

DECYZJA
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 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, ul. 11 Listopada 29, 28-300 Jędrzejów, działającego na podstawie Krajowego Rejestru Sądowego Nr 0000292939, reprezentowanego przez Panią Agnieszkę Lechowicz – Prezesa Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, z dnia 03.11.2010 r. (data wpływu do Urzędu 05.11.2010r.) i jego uzupełnieniu z dnia 10.11.2010r.; dnia 25.11.2010r.; 04.12.2010r. oraz jego zmiany wniesionej pismem z dnia 30.01.2012r. (data wpływu do Urzędu 31.01.2012r.) i pismem z dnia 01.03.2012r. (data wpływu do Urzędu 05.03.2012r.)

ustalam warunki 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 z zakładem weterynaryjnym – przychodnię weterynaryjną dla obsługi schroniska i pomieszczeniami mieszkalnymi dla pracowników schroniska;**
- budynku gospodarczo – magazynowego z garażem dwustanowiskowym oraz pomieszczeniami bezpośredniej obsługi budynków inwentarskich;**
- dwóch budynków inwentarskich:**
 - 1/ dla zwierząt gospodarskich i domowych o obsadzie 3,2 DJP (1 koń, 2 krowy) wraz z pomieszczeniami przeznaczonymi na kwarantannę dla zwierząt domowych;**
 - 2/ dla zwierząt domowych o obsadzie do 2,5 DJP (50 psów i 5 kotów);**
- szczelnego zbiornika na ścieki sanitarne i zbiornika na ścieki deszczowe;**
- szczelnego zbiornika na gnojówkę i miejsca składowania nawozu stałego – płyta na gnojownik,**
- studni głębinowej;**
- przyłącza energetycznego;**

na terenie działki o nr ewid. 236/1, położonej w miejscowości Przyłęk;

- oraz zjazdu z drogi powiatowej Nr 0178, o nr ewid. 229 na teren działki o nr ewid. 236/1, położonych w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław.**

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Przedmiotem inwestycji jest budowa „Schroniska dla zwierząt” stanowiącego zespół obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, przeznaczonych do prowadzenia działalności usługowej – „Tworzenie schronisk dla zwierząt, prowadzenie ich we własnym zakresie w porozumieniu z właściwymi organami samorządu terytorialnego oraz w formie zleconej”, na terenie działki o nr ewid. 236/1, położonej w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław.

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:



1) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren działki: o nr ewid. 236/1 stanowi teren gruntów rolnych zabudowanych infrastrukturą techniczną, położony w miejscowości Przyłęk, określony na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji.

W granicach terenu przewiduje się budowę „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną tj.:

- budynku socjalno – biurowego z zakładem weterynaryjnym – przychodnię weterynaryjną dla obsługi schroniska i pomieszczeniami mieszkalnymi dla pracowników schroniska;
- budynku gospodarczo – magazynowego z garażem dwustanowiskowym oraz pomieszczeniami bezpośredniej obsługi budynków inwentarskich;
- dwóch budynków inwentarskich:
 - 1/ dla zwierząt gospodarskich i domowych o obsadzie łącznej 3,2 DJP (1 koń, 2 krowy) wraz z pomieszczeniami przeznaczonymi na kwarantannę dla zwierząt domowych,
 - 2/ dla zwierząt domowych o obsadzie łącznej do 2,5 DJP (50 psów i 5 kotów);
- zbiornika na ścieki sanitarne;
- zbiornika na ścieki deszczowe;
- zbiornika na gnojówkę i miejsca składowania nawozu stałego – płyta na gnojownik,
- studni głębinowej;
- przyłącza energetycznego;
- zjazdu z drogi publicznej na teren działki;
- dróg wewnętrznych z miejscami postojowymi na samochody.

Działka o nr ewid. 236/1 wnioskowana do zabudowy, zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej – powiatowej Nr 0178, o nr ewid. 229, stanowiącej obsługę komunikacyjną działki oraz terenów zlokalizowanych w bezpośrednim jej sąsiedztwie.

2) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego

Wnioskowaną inwestycję należy zaprojektować i zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, polskimi normami i zasadami wiedzy technicznej, uwzględniając potrzebę zharmonizowania projektowanej inwestycji z istniejącym zainwestowaniem, poprzez nawiązanie funkcją i formą do istniejącej po sąsiedzku zabudowy.

