego wystąpił w dniu 10 października 2022 r. do Burmistrza Miasta Jędrzejowa o opinię, czy przedmiotową inwestycję należy traktować jako poszerzenie działalności prowadzonej przez wnioskodawcę. Pismem z dnia 19 października 2022 r. Burmistrz Miasta Jędrzejowa uznał, iż przedmiotowe przedsięwzięcie nie kwalifikuje się jako poszerzenie istniejącej działalności, tylko jest odrębną inwestycją. W odpowiedzi, czy przedmiotową inwestycję należy rozpatrywać jako poszerzenie działalności prowadzonej przez wnioskodawcę – stacji demontażu pojazdów Wydział Rolnictwa i Gospodarki Gruntami wskazał, iż w przedmiotowej sprawie została wydana decyzja środowiskowa RGG.6220.18.2019 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie „Punktu zbierania odpadów złomu i metali kolorowych” zlokalizowanego na działce nr ew. 15/2 obręb 08 miasta Jędrzejowa, powiat jędrzejowski, woj. świętokrzyskie. Dokonując analizy wniosku inwestora wraz z załącznikami pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko stwierdzono:

- planowane przedsięwzięcie polega na prowadzeniu punktu do zbierania złomu i metali kolorowych na działce nr ewid. 15/2 obręb 08 Jędrzejów;

- planowana działalność prowadzona będzie na istniejącym utwardzonym placu o powierzchni ok. 0,3ha. W ramach realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się prac budowlanych, na utwardzonej powierzchni działki zostaną ustawione kontenery i pojemniki do magazynowania zbieranych odpadów;

- przyjmowane odpady będą ręcznie segregowane, a następnie magazynowane w oznakowanych kontenerach. Po zebraniu odpowiedniej partii będą wywożone do dalszego zagospodarowania przez uprawnionych odbiorców;

- na potrzeby planowanej działalności zostanie wykorzystane zaplecze biurowe i socjalne zlokalizowane na działce ewid. 9/2, gdzie inwestor prowadzi działalność związaną z demontażem pojazdów wycofanych z eksploatacji;

- dostęp do drogi publicznej – ul. Bartosza Głowackiego, odbywał się będzie przez działki 8/2, 9/2, stanowiące własność inwestora.

W oparciu o powyższe stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie należy do kategorii mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane. Z wniosku złożonego przez inwestora wynikało, że planowane przedsięwzięcie nie jest powiązane technologicznie z już prowadzoną działalnością. W związku z powyższym zgodnie z zapisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1 pkt. 13 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021 poz. 1029) planowanego przedsięwzięcia nie kwalifikowano jako poszerzenie istniejącej stacji demontażu pojazdów o punkt zbierania odpadów złomu i metali kolorowych tylko jako odrębną inwestycję.

W oparciu o ww. stanowisko oraz wyjaśnienia wnioskodawcy, w nawiązaniu do decyzji z dnia 14 czerwca 2022 r. znak: SKO.PZ-71/2406/91/2022 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, uznano, iż przedmiotowa inwestycja stanowić będzie działalność niezależną od aktualnie prowadzonej przez wnioskodawcę.

Uwzględniając powyższe, organ I instancji przeprowadził ponowną analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego opartą na zgromadzonym materiale dowodowym, która wykazała, iż parametry planowanej inwestycji wykraczają poza uśrednione wartości właściwe dla zabudowy wskazanej jako podstawa do określenia parametrów dla nowej zabudowy. Teren objęty wnioskiem przylega do drogi publicznej – ul. Głowackiego na odcinku ok. 59 m. Mając na uwadze fakt, iż wnioskiem objęto całość działek w ich granicach administracyjnych, uznaje się, iż front stanowi całą granicę działki nr ewid. 9/1 przylegająca do działki drogowej. Wskazaną na załączniku graficznym granicę obszaru analizowanego określono uwzględniając obszar wyznaczony przez 3-krotną szerokość frontu działki związanej z realizacją inwestycji (3x59 m = 177 m) oraz tereny bezpośrednio do niego przylegające, tworzące całość urbanistyczną. Planowana inwestycja polegająca na realizacji sześciu kontenerów, nie posiada bezpośredniej kontynuacji funkcji w postaci zlokalizowanych w obszarze analizowanym kontenerów, przy czym uwzględniając wykładnię art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zawartą w komentarzu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym autorstwa Z. Niewiadomskiego „Jeżeli istniejąca zabudowa realizuje funkcję mieszkaniową, nie oznacza to, że nowy obiekt może być tylko budynkiem mieszkalnym. Towarzyszyć takim obiektom może np. sklep osiedlowy, przychodnia lekarska czy urządzenia rekreacyjne. Nie powinien to być zakład produkcyjny czy obiekt handlowy wielkopowierzchniowy (...). Nie wolno kwestii funkcji interpretować zawiązując, np. jako możliwość powstawania budynków tylko tego samego rodzaju co już istniejące (...). Trzeba pamiętać, że celem ustawodawcy jest zachowanie ładu przestrzennego, a nie zablokowanie inwestycji w razie braku planu miejscowego (...). Przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ma na celu powstrzymanie zabudowy niedającej się pogodzić z zabudową już istniejącą (...), należy wskazać iż planowana inwestycja stanowić będzie uzupełnienie istniejących struktur zabudowy, tym samym stwierdza się, iż:

