

**BURMISTRZ MIASTA
JĘDRZEJOWA**

Znak: GP.6730.39.2021

Jędrzejów, 29-09-2023r.

DECYZJA NR 117/23

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 2023 r. poz. 977), §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 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 977)

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: nie określa się,
- b) intensywność wykorzystania terenu:
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji związanego faktycznie z jej realizacją – obszar lokalizacji planowanej inwestycji wskazany na załączniku graficznym: od 5% do 11%,
 - 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 – szerokość kontenera: 2,38 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – wysokość kontenera: 2,11 m,
 - geometria dachu: nie dotyczy.

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 Osłony Przeciwosuwiskowej),
 - poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336),
 - poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 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 2023 r. poz. 1336),
 - ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2526 z późn. zm.),
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 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 2022 r. poz. 2625 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 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 2022 r. poz. 840 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 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 2023 r. poz. 682 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 wykroczać 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 2023 r. poz. 977). 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 2023 r. poz. 633).

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 2023 r. poz. 977), 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. 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. 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. Wskazaniem pismem 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 Blicharskiego pozwolenia na wytwarzanie odpadów powstających w związku z eksploatacją stacji demontażu pojazdów 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: BUIA.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 taktować 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. 2023 poz. 1094 z późn. zm.) 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, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 zawężająco, 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 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na określenie innych gabarytów i formy architektonicznej.

Mając na uwadze brak znaczącego odstępstwa od przedmiotowych wskaźników dopuszczono, zgodnie z ww. rozporządzeniem na określenie innych gabarytów i formy architektonicznej.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy 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 – Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego. Projekt decyzji zaopiniowano w zakresie komunikacji z właściwym wydziałem Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie.

Decyzją znak: GP.6730.39.2021 z dnia 31 stycznia 2023 r. Burmistrz Miasta Jędrzejowa ponownie ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

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

Decyzją z dnia 3 lipca 2023 r. znak: SKO.PZ-71/3496/171/2023 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 dokonał korekty wskazanych uchybień, 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.

Odnosząc się również do zarzutów przedstawionych w odwołaniu tj:

1.niespełnienie warunku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.,

2.niezgodność decyzji z przepisami odrębnymi, w tym z przepisami ustawy a dnia 14 grudnia 2021r. o odpadach,

3.brak wnikliwego przeprowadzenia postępowania w zakresie oddziaływania inwestycji na środowisko

4.zlekceważenia interesu społecznego poprzez pełne uznanie interesu inwestora,

5.bezpodstawne uznanie że w przedmiotowej sprawie nie zachodzi sytuacji negatywnego oddziaływania i nadmiernych uciążliwości poza granice terenu zainwestowania.

wyjaśnić należy, że nie znajdują one uzasadnienia na gruncie przeprowadzonej analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz całego postępowania administracyjnego.

Ad. 1

Stosownie do treści art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu wydanie decyzji wz uzależnione jest od istnienia, co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej oraz zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy. Przepis ten wprowadza do polskiego systemu prawnego zasadę dobrego sąsiedztwa, uzależniającą zmianę w zagospodarowaniu terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania przestrzennego. Przy analizie ustawowych przesłanek należy opowiedzieć się za funkcjonalną interpretacją pojęcia „działki sąsiedniej”, przyjmując, iż wszystkie działki znajdujące się w obszarze analizowanym są działkami sąsiednimi. Takie samo, szerokie rozumienie należy zastosować w odniesieniu do pojęcia „działki dostępnej z tej samej drogi publicznej”. Wszystkie działki znajdujące się w obszarze analizowanym uznano, w ujęciu funkcjonalnym, za działki sąsiednie. 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, pozwalającą ustalić parametry odpowiadające zachowaniu istniejącego ładu przestrzennego w sąsiedztwie terenu inwestycji. Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Teren objęty wnioskiem przylega do drogi publicznej na odcinku ok. 59 m. Mając na uwadze fakt, iż wnioskiem objęto całość działek w ich granicach administracyjnych, uznano, że front stanowi całą granicę działki nr ewid. 9/1 przylegająca do działki drogowej. Przy określaniu parametrów przyszłej zabudowy dopuszczalne jest nawiązywanie także do cech nieruchomości niegraniczących z przyszłą zabudową, a znajdujące się w obszarze analizowanym. Biorąc pod uwagę przedmiot inwestycji oraz sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich – w rozumieniu funkcjonalnym stwierdzono możliwość przeprowadzenia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. 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 o planowaniu przytoczona powyżej oraz zawartą w przytoczonym wyżej komentarzu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym autorstwa Z. Niewiadomskiego stwierdzono, iż planowana inwestycja stanowi uzupełnienie istniejących struktur zabudowy. 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. 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. Wskaźniki i parametry przyszłej zabudowy zostały ustalone na podstawie przeprowadzonej analizy przez osobę do tego uprawnioną. Dane w postaci wskaźników, parametrów i funkcji poszczególnych działek w obszarze analizy zostały stabelaryzowane i obrazują istniejący stan

zagospodarowania. Co do słuszności i zgodności z przepisami wymaganych ustaleń wskaźników i gabarytów wnioskowanej inwestycji, należy stwierdzić, iż są one zasadne, bowiem stanowią kontynuację funkcji, wskaźników i parametrów występujących w obszarze analizowanym.

Ad.2

Kwestie związane ze zgodnością planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi autor analizy określił w części opracowania: „Analiza spełnienia 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.)”. Wnioskodawca jasno określił co będzie zbierane : złom i metale kolorowe, jak będzie magazynowane i segregowane przyjmowane odpady będą segregowane ręcznie i magazynowane w oznakowanych kontenerach, w jakiej ilości: 225t, a transport po zebraniu odpowiedniej ilości realizowany przez uprawnione do tego podmioty. Dane te są spójne z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. Należy tu podkreślić, iż dopiero ewentualne wystąpienie do marszałka województwa o zezwolenie na zbieranie/magazynowanie odpadów wiąże się z opracowaniem specjalistycznych dokumentów, m.in. stanowiących szczegółowy opis stosowanej metody, opis możliwości technologicznych i organizacyjnych pozwalających należycie wykonywać działalność, opis działań w zakresie monitorowania i kontroli działalności. W decyzji określono, iż w zakresie gospodarki odpadami, zbiórka odpadów do pojemników oraz ich wywóz przez uprawniony podmiot zgodnie z przepisami odrębnymi. Przepisem odrębnym w tym wypadku jest ustawa o odpadach. Jednocześnie należy zauważyć, iż ustawa o odpadach nie zawiera bezpośrednich ograniczeń w zakresie zagospodarowania terenu oraz postępowań odnoszących się do ustalenia warunków zabudowy, tym samym należy uznać, iż planowana inwestycja jest zgodna z jej zapisami.

Ad.3 oraz ad.5

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. W decyzji środowiskowej stwierdzono: „ najbliźsze tereny chronione akustycznie stanowiące zabudowę zagrodową zlokalizowane są w kierunku południowo-zachodnim w odległości 40m od działki inwestycyjnej i ok. 90m od placu na którym prowadzona jest działalność. Ponadto tereny zabudowy zagrodowej znajdują się w odległości ok. 60. W kierunku zachodnim i ok. 150m. w kierunku północnym od granicy działki inwestycyjnej. (...) Ze względu na niewielki zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia istotnych zmian uciążliwości dla terenów sąsiednich w tym zakresie.” Faktyczna realizacja inwestycji – tj. miejsce ustawienia kontenerów będzie wyłącznie (jak inwestor wskazał na koncepcji zagospodarowania oraz oświadczył w piśmie z dnia 17.10.2022r., na utwardzonym placu, na działce 15/2. Na potrzeby planowanej działalności zostanie wykorzystane zaplecze biurowe i socjalne zlokalizowane na działce ewid. 9/2, oraz istniejący ciąg komunikacyjny na działce 8/2, 9/2, zapewniający dostęp do drogi publicznej, co jest zgodne z decyzją środowiskową. Mając na względzie powyższe pomimo, iż decyzją środowiskowa jako teren inwestycyjny określała jedynie działkę 15/2 nie ma postaw do stwierdzenia braku zgodności wnioskowanej inwestycji z decyzją środowiskową. Inwestor słusznie granicami wniosku objął oprócz działki faktycznie do zainwestowania zamierzonym przedsięwzięciem również działki, na których znajduje się budynek socjalny oraz ciąg komunikacyjny wykorzystywany na potrzeby planowanego punktu. Nie ma zatem podstaw do wywnioskowania jakoby obszar oddziaływania inwestycji wykraczał poza granice wskazane we wniosku, następnie w decyzji. Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich zawarto w zapisach decyzji w pkt 5), w tym iż 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, a ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice terenu, którego dotyczy planowana inwestycja. Jak wskazuje orzecznictwo sądowo-administracyjne ochrona interesów osób trzecich w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowanie terenu (art. 54 pkt 2 lit. d w związku z art. 64 ust. 1 ustawy) może nastąpić tylko w takim zakresie, w jakim sprawa nie jest objęta przepisami prawa budowlanego. Organ właściwy do wydawania decyzji w przedmiocie warunków zabudowy, nie jest właściwy do rozpoznania zarzutów w zakresie potencjalnych utrudnień z powodu natężenia ruchu, hałasu itp.

Ad.4

Na każdym etapie postępowania stronom zapewniono czynny udział w postępowaniu, możliwość wypowiedzenia się oraz zgłaszania uwag. Tutejszy organ kilkakrotnie wzywał inwestora do składania

wyjaśnień w zakresie prowadzonej działalności, uzyskanych pozwoleń, powiązań technologicznych z istniejącym zakładem. Wnioskodawca dowiódł legalności prowadzonej działalności gospodarczej, legalność istniejących budynków, w tym z zapleczem socjalnym oraz obszernie wyjaśnił planowane przedsięwzięcie nie będzie powiązane technologicznie z istniejącym zakładem, a tym samym przedsięwzięć tych nie należy taktować jako powiązanych technologicznie. Zwrócono się również o stanowisko Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Gruntami działającego z upoważnienia Burmistrza w sprawach decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. 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. Należy również podkreślić, iż kwestia oceny oddziaływania planowanej inwestycji była przedmiotem analizy również przez organy współdziałające w postępowaniu o wydanie decyzji środowiskowej: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Nieluszny zatem jest zarzut o stronniczość tutejszego urzędu. Ponadto jak wskazują orzeczenia sądowno-administracyjne organ właściwy do wydania decyzji wz jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim warunkom wynikającym z art. 61 ust. 1. Obowiązek odmowy ciąży na organie jedynie wówczas. Gdy inwestycja nie spełnia choćby jednego z warunków (wyrok NSA z 18 grudnia 2012 II OSK 1518/11). Analizując wymogi stawiane w ww. warunkach stwierdzono, iż zostały spełnione więc nie znaleziono podstaw do zakwestionowania planowanej inwestycji.

Gabaryty i formy architektoniczne zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym zestawiono tabelarycznie w analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania tereny oraz przedstawiono na załączniku graficznym do analizy. Ponowna analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego oparta 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.

Zgodnie z §4 ust. 1, 2 i 3 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Z uwagi na oddalenie terenu inwestycji związanej faktycznie z jej realizacją, odstąpiono od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy. Teren objęty decyzją przeznaczony pod zabudowę znajduje się w głębi, zatem wyznaczanie linii zabudowy jest zabiegiem zbędnym i nieracjonalnym. Parametry nowej zabudowy, w tym linia zabudowy, są wyznaczane w celu jej wkomponowania w istniejący ład przestrzenny i nie stanowią wartości samej w sobie. Wymaganie wyznaczania linii zabudowy tam, gdzie oczywiście linia ta byłaby pozbawiona kontekstu urbanistycznego nie jest do przyjęcia. Stanowisko takie zaprezentowane zostało również w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego (np. wyrok NSA z dnia 16 marca 2011 r., sygn. akt II OSK 496/10). Odstąpienie od wyznaczenia linii zabudowy nie stanowi wady decyzji i nie narusza przepisów prawa. Zatem biorąc pod uwagę usytuowanie obszaru lokalizacji planowanej inwestycji w tzw. „drugiej linii zabudowy” uznano za zasadne wyznaczenie innej linii nowej zabudowy tzn. odstąpienie od jej określenia – planowana inwestycja będzie mogła zostać zlokalizowana bez dodatkowych ograniczeń w określonym obszarze lokalizacji planowanej inwestycji.

Zgodnie z §5 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Właściwy dla ogółu zabudowy zlokalizowanej w granicach obszaru objętego analizą zawiera się w przedziale od 5% do 35%-średnia 16%. Właściwy dla zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej zawiera się w przedziale od 5% do 35%-średnia 18%. Natomiast wynikający z wniosku kształtować się będzie na poziomie 11%. Wskazany we wniosku parametr odbiega zarówno od średniej określonej dla obszaru objętego analizą jak i średniej właściwej dla zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej. Uwzględniając, iż: wartość określona we wniosku jest niższa niż średnie wyjściowe, co w połączeniu z lokalizacją obszaru planowanej inwestycji w tzw. „drugiej linii zabudowy” oraz iż zagospodarowanie obszaru analizowanego charakteryzuje się

niejednorodną strukturą oraz rodzaj projektowanego zagospodarowania i jego charakter – kontenery, dopuszcza się na zastosowanie odstępstwa wynikającego z §5 ust. 2 rozporządzenia sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiające określenie wartości innej niż średnia wynikająca z analizy tzn. stanowiącej przedział, którego dolną granicę stanowi wartość właściwa dla obszaru objętego analizą oraz zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej zagospodarowania usytuowanej w granicach terenów obiektów, produkcyjnych, składów i magazynów – 5%, górną granicę stanowi wartość wynikająca z wniosku – 11%. Wskazany przedział stanowi uwzględnienie roszczenia w kontekście możliwości zagospodarowania nieruchomości uwarunkowanej stopniem zainwestowania działek sąsiednich. Jednocześnie wskazuje się, iż z uwagi na jednoznacznie określone parametry projektowanego zagospodarowania – modułowe wymiary kontenerów, wskazany zakres wartości uniemożliwia realizację planowanej inwestycji w formie większej niż wynikająca bezpośrednio z wniosku.

W przypadku powierzchni biologicznie czynnej wymagany parametr określa się na poziomie nie mniej niż 30% w stosunku do powierzchni terenu inwestycji jako wartość umożliwiającą retencję wód opadowych i roztopowych. W § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Dz. U. z 2003 poz. 1589) wskazano między innymi, że ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego zapisuje się poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej. Z kolei art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku gdy 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. Regulacja odnosi się zatem do intensywności wykorzystania terenu, którą można określić poprzez m.in. powierzchnię zabudowy, powierzchnię biologicznie czynnej. Tutejszy organ ustalił ten parametr w oparciu o analizę terenu, z uwzględnieniem zarówno budynków, jak i zagospodarowania terenu przedłożonego na koncepcji zagospodarowania. Jak wskazuje orzecznictwo sądowo-administracyjne, wobec braku legalnego wskazania sposobu ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej jako elementu wskaźnika zabudowy, nie można czynić zarzutu jakoby wskazywanie parametru wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w decyzji było wadliwe. Co do zasady decyzje o warunkach zabudowy nie muszą określać udziału powierzchni biologicznie czynnej, jednakże biorąc pod uwagę przedstawiony przez inwestora sposób zagospodarowania oraz planowane odprowadzenie wód opadowych na teren biologicznie czynny, ustalenie minimalnej wartości tego parametru w ocenie tutejszego organu było zasadne i nie naruszyło art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Zgodnie z §6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Wynikająca z zagospodarowania obszaru objętego analizą zawiera się w zakresie od 3,5 m do 77 m – średnia 12,6 m. Właściwa dla zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej zagospodarowania usytuowanej w granicach terenów obiektów, produkcyjnych, składów i magazynów zawiera się w przedziale od 4 m do 43 m - średnia 16,1 m. Wynikająca z przedłożonego wniosku wynosi: 2,38 m (wskazany parametr odnosi się do każdego obiektu, którego dotyczy planowana inwestycja). Wskazana wartość jest rozbieżna względem średniej oraz wykracza poza zakres analizowanych wartości, przy czym uwzględniając niejednorodność istniejącej struktury budowlanej, szeroki zakres badanych parametrów oraz usytuowanie obszaru lokalizacji planowanej inwestycji w tzw „drugiej linii zabudowy” oraz rodzaj projektowanego zagospodarowania i jego charakter – kontenery, dopuszcza się na zastosowanie odstępstwa wynikającego z §6 ust. 2 ww. rozporządzenia umożliwiające określenie wartości innej niż średnia wynikająca z analizy tzn. zgodnego z roszczeniem zawartym we wniosku – 2,38 m. Brak zgody w przedmiotowym zakresie wymuszałyby na wnioskodawcy, w celu dostosowania do wyników analizy, zastosowanie innego - większego modelu kontenera, który uwzględniając ilość projektowanych pojemników – 6 szt., mógłby w sposób znaczący ingerować w sposób zagospodarowania otoczenia oraz jego dotychczasowy odbiór.

Zgodnie z §7 ust. 1 i 2 rozporządzenia sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania

przebiegu wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, przy czym pomiaru dokonuje się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki właściwa dla zabudowy zlokalizowanej w granicach obszaru objętego analizą zawiera się w zakresie od 2 m do 8 m – średnia: 4,6m. Właściwa dla zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej zawiera się w przedziale od 2m do 7,5m-średnia 3,8m. Wynikająca z wniosku: nie określono wartości rozpatrywanego parametru, przy czym wskazano wysokość kontenera: 2,11 m (wskazany parametr odnosi się do każdego obiektu, którego dotyczy planowana inwestycja). Wskazana wartość jest rozbieżna względem średniej, przy czym mieści się w zakresie wartości podlegających analizie. Uwzględniając niejednorodność istniejącej struktury budowlanej, szeroki zakres badanych parametrów, usytuowanie obszaru lokalizacji planowanej inwestycji w tzw „drugiej linii zabudowy”, oraz rodzaj projektowanego zagospodarowania i jego charakter – kontenery, dopuszcza się na zastosowanie odstępstwa wynikającego z §7 ust. 4 ww. rozporządzenia umożliwiającego określenie wartości innej niż średnia wynikająca z analizy tzn. zgodnego z rozstrzygnięciem zawartym we wniosku – 2,11 m. Brak zgody w przedmiotowym zakresie wymuszałyby na wnioskodawcy, w celu dostosowania do wyników analizy, zastosowanie innego - większego modelu kontenera, który mógłby w sposób znaczący ingerować w sposób zagospodarowania otoczenia oraz jego dotychczasowy odbiór.

Zgodnie z §8 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Geometria dachów właściwa dla zabudowy zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego: układ i kąąt nachylenia połączeń dachowych: dachy dwuspadowe 12° - 45°, dachy wielospadowe 12° - 30°, dachy jednospadowe 12° - 45°, dachy płaskie (<12°), kierunek głównych kalenic dachów w stosunku do frontu działki: równoległy, prostopadły, 20°, 30°, 60°, 70°, nie określa się w przypadku dachów płaskich, wysokość głównych kalenic/najwyższych punktów pokrycia dachu w przedziale: od 2m do 11m. Właściwa dla zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej zagospodarowania usytuowanej w granicach terenów obiektów, produkcyjnych, składów i magazynów: układ i kąąt nachylenia połączeń dachowych: dachy dwuspadowe 12° - 45°, dachy wielospadowe 12° - 30°, dachy jednospadowe 12° - 30°, dachy płaskie (<12°), kierunek głównych kalenic dachów w stosunku do frontu działki: równoległy, prostopadły, 20°, 60°, 70°, nie określa się w przypadku dachów płaskich, wysokość głównych kalenic/najwyższych punktów pokrycia dachu w przedziale: od 2m do 8,5m. Właściwa dla planowanej zabudowy: nie określono, zgodnie z treścią wniosku wskazano wyłącznie wysokość kontenera: 2,11 m. Powyższe wynika z rodzaju planowanego zagospodarowania oraz jego charakteru – projektowane kontenery, stanowią prefabrykowane, modułowe, stalowe pojemniki które zostaną ustawione na podłożu – wskazane obiekty nie posiadają dachu – są otwarte od góry, co wynika z zasypowej technologii uzupełniania. Biorąc pod uwagę powyższe wskazuje się, iż planowana inwestycja nie podlega klasyfikacji w zakresie parametrów składających się na geometrię dachu. Określony we wniosku parametr wysokościowy został uwzględniony w ramach rozstrzygnięcia dotyczącego wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

Podsumowując:

mając na uwadze:

- niejednorodność istniejącej struktury budowlanej oraz szeroki zakres badanych parametrów,
- usytuowanie obszaru lokalizacji planowanej inwestycji w tzw „drugiej linii zabudowy”, które z punktu widzenia odbiorcy usytuowanego w ogólnodostępnej przestrzeni pasa drogowego ogranicza możliwość postrzegania skali i formy przedsięwzięcia oraz ogranicza ewentualne naruszenia lokalnego ładu przestrzennego,
- zbieżność funkcjonalną względem zagospodarowania działek sąsiednich,
- rodzaj projektowanego zagospodarowania oraz jego charakter – kontenery, które będąc prefabrykowanymi, modułowymi, stalowymi pojemnikami ustawionymi na podłożu nie stanowią obiektów budowlanych wynikających z definicji określonej w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.)

dopuszczono na zastosowanie odstępstw wynikających z 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 umożliwiających określenie wartości innych niż wynikające z analizy – zgodnych z określonymi we wniosku.

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 – Marszałkiem Województwa Świętokrzyskiego,
- właściwym zarządcą drogi – 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 2023 r. poz. 977) orzeczo 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 Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 977) 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



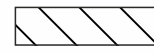
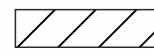

Załącznik Nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: GP.6730.39.2021

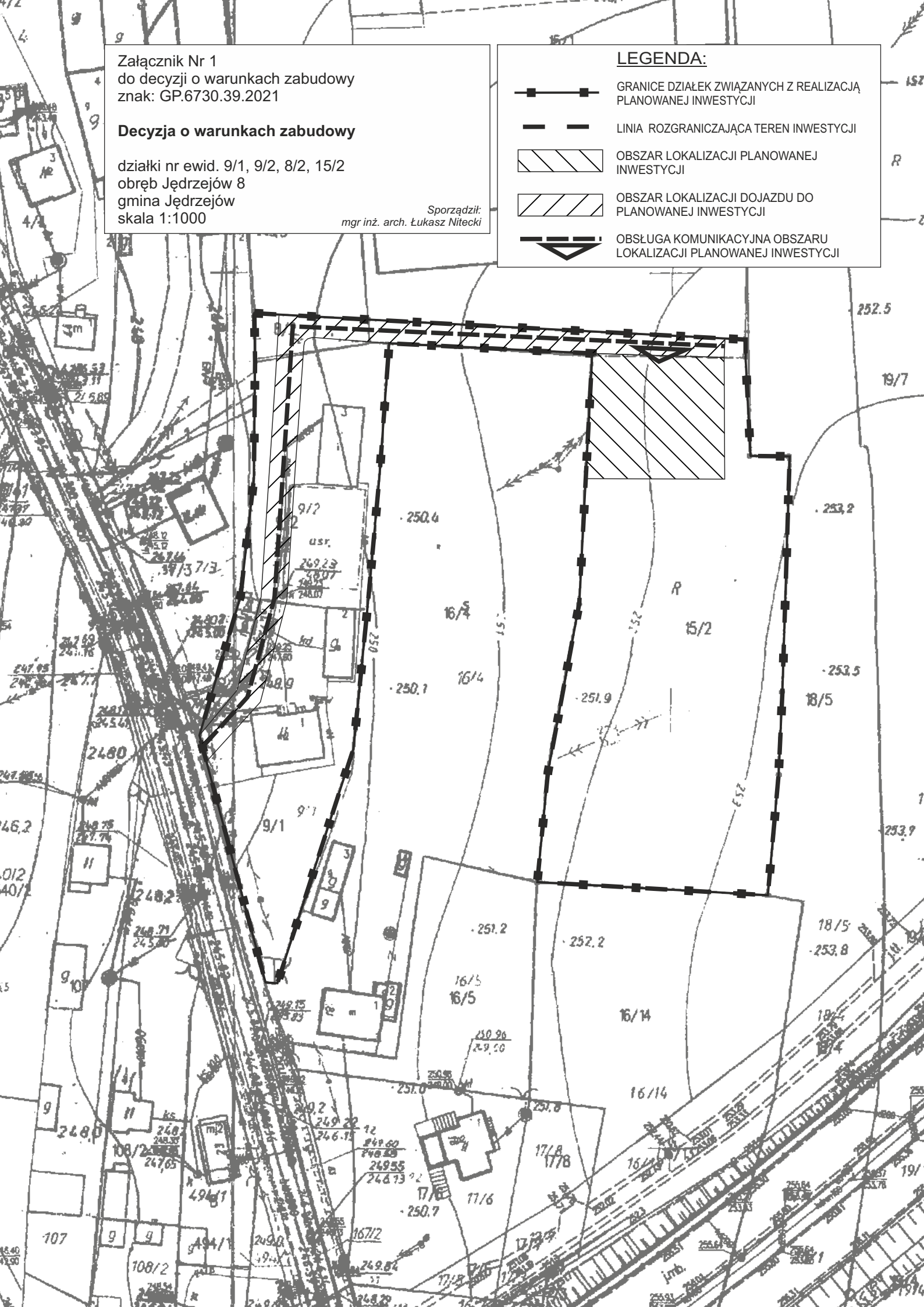
Decyzja o warunkach zabudowy

działki 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 2023 r. poz. 977).

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. W przypadku kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów i formy architektonicznej, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu wskazuje się, iż planowana inwestycja wykazuje rozbieżność względem formy zagospodarowania działek sąsiednich, przy czym uwzględniając:
 - niejednorodność istniejącej struktury budowlanej oraz szeroki zakres badanych parametrów,
 - usytuowanie obszaru lokalizacji planowanej inwestycji w tzw „drugiej linii zabudowy”, które z punktu widzenia odbiorcy usytuowanego w ogólnodostępnej przestrzeni pasa drogowego ogranicza możliwość postrzegania skali i formy przedsięwzięcia oraz ogranicza ewentualne naruszenia lokalnego ładu przestrzennego,
 - zbieżność funkcjonalną względem zagospodarowania działek sąsiednich,
 - rodzaj projektowanego zagospodarowania oraz jego charakter – kontenery, które będąc prefabrykowanymi, modułowymi, stalowymi pojemnikami ustawionymi na podłożu nie stanowią obiektów budowlanych wynikających z definicji określonej w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.)dopuszczono na zastosowanie odstępstw wynikających z 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) umożliwiających określenie wartości innych niż wynikające z analizy,
- 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 2023 r. poz. 977) 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: nie określa się,
- c) intensywność wykorzystania terenu:
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji związanego faktycznie z jej realizacją – obszar lokalizacji planowanej inwestycji wskazany na załączniku graficznym: od 5% do 11%,
 - 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 – szerokość kontenera: 2,38 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – wysokość kontenera: 2,11 m,
 - geometria dachu: nie dotyczy,
- e) infrastruktura i komunikacja:
 - obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej – gminnej nr 328113T, 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.

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**

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

Stworzył:
mgr inż. arch. Lukasz Milecki

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO ŚRÓTKĄ SIĘROKÓŚĆ FRONTU DZIAŁKI
- GRANICE DZIAŁEK ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ PLANOWANEJ INWESTYCJI
- ▨ TEREN INWESTYCJI
- ▨ OBSZAR LOKALIZACJI PLANOWANEJ INWESTYCJI
- ▨ OBSZAR LOKALIZACJI DOJAZDU DO PLANOWANEJ INWESTYCJI
- ▨ OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA OBSZARU LOKALIZACJI PLANOWANEJ INWESTYCJI