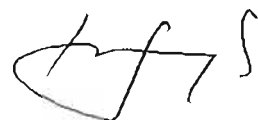
Dla projektowanej inwestycji ustala się następujące wymagania architektoniczno – przestrzenne:

• **budynku socjalno - biurowego z zakładem weterynaryjnym – przychodnię weterynaryjną dla obsługi schroniska i pomieszczeniami mieszkalnymi dla pracowników schroniska**

- linia zabudowy budynku – min 15,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- szerokość elewacji frontowej budynku – 17,00 m z tolerancją 20%
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do:
 - okapu – do 4,50 m;
 - kalenicy – do 8,00 m;
- ilość kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne, z wykorzystaniem drugiej kondygnacji jako poddasza mieszkalnego (dyżurki dla pracowników),
- układ połaci dachowych budynku – dwuspadowy, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- kierunek głównej kalenicy dachu budynku – „równoległy” do frontu działki;

• **budynku gospodarczo – magazynowego z garażem dwustanowiskowym oraz pomieszczeniami bezpośredniej obsługi budynków inwentarskich**

- linia zabudowy budynku – min 35,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- szerokość elewacji frontowej budynku – 8,00 m z tolerancją 20%
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do:
 - okapu – do 4,50 m;
 - kalenicy – do 8,00 m;
- ilość kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne, z wykorzystaniem drugiej kondygnacji jako poddasza użytkowego (magazyn),
- układ połaci dachowych budynku – dwuspadowy, o kącie nachylenia od 30° do 45°,



- kierunek głównej kalenicy dachu budynku – „prostopadły” do frontu działki,

• **budynków inwentarskich:**

1/ dla zwierząt gospodarskich i domowych o obsadzie 3,2 DJP (1 koń, 2 krowy)

- linia zabudowy budynku – min 35,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- szerokość elewacji frontowej budynku – 8,00 m z tolerancją 20%
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do:
 - okapu – do 4,50 m;
 - kalenicy – do 8,00 m;
- ilość kondygnacji – dwie kondygnacje nadziemne, z wykorzystaniem drugiej kondygnacji jako poddasza użytkowego (magazyn pasz dla zwierząt),
- układ połaci dachowych budynku – dwuspadowy, o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- kierunek głównej kalenicy dachu budynku – „prostopadły” do frontu działki,

2/ dla zwierząt domowych o obsadzie do 2,5 DJP (50 psów i 5 kotów)

- linia zabudowy budynku – min 50,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- szerokość elewacji frontowej budynku – 8,00 m z tolerancją 20%
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do:
 - okapu – do 3,00 m;
 - kalenicy – do 4,00 m;
- ilość kondygnacji – jedna kondygnacja nadziemna,
- układ połaci dachowych budynku – jednospadowy, o kącie nachylenia do 30°.
- kierunek głównej kalenicy dachu budynku – „prostopadły” do frontu działki.

Dla projektowanej inwestycji ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy max 50% i udział powierzchni biologicznie czynnej min 30% powierzchni działki.

3) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Wnioskowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397).

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 bezściółowej 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;

- Obszaru sieci ekologicznej „Natura 2000” – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Mierzawy”. – PLH260020, przyjęty Decyzją Wykonawczą Komisji Nr 2012/14/UE z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie

przyjęcia piątego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz.Urz.UE Nr L11/105 z dnia 13.01.2012r.).

Zgodnie z art. 33 ust 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późniejszymi zmianami), 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.

Z uwagi na fakt, że wnioskowana inwestycja jest zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej, która wyznacza granicę ustanowionego obszaru sieci ekologicznej „Natura 2000” – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Mierzawy” oraz faktu, iż działka jest zabudowana infrastrukturą techniczną, planowane na niej przedsięwzięcie inwestycyjne nie stwarza prawdopodobieństwa oddziaływania negatywnego na ten obszar, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227, z późniejszymi zmianami), organ pierwszej instancji nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W granicach terenu wnioskowanej inwestycji nie występują tereny zmeliorowane.

Na terenie działki wnioskowanej do zabudowy należy przewidzieć wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla zwiększenia komfortu akustycznego działek sąsiednich.

Realizacja i eksploatacja inwestycji nie może spowodować uszkodzenia drzew i krzewów na terenie planowanej lokalizacji i terenów przyległych. W przypadku wystąpienia drzew i krzewów na terenie wnioskowanej inwestycji, na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest uzyskanie oddzielnego zezwolenia – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220, z późniejszymi zmianami).

Sposób postępowania z usuwanymi lub przemieszczanymi – w związku z realizacją inwestycji – odpadami (masami ziemi, gruzem itp.) zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 185, poz. 1243, z późniejszymi zmianami).

Teren inwestycji nie podlega ochronie prawnej w aspekcie ochrony zdrowia.

4) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren wyznaczony niniejszą decyzją znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece na zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późniejszymi zmianami).

5) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, terenów szczególnie zagrożonych powodzią i terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Teren projektowanej inwestycji znajduje się poza terenami: górnictwem, szczególnie zagrożonymi powodzią i zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

6) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- a) obsługa komunikacyjna działki, projektowanym zjazdem z drogi powiatowej Nr 0178, o nr ewid. 229 na teren działki o nr ewid. 236/1, projektowane drogi wewnętrzne i dziewięć miejsc parkingowych dla dostawców, gości oraz pracowników schroniska. Przy projektowaniu zjazdu indywidualnego należy spełnić warunki zawarte w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i związane z nimi urządzenia techniczne (Dz. U. Nr 43, poz. 430)
- b) zaopatrzenie w wodę z istniejącej studni kopanej i projektowanej studni głębinowej,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,

- d) odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanego, bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne, z zapewnieniem wywozu ścieków,
- e) odprowadzanie wód deszczowych do projektowanego, bezodpływowego zbiornika na ścieki deszczowe,
- f) odprowadzanie ścieków zwierzęcych do projektowanego, szczelnego zbiornika na gnojówkę, miejsca składowania nawozu stałego – płyta na gnojownik,
- g) zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni,
- h) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach, usytuowanych na wydzielonym terenie działki, utwardzonym, z zapewnieniem ich wywozu.

7) ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

Realizacja inwestycji nie może powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich, dotyczących przede wszystkim:

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, szkodliwe promieniowania i oddziaływania pól elektroenergetycznych,
- d) ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

3. Linie rozgraniczające teren 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.

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

UZASADNIENIE

Pani Agnieszka Lechowicz – Prezes Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, ul. 11 Listopada 29, 28-300 Jędrzejów, wystąpiła do Wójta Gminy Wodzisław z wnioskiem z dnia 03.11.2010r. (data wpływu 05.11.2010r.) z późniejszymi uzupełnieniami o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie: „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym: budynku socjalno – biurowego z zakładem weterynaryjnym – przychodnię weterynaryjną dla obsługi schroniska i pomieszczeniami mieszkalnymi dla pracowników schroniska; budynku gospodarczo – magazynowego z garażem dwustanowiskowym oraz pomieszczeniami bezpośredniej obsługi budynków inwentarskich; dwóch budynków inwentarskich: 1/ dla zwierząt gospodarskich i domowych o obsadzie łącznej 3,2 DJP (1 koń, 2 krowy) wraz z pomieszczeniami przeznaczonymi na kwarantannę dla zwierząt domowych, 2/ dla zwierząt domowych o obsadzie łącznej do 2,5 DJP (50 psów i 5 kotów); szczelnego zbiornika na ścieki sanitarne i zbiornika na ścieki deszczowe; szczelnego zbiornika na gnojówkę i miejsca składowania nawozu stałego – płyta na gnojownik; studni głębinowej; przyłącza energetycznego, na terenie działki o nr ewid. 236/1 położonej w miejscowości Przyłęk oraz zjazdu z drogi powiatowej Nr 0178, o nr ewid. 229 na teren działki o nr ewid. 236/1, położonych w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław.

W sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art. 59 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), wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy, w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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

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 o wszczęciu postępowania administracyjnego 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 psów uzasadniając go, utratą atrakcyjności terenu predysponowanego do zagospodarowania zabudową mieszkaniową lub rekreacyjno – wypoczynkową (spokojnego wypoczynku) oraz utratą wartości nieruchomości.

Tryb i zasady dotyczące ustalenia warunków zabudowy uregulowane zostały w rozdziale 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja o warunkach zabudowy nie jest dokumentem upoważniającym do podjęcia realizacji inwestycji przez Stowarzyszenie, lecz stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę na terenie wskazanym w decyzji i na warunkach w niej określonych. Zatem decyzja o ustaleniu warunków zabudowy określa teren inwestycji oraz nie przesądza o realizacji inwestycji.

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 z dnia 01.04.2011r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach, 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 Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, z uwzględnieniem uzasadnienia zawartego w decyzji znak: SKO.PZ-71/1107/72/2011 Samorządowego Kolegium Odwoławcze w Kielcach z dnia 01.04.2011r., Wójt Gminy Wodzisław decyzją znak: BPL.7331/44/2010/2011 z dnia 15.07.2011r. ponownie odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o nr ewid. 236/1, położonej w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław.

Od decyzji Wójta Gminy Wodzisław z dnia 15.07.2011r. odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie „Schroniska dla zwierząt”, wniesione zostało odwołanie Prezesa Stowarzyszenia Obrony Zwierząt, z siedzibą w Jędrzejowie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach.

Decyzją znak: SKO.PZ-71/3493/302/2011 z dnia 26.09.2011r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach uchyliło w całości zaskarżoną decyzję znak: BPL.7331/44/2010/2011 Wójta Gminy Wodzisław z dnia 15.07.2011r. 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, uzasadniając, że organ I instancji nie dokonał prawidłowego uzasadnienia faktycznego i prawnego decyzji, w tym m. innymi przepisów prawa określonych w Konstytucji RP, Wyrokach Sądu Administracyjnego, przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniach do ustawy oraz stwierdzając, że