a) kontynuację w zakresie funkcji stanowią budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zlokalizowane w ramach, wskazanych w obszarze analizowanym, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w szczególności budynki magazynowe,

b) kontynuację w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu stanowią budynki, zlokalizowane w ramach, wskazanych w obszarze analizowanym, terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Wskazane we wniosku parametry planowanej inwestycji nie spełniają wprost warunku kontynuacji w zakresie gabarytów i formy architektonicznej w zakresie:

a) szerokości elewacji frontowej – zgodnie z przedłożonym wnioskiem, wartość rozpatrywanego parametru wynosić będzie 2,38 m, natomiast wartość przedmiotowego parametru dla ogółu analizowanych budynków przyjmuje wartości od 3,5 m do 77 m ze średnią 12,6 m – wskazana wartość jest zatem rozbieżna względem średniej oraz wartości właściwych dla obszaru analizowanego,

b) wskaźnika powierzchni nowej zabudowy – zgodnie z przedłożonym wnioskiem, wartość rozpatrywanego parametru wynosić będzie ok. 12%, natomiast wartość przedmiotowego parametru dla ogółu analizowanych budynków przyjmuje wartości od 5 m do 35 m ze średnią 16 m – wskazana wartość jest zatem rozbieżna względem średniej, przy czym mieści się w zakresie wartości właściwych dla obszaru analizowanego. Uwzględniając brak znaczącego odstępstwa od przedmiotowych wskaźników dopuszczono, 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), na określenie innych gabarytów i formy architektonicznej.

Mając na uwadze brak znaczącego odstępstwa od przedmiotowych wskaźników dopuszczono, 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), na określenie innych gabarytów i formy architektonicznej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji ponownie uzgodniono z:

- organem właściwym w sprawie ochrony gruntów rolnych – Starostą Jędrzejowskim,
- organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych – Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie,
- właściwym organem administracji geologicznej – Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego.

Ponadto uwzględniając obsługę komunikacyjną terenu inwestycji z drogi gminnej przedmiotowy projekt decyzji zaopiniowano w zakresie komunikacji z właściwym wydziałem Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie.

Stwierdzając, iż planowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) orzeczono jak w sentencji.

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 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) 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. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) 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. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.) 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 2022 r. poz. 503 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 – pomniejszono do skali 1:2000).

#### **Otrzymują:**

- strony wg rozdzielnika,
- a/a

Sporządził:  
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

Z upoważnienia Burmistrza  
SEKRETARZ GMINY  
mgr Renata Kawiorska

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

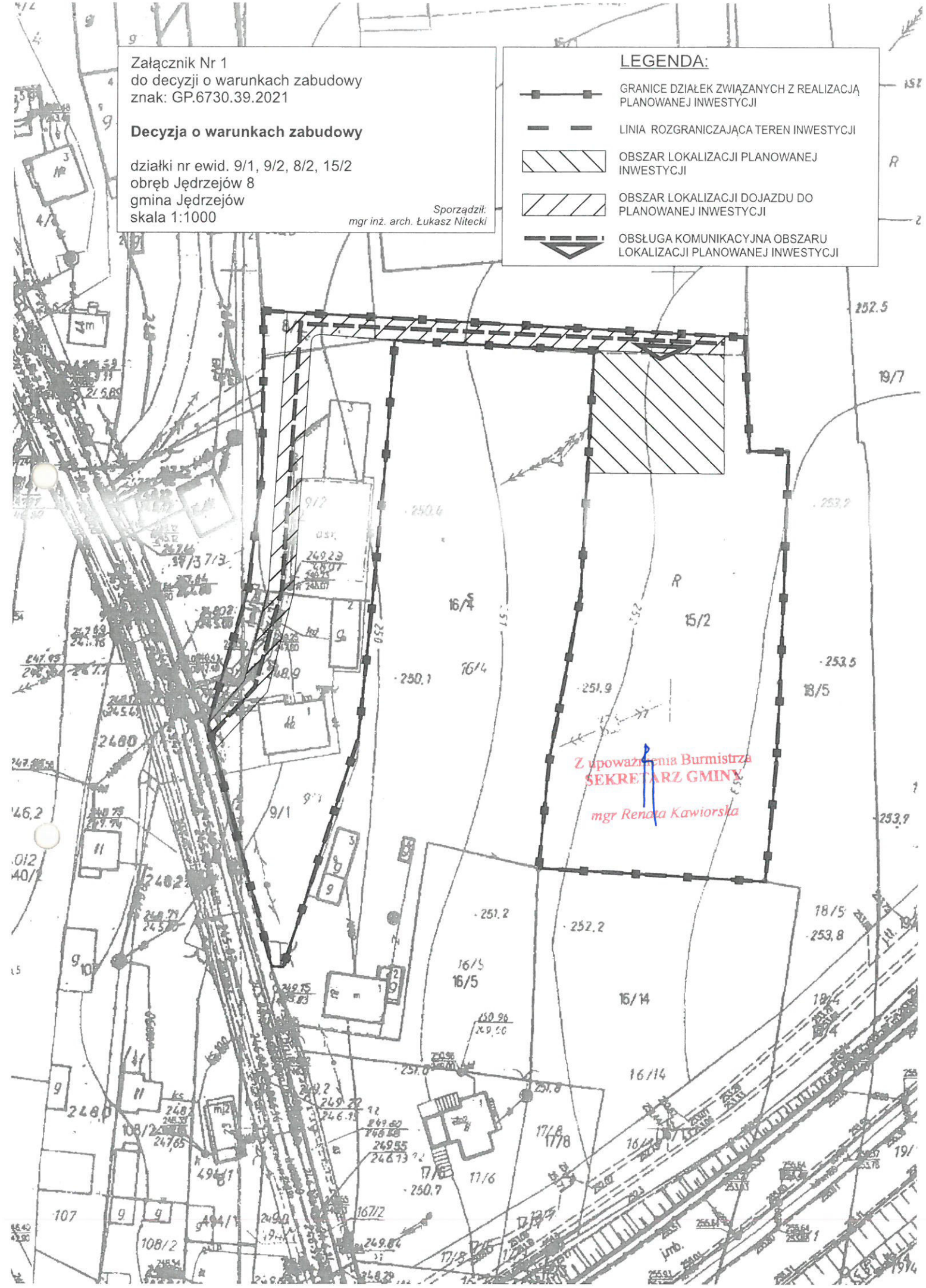
**Decyzja o warunkach zabudowy**

dziatki nr ewid. 9/1, 9/2, 8/2, 15/2  
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
-  OBSZAR LOKALIZACJI PLANOWANEJ INWESTYCJI
-  OBSZAR LOKALIZACJI DOJAZDU DO PLANOWANEJ INWESTYCJI
-  OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA OBSZARU LOKALIZACJI PLANOWANEJ INWESTYCJI





## 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. 9/1, 9/2, 8/2, 15/2, 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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 2409),
- e) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- f) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 2022 r. poz. 503 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:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji związanego faktycznie z jej realizacją – obszar lokalizacji planowanej inwestycji wskazany na załączniku graficznym: 15%,
  - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: 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 (<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,
- e) infrastruktura i komunikacja:
- obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej gminnej, zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego,
  - 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, pomniejszonej do skali 1:2000.

Sporządził:  
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

Z upoważnienia Burmistrza  
**SEKRETARZ GMINY**

*mgr Renata Kawiorska*

