

Znak: BPL. 7331/44/2010/2011

DECYZJA
o ustaleniu warunków 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.

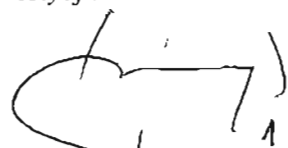
UZASADNIENIE

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.

Inwestycja polegająca na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną niezbędną do użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem, 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.

Wniosek Inwestora zawierał określenia, wyszczególnione w art. 52 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Załącznik graficzny do wniosku, określający koncepcję zagospodarowania działki został wykonany na mapie kopii mapy sytuacyjno – wysokościowej w skali 1 : 1000.

W toku przygotowania projektu decyzji przeprowadzono wizję 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.



Projektowana inwestycja znajduje się 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 kdh/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 bezściołowej 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.

Teren wnioskowanej inwestycji znajduje się w granicach obszaru proponowanego do objęcia ochroną w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000 (SOO). Celem wyznaczania obszaru jest ochrona cennych pod względem przyrodniczym i zagrożonych składników różnorodności biologicznej w państwach Unii Europejskiej. W skład sieci Natura 2000 wchodzi:

– Specjalny Obszar Ochrony (SOO) - wyznaczony na podstawie Dyrektywy Rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, tzw. "Siedliskowej", dla siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I oraz siedlisk gatunków zwierząt i roślin wymienionych w załączniku II do Dyrektywy – proponowany do utworzenia Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 – „Dolina Mierzawy”.


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 proponowanych do objęcia ochroną w ramach sieci Natura 2000, zabrania się 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.

Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego 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.

Analiza terenu przeprowadzona została w granicach wyznaczonych na kopii mapy zasadniczej, na podstawie § 3 ust. 2 rozporządzeniu 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.

Z przeprowadzonej analizy wynika że:

1) Wnioskowana lokalizacja inwestycji nie spełnia w całości warunku określonego w art. 61 ust 1, pkt 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanych działek nie znajduje się zabudowa, która pozwalałaby na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji. Możliwe jest jedynie określenie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu w oparciu o istniejącą zabudowę mieszkalno – gospodarczą,

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

3) projektowane uzbrojenie terenu inwestycji w zakresie: zaopatrzenia w wodę jest wystarczające; istniejący słup betonowy, zgodnie z pismem z dnia 6.10.2010r. Rejonowego Zakładu Energetycznego Jędrzejów stanowi element sieci tj. przyłącza energetycznego, brak jest jednak zapewnienia dostawy energii dla potrzeb inwestycji; odprowadzenia ścieków sanitarnych do planowanego zbiornika jest wystarczające, brak jest jednak zapewnienia odbioru ścieków.

4) teren wnioskowanej inwencji zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Wodzisław, uchwalonym Uchwałą Nr XVI/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 B-RIVb – 0,2654 ha, zgodnie z art. 7 ust. 1 w związku z ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z późniejszymi zmianami), nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5) decyzja nie jest zgodna z przepisami odrębnymi w szczególności z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004r. w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt (Dz. U. Nr 158, poz. 1657). Zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 czerwca 2004r. w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt, schronisko dla zwierząt powinno być lokalizowane w miejscu oddalonym, co najmniej o 150,0 m, między innymi od siedzib ludzkich oraz innych miejsc gromadzenia zwierząt. Wnioskowana lokalizacja „Schroniska dla zwierząt” nie zapewnia odległości 150 m od istniejącego terenu zabudowanego budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi służącymi do składania płodów rolnych i produkcji zwierzęcej.

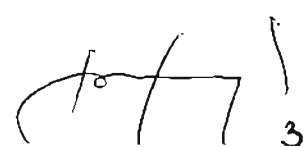
W kontekście wymagań określonych w art. 61 ust 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. łącznego spełnienia warunków, stwierdzić należy, że brak jest podstaw prawnych do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Na obszarze będącym przedmiotem analizy na jego części znajdują się budynki mieszkalne i budynki gospodarcze oraz urządzenia budowlane

Mając na uwadze stwierdzony wcześniej brak podstaw prawnych do wydania decyzji ustalającej warunki 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.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Na zawiadomienie z dnia 26 listopada 2010r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dot. budowy „Schroniska dla zwierząt”, 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 wniesionych pism mieszkańcy wsi Przyłek wnieśli do Wójty Gminy Wodzisław „petycję mieszkańców” sformułowaną na zebraniu wiejskim, które odbyło się w miejscowości Przyłek w dniu 30 grudnia 2010r.. Petycja formułuje sprzeciw mieszkańców co do lokalizacji wnioskowanego do budowy Schroniska dla psów uzasadniając, atrakcyjnością terenu do zagospodarowania (spokojnego wypoczynku), co w przyszłości wpłynie na rozwój wsi.

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, ponieważ wnioskowana inwestycja nie spełnia wymogów art. 61 ust. 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 Wójty 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 – wynik, określający wymagania w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu, obejmująca część tekstową i graficzną do wglądu w Urzędzie Gminy w Wodzisławiu.

.....
WOJTA GMINY
WODZISŁAW, 6
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