

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, reprezentowanego przez Panią Agnieszkę Lechowicz – Prezesa Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, ul. 11 Listopada 29, 28-300 Jędrzejów, z dnia 05.11.2010 r.

odmawiam ustalenia warunków zabudowy dla:

Stowarzyszenia Obrona Zwierząt
reprezentowanego przez
Panią Agnieszkę Lechowicz – Prezesa Stowarzyszenia Obrona Zwierząt
ul. 11 Listopada 29
28-300 Jędrzejów

dla inwestycji polegającej na:

budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym:
budynku socjalno – biurowego; budynku gospodarczo – magazynowego; budynku dla zwierząt
gospodarczych; budynku na boksy dla psów i kotów; zbiornika na ścieki sanitarne w alternatywie
przydomowa oczyszczalnia ścieków; zbiornika na ścieki deszczowe, na terenie działki o nr ewid. 236/1,
położonej w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław.

UZASADNIENIE

Stowarzyszenie Obrona Zwierząt, ul. 11 Listopada 29, 28-300 Jędrzejów, reprezentowane przez Panią Agnieszkę Lechowicz – Prezesa Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, ul. 11 Listopada 29, 28-300 Jędrzejów, wystąpiło z wnioskiem z dnia 05.11.2010 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w tym: budynku socjalno – biurowego; budynku gospodarczo – magazynowego; budynku dla zwierząt gospodarczych; budynku na boksy dla psów i kotów; zbiornika na ścieki sanitarne w alternatywie przydomowa oczyszczalnia ścieków; zbiornika na ścieki deszczowe, na terenie działki o nr ewid. 236/1, położonej w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław.

Wniosek po uzupełnieniu przez wnioskodawcę pismem z dnia 10.11.2010 r. zawierał określenia, wyszczególnione w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Załącznik graficzny do wniosku, określający koncepcję zagospodarowania działki został wykonany na kopii mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Zatem wniosek stanowił podstawę do ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganym art. 54 w związku z art. 64 w/w ustawy.

Zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego wszystkie strony postępowania zostały skutecznie zawiadomione o wszczęciu postępowania zawiadomieniem z dnia 26 listopada 2010r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dot. budowy „Schroniska dla zwierząt” i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.



Strony biorące udział w postępowaniu wniosły pisma informujące, że nie wyrażają zgody na budowę Schroniska dla zwierząt, uzasadniając iż lokalizacja tego typu obiektu ograniczy użytkowanie ich budynków oraz zagospodarowanie działek w sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji.

Niezależnie od powyższych pism mieszkańcy wsi Przyłęk wniosli do Wójta Gminy Wodzisław „petycję mieszkańców” sformułowaną na zebraniu wiejskim, które odbyło się w miejscowości Przyłęk w dniu 30 grudnia 2010r.. Petycja formułuje sprzeciw mieszkańców co do lokalizacji planowanego Schroniska dla zwierząt uzasadniając, utratą atrakcyjności terenu predysponowanego do zagospodarowania zabudową mieszkaniową lub rekreacyjno – wypoczynkową (spokojnego wypoczynku) oraz utratą wartości nieruchomości.

Po rozpatrzeniu wniosku Stowarzyszenia Obrona Zwierząt została podjęta decyzja znak: BPL.7331/44/2010/2011 Wójta Gminy Wodzisław z dnia 07.02.2011r. odmawiająca ustalenia warunków zabudowy na inwestycję polegającą na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 236/1, położonej w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław dla wnioskodawcy.

Od decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie „Schroniska dla zwierząt”, wniesione zostało odwołanie przez Prezesa Stowarzyszenia Obrony Zwierząt, z siedzibą w Jędrzejowie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach.

Decyzją znak: SKO.PZ-71/1107/72/2011 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach z dnia 01.04.2011r. uchyliło w całości zaskarżoną decyzję znak: BPL.7331/44/2010/2011 Wójta Gminy Wodzisław z dnia 07.02.2011r. odmawiającą ustalenia warunków zabudowy na inwestycję polegającą na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 236/1, położonej w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław i przekazało do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Po ponownym rozpatrzeniu wniosku Prezesa Stowarzyszenia Obrony Zwierząt, z siedzibą w Jędrzejowie oraz po uwzględnieniu rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, stwierdza się co następuje:

Inwestycja polegająca na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędnymi dla jego funkcjonowania obiektami, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Dla terenu w zasięgu położenia nieruchomości objętej wnioskiem inwestorskim brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W sprawie objętej wnioskiem zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Oznacza to, że w sprawie objętej wnioskiem mają zastosowanie postanowienia art. 61 ust. 1 pkt 1-5 przytoczonej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Postanowienia art. 61 ust. 1 pkt 1-5 stanowią, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku **łąnego spełnienia** następujących 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 z 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.



Zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędnymi dla jego funkcjonowania obiektami jest przedsięwzięciem działalności gospodarczej – komercyjnej o charakterze usługowym.

W toku przygotowania projektu decyzji przeprowadzono wizję lokalną w terenie oraz dokonano analizy spełnienia niezbędnych warunków, określonych w art. 61 ust. 1, umożliwiających wydanie decyzji oraz analizę, o której mowa w art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów szczególnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Wnioskowana do zabudowy działka zlokalizowana jest w granicach:

– Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Niecka Miechowska SE” Nr 409 i jego obszaru ochronnego, posiadającego dokumentację hydrogeologiczną zatwierdzoną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa decyzją znak: DG kdlh/BJ/489-6227/99 z dnia 14 lipca 1999 r.. Na obszarze ochronnym wydzielono rejon ochrony „B”, który obejmuje uprawy rolne wraz z terenami zabudowy wiejskiej. W strefie tej obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska, a w szczególności wysypisk odpadów i wylewisk nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża,
- b) zakaz budowania rurociągów transportujących substancje niebezpieczne dla środowiska, przeładunków i dystrybucji substancji ropopochodnych.

wymagane jest:

- a) kontrolowanie intensywnej produkcji rolniczej,
- b) ograniczenie bezściółkowej hodowli zwierząt,
- c) zlikwidowanie dzikich wysypisk odpadów,
- d) uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej,
- e) zlikwidowanie punktów bezpośredniego zrzutu ścieków do wód podziemnych,
- f) stosowanie środków ochrony roślin o okresie połowicznego rozpadu w glebie, krótszym niż 6 miesięcy;

– Ustanowionego obszaru sieci ekologicznej „Natura 2000” – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Mierzawy”. – PLH260020, zatwierdzony Decyzją Komisji Nr 2011/64/UE z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz.Urz.UE L 33/146 z dnia 08.02.2011r.).

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami) na obszarach objętych ochroną w ramach sieci Natura 2000, zabrania się z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Z uwagi na rozstrzygnięcie decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy do wnioskowanego przedsięwzięcia, zacytowane wyżej informacje o zbiorniku GZWP i obszarze Natura 2000, mają charakter informacji o stanie prawnym obszaru, nie oceniają przedsięwzięcia w kontekście wymagań określonych w powyższych przepisach.

Na podstawie § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniej jednak niż 50 metrów zostały wyznaczone granice obszaru analizowanego na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Wokół działki wnioskowanej do zabudowy został wyznaczony obszar analizowany w odległości przekraczającej trzykrotną szerokość działki, na terenie którego została przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizą został objęty maksymalny obszar przedstawiony na załączonej do wniosku – o ustalenie warunków zabudowy – mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jędrzejowie.

W obszarze analizowanym zostały uwzględnione wszystkie obiekty budowlane.

Przeprowadzona analiza obszaru stanu zastanego wykazała, co następuje:

1) działka, na której zaproponowano lokalizację schroniska dla zwierząt jest położona na terenach rolnych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej składającej się z budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich i garażu. Schronisko dla zwierząt nie jest działalnością rolniczą, służącą produkcji rolnej tylko komercyjną działalnością o charakterze usługowym. W obszarze analizowanym nie występuje zabudowa tego typu, jak również inna działalność usługowa. Funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej nie stanowi dla tego rodzaju działalności usługowej (schroniska dla zwierząt) dobrego sąsiedztwa a usługi tego rodzaju nie mają charakteru zabudowy uzupełniającej funkcję mieszkaniową i zagrodową, co nie pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy. Z zastanej funkcji obiektów na analizowanym obszarze, można byłoby mniej restrykcyjnie traktować kontynuację funkcji jako usługowej i dopuścić powstanie np. małego punktu usługowego czy osiedlowego sklepu na terenie zabudowy mieszkaniowej. Funkcja schroniska dla zwierząt, jako działalność usługowa, ma tak specyficzny charakter, że trudno w jakikolwiek sposób wiązać ją z funkcją mieszkaniową i zagrodową.

