

**UCHWAŁA  
RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE**

z dnia 30 grudnia 2021 r.

**NR XLIX/391/21**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372,1834), w związku z art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538)

**Rada Miejska w Jędrzejowie**

**uchwala co następuje:**

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 23/1, 23/2, 22/2, 21/6, położonych w Jędrzejowie, obręb 10, przy ulicy Słowiańskiej.

**§ 2.** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz koncepcję zagospodarowania terenu inwestycji przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 1200 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalną – 2300 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 25 lokali mieszkalnych,
- 2) maksymalną – 46 lokali mieszkalnych

**§ 5.** Teren objęty inwestycją obejmuje działki: nr 21/6, 22/2, 23/2, 23/1 – usytuowanie budynku oraz dojazd - połączenie z ulicą Słowiańską. Na terenie inwestycji nie występuje zadrzewienie, nie zachodzi potrzeba wycinki drzew. Działki objęte terenem inwestycji nie są zabudowane. Teren nie jest uzbrojony. Projektowana inwestycja obejmuje budowę budynku o funkcji mieszkalnej, wielorodzinnej. Projektowany obiekt to budynek mieszkalny, wielorodzinny, o czterech kondygnacjach nadziemnych oraz z piwnicą przewidzianą na garaż podziemny. Dla całego zamierzenia zaplanowano 50 miejsc postojowych: w garażu podziemnym oraz na terenie inwestycji, wzdłuż drogi dojazdowej. Na terenie inwestycji wyznaczono miejsce - altanę śmietnikową do gromadzenia odpadów w szczelnych zbiornikach. Odpady będą wywożone na wysypisko śmieci zgodnie z warunkami obowiązującymi w Gminie Jędrzejów w zakresie gospodarki odpadami. Teren inwestycji skomunikowany jest z ulicą Słowiańską poprzez planowany układ komunikacyjny zgodny z obowiązującym planem miejscowym. Zagospodarowanie terenu obejmuje również dojście i dojazd do budynku, teren zielony, przeznaczony do rekreacji mieszkańców.

**§ 6. 1.** W sąsiedztwie terenu inwestycji, w pasach drogowych przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilenia projektowanego obiektu tj. sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłownicza, energetyczna.

2. Ustala się powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu:

- 1) doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Przemysłowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z pismem znak KT/2/2021 gestora sieci: Wodociągi Jędrzejowskie Sp. z o.o.
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Słowiańskiej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z pismem znak KT/2/2021 gestora sieci: Wodociągi Jędrzejowskie Sp. z o.o.,

3) doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii znak 21-I2/WZD/00570/8257 gestora sieci PGE Dystrybucja S.A.,

4) dostawa ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z pismem znak VPLD/DR/37990910004726/2021/MS gestora sieci: Veolia Południe SP. z o.o.,

5) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Słowiańskiej, zgodnie z informacją, znak IUIT.7021.67.2021.JM zarządcy sieci kanalizacji deszczowej,

3. Inwestycja będzie obsługiwana poprzez projektowany zjazd publiczny, z drogi gminnej, publicznej, ul. Słowiańskiej na podstawie decyzji znak IUIT.7230.ZP.3.1.2021.KS

§ 7. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji w zakresie:

1) Zapotrzebowania inwestycji w media:

- a) Zapotrzebowanie na wodę: 0,36 m<sup>3</sup>/osoba/doba,
- b) Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 532 kW,
- c) Zapotrzebowanie na ciepło 404 kW,

2) Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do istniejącej sieci kanalizacji miejskiej w ilości 81 m<sup>3</sup>/dobę,

3) Odprowadzenie wód opadowych: dwuwariantowo – do kanalizacji deszczowej w ulicy Słowiańskiej oraz na teren inwestora z wykorzystaniem lokalnej retencji,

4) Sposób zagospodarowania odpadów:

- a) gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz odpadów przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne, zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów w Gminie Jędrzejów, na podstawie stosownej umowy.

5) Niezbędna ilości miejsc postojowych:

- a) 50 stanowisk postojowych w garażu podziemnym oraz na zewnętrznym terenie inwestycji,  
– co stanowi min. 1 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego.

6) Charakterystyczne parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia terenu objętego inwestycją: 2583,9 m<sup>2</sup>
- b) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku 815,9m<sup>2</sup>
- c) powierzchnia biologicznie czynna: 874,22m<sup>2</sup>, tj. 33,83%

7) Podstawowa funkcja: zabudowa mieszkalna.

8) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

9) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- a) wysokość do kalenicy: do 12 m
- b) wysokość do linii okapowej: do 8 m
- c) szerokość elewacji frontowej do 17,65 m
- d) ilość kondygnacji nadziemnych/podziemnych: 4/1
- e) geometria dachu : dach czterospadowy z lukarnami, o kącie nachylenia do 20°

2. Realizacja inwestycji nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839). Realizacja inwestycji nie zakłóca istniejącej równowagi systemu ekologicznego najbliższego otoczenia i nie wywołuje pogorszenia jakości środowiska przyrodniczego. Inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.



§ 8. Nieruchomości, na których są planowana jest inwestycja, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej to:

- a) Działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 23/1 położona w obrębie 10, w Jędrzejowie, księga wieczysta KIIJ/00029458/9
- b) Działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 23/2 położona w obrębie 10, w Jędrzejowie, księga wieczysta KIIJ/00029458/9,
- c) Działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 22/2 położona w obrębie 10, w Jędrzejowie, księga wieczysta Nr KIJ/00078936/2,
- d) Działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 21/6 położona w obrębie 10, w Jędrzejowie, księga wieczysta Nr KIJ/00064269/4.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zachować warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973), które zobowiązują inwestora do oszczędnego korzystania z terenu, ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 10. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jędrzejów, przyjętego uchwałą nr VII/67/11 rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów. Teren na którym planowana jest inwestycja oznaczony jest symbolem MN określonym jako tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejów.

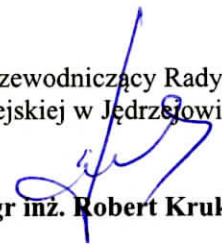
§ 12. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

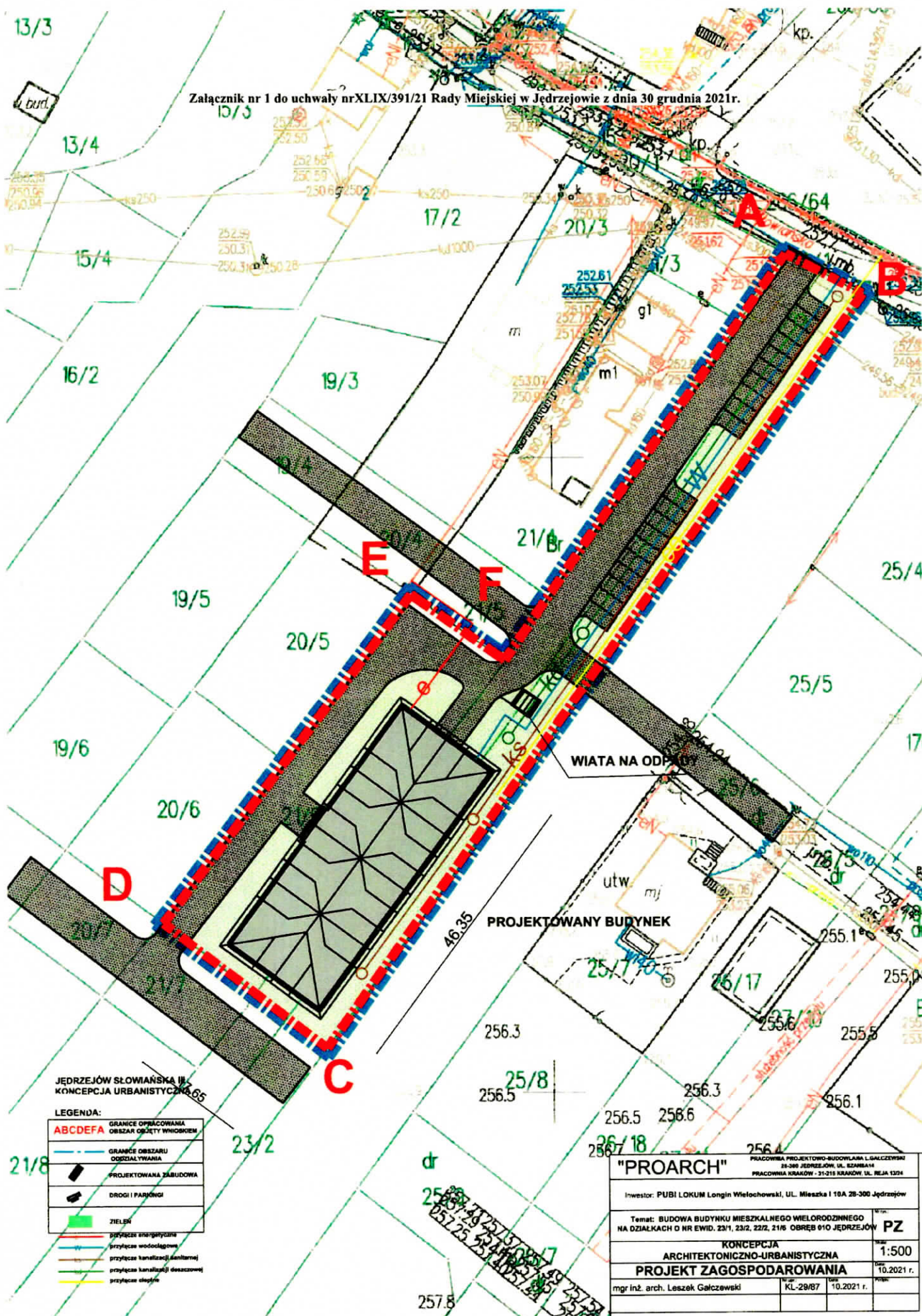
§ 14. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji nie stała się ostateczna.

§ 15. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Jędrzejowie

  
mgr inż. Robert Kruk







## UZASADNIENIE

W dniu 29.10.2021r. do Biura Rady Miejskiej w Jędrzejowie wpłynął wniosek Pana Longina Wielochowskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Usługowo Budowlano Inwestycyjne LOKUM, reprezentowanego przez Radcę Prawnego Pana Marcina Równickiego, adres do korespondencji: ul Mieszka I 10A, 28-300 Jędrzejów, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntu 23/1,23/2, 22/2, 21/6, położonych w Jędrzejowie, obręb 04, przy ulicy Słowiańskiej. Pismem z dnia 09.11.2021r. wniosek został uzupełniony. Następnie przystąpiono do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwana dalej specustawą mieszkaniową. Zgodnie z zapisami ustawy Burmistrz Miasta Jędrzejowa umieścił wniosek na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie, uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie.

W trakcie procedury uzgodnień i opiniowania wniosku wpłynęły następujące pisma:

- Komendy Powiatowej Policji, opinia znak WPiRD-MK-0151/191/1/2021
- Agencji Wywiadu, opinia znak AW-BB5-2237/2021/ZAG
- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, opinia znak WSzW-Kielce-WO.0731.141.2021
- Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego, opinia znak BiZK.III.650.7.2021
- Świętokrzyskiego Państwowego Inspektora Sanitarnego, opinia znak NZ.9022.10.26.2021

Organy uzgadniające, o których mowa w ust. 14 specustawy mieszkaniowej nie przedstawiły stanowiska w ustawowym terminie, w związku z czym uznaje się wniosek za uzgodniony.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z uzyskanymi opiniami i wynikami uzgodnień oraz „Prognozę skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejowa na środowisko przyrodnicze” - opracowanie ekofizjograficzne wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby obowiązującego na terenie inwestycyjnym planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji bądź odmowie lokalizacji, w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku przez inwestora. Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 3 inwestycje mieszkaniowe realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Teren inwestycji określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały stanowi fragment obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Przemysławą, ul. Słowiańską i ul. Dygasińskiego na obszarze miasta Jędrzejów, przyjętym uchwałą Nr XLIV/408/02 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28 marca 2002 r. Według obowiązującego planu teren inwestycji znajduje się na obszarach oznaczonych jako: 5MN, o przeznaczeniu podstawowym określonym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 3MN, o przeznaczeniu podstawowym określonym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KD2, o przeznaczeniu podstawowym określonym jako droga publiczna o charakterze dojazdowym, P1 o przeznaczeniu podstawowym określonym jako publiczne ciągi piesze.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jędrzejów, przyjętego uchwałą nr VII/67/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 czerwca 2011 r., teren na którym planowana jest inwestycja oznaczony jest symbolem MN, określonym jako tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej. Inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium. Zabudowa wielorodzinna spełnia tę samą funkcję mieszkaniową, co zabudowa jednorodzinna. Funkcja zabudowy wielorodzinnej nie stoi w sprzeczności z funkcją zabudowy mieszkaniowej



jednorodzinnej. Studium określa funkcję dominującą – a nie wyłączną i zgodnie z ust. XVII Interpretacja Zapisu Studium „określenia: tereny dla budownictwa mieszkaniowego dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nieprzeciwstawne formie podstawowej”. Planowana inwestycja charakteryzuje się następującymi parametrami:

- wysokość budynku do kalenicy – 12m, w studium do 10m, przy czym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjęto wartość 12m. Biorąc pod uwagę prawa nabyte wynikające z uchwalonego planu miejscowego oraz zapis studium dotyczący dopuszczenia istniejącej zabudowy/funkcji wynikającej z obowiązujących planów istnieje możliwość zastosowania wysokości 12m,
- rodzaj dachu czterospadowy –warunek niesprzeczny ze studium,
- kąt nachylenia dachu 20st. – warunek niesprzeczny ze studium.

Biorąc pod uwagę parametry inwestycji oraz zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu określone w Studium należy również stwierdzić brak sprzeczności z ustaleniami studium.

Analizując stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń obowiązującego Studium należy jednoznacznie stwierdzić iż wskazane w obowiązujących dokumentach planistycznych tereny do zainwestowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną są już w dużej mierze zainwestowane. Nie przewidziano nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Niezainwestowanym jest teren o wielkości ok. 1ha w okolicy Al. Piłsudskiego, przy czym KZN rozpoczął procedowanie realizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykazała duże zainteresowanie inwestorów takimi inwestycjami. Tendencja ilości składanych wniosków jest wzrostowa. Na podstawie dotychczas obserwowanych tendencji należy założyć, iż wystąpi wzrost liczby ludności w Jędrzejowie, który nie będzie jedynie wynikiem przyrostu naturalnego, lecz będzie związany z rozwojem atrakcyjności powiatu jędrzejowskiego jako miejsca pracy i wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w powiecie jędrzejowskim. Potencjalny napływ ludności wynika z faktu, iż Gmina Jędrzejów dysponuje czterema kompleksami gruntów, które zostały włączone do Krakowskiej Strefy Ekonomicznej. Obserwowane zjawiska (tj. oczekiwania społeczne oraz ruchy inwestorów) uzasadniają stwierdzenie, iż Jędrzejów jest stosunkowo atrakcyjnym miejscem dla lokowania i prowadzenia działalności gospodarczej ze strony inwestorów nie mniej konieczne jest powstanie miejsc typowo mieszkaniowych z uwzględnieniem komfortu dostępności usług tj. zabezpieczeniem miejsc postojowych, różnorodności usług w jednym miejscu tj. miejscu o wysokich walorach architektonicznych i użytkowych.

Podjęcie uchwały umożliwi realizację dodatkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, powodując zwiększenie oferty mieszkaniowej, co z kolei powinno wywołać pozytywne skutki zarówno społeczne, jak i gospodarcze. Zaprojektowane rozwiązania architektoniczne stanowić będą kontynuację układu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej przy ulicy Słowiańskiej w sposób niedominujący nad istniejącą zabudową jednorodziną. Zaprojektowane parametry zabudowy – całkowita wysokość budynku oraz wysokość do okapu - nie będą stanowić dysharmonii z otaczającym terenem.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy przyjąć zasadne stanowisko o podjęciu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedmiotowej inwestycji.