2) teren działki posiada dostęp do drogi publicznej - powiatowej Nr 0178T, o nr ewid. 229,

3) istnieje możliwość uzbrojenia terenu inwestycji w zakresie zaopatrzenia w wodę (istniejąca sieć wodociągowa w analizowanym obszarze), istniejący słup betonowy, zgodnie z pismem z dnia 6.10.2010r. Rejonowego Zakładu Energetycznego Jędrzejów stanowi element sieci tj. przyłącza energetycznego, odprowadzenia ścieków sanitarnych do planowanego zbiornika, brak jest zapewnienia odbioru ścieków.

4) teren wnioskowanej inwestycji zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzisław, uchwalonym Uchwałą Nr XVII/45/80 Gminnej Rady Narodowej w Wodzisławiu z dnia 28 maja 1980 r., ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr 21/90 Rady Gminy w Wodzisławiu z dnia 23 lipca 1990 r., stanowi teren gruntów rolnych. Przeznaczenie terenu działki do zabudowy obiektami budowlanymi o pow. 0,4543 ha w klasie bonitacyjnej: grunty orne RV – 0,0775 ha; sad S-RIVb – 0,1114 ha i BN-RIVb – 0,2654 ha, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z późniejszymi zmianami) i nie wymaga uzyskania zgody na jego przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

5) wnioskowana inwestycja pozostaje w zgodności z przepisami odrębnymi.

Zabudowa przedmiotowej nieruchomości wnioskowaną inwestycją – Schronisko dla zwierząt – nie spełnia postanowień ustawowych wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku **łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy** o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niespełnienie któregośkolwiek z nich – w tym przypadku dobrego sąsiedztwa w zakresie kontynuacji funkcji usługowej – uniemożliwia ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Sprzeciw mieszkańców sąsiednich działek nie ma w tej sytuacji wpływu na sposób rozstrzygnięcia sprawy lecz jest wynikiem stanu faktycznego. Prawdą bowiem jest fakt, że nieruchomości położone w sąsiedztwie działki na której planowana jest budowa Schroniska dla zwierząt będą miały ograniczone użytkowanie i zagospodarowanie, a tym samym zmniejszy się ich wartość. Oczekiwania właścicieli nieruchomości sąsiednich są inne, zgodne zresztą w zakresie kontynuacji funkcji z istniejącym zagospodarowaniem. Trwają bowiem trzy postępowania administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynku mieszkalnego i budynku inwentarskiego, rozbudowie i przebudowie budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu jego użytkowania na budynek mieszkalny oraz zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z urządzeniami technicznymi.

W związku z brakiem podstaw do ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, odstąpiono od określenia parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno być przeprowadzone postępowanie związane z uzgadnianiem projektu decyzji, od którego organ prowadzący postępowanie administracyjne odstąpił mając na uwadze fakt, że bez względu na rodzaj uzgodnienia decyzja byłaby odmowna z uwagi na fakt, iż wnioskowana inwestycja nie spełnia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Linie rozgraniczające teren wnioskowanej inwestycji przedstawione zostały na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000, kolorem czarnym i oznaczone literami ABCD – A, stanowiącej załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej decyzji i jej integralną część.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do decyzji.

Mając powyższe na uwadze, rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, 25-516 Kielce, Al. IX Wieków Kielc 3, za pośrednictwem Wójta Gminy Wodzisław, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego urbanistów.

Załączniki:

Nr 1 – graficzny, stanowiący integralną część decyzji.

Nr 2 – wyniki analizy, określające wymagania w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu, obejmujące część tekstową i graficzną do wglądu w Urzędzie Gminy w Wodzisławiu.

WÓJT GMINY
WODZISŁAW
inż. Józef Syska

.....
(podpis z podaniem imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby pełniącej funkcję organu lub osoby upoważnionej)

Otrzymują:

1. Inwestor.
2. Strony wg wykazu.
3. A/a.

Projekt decyzji opracowała:

mgr inż. arch. Barbara Godzisz – Grychowska
Nr wpisu na listę OIU w Katowicach – KT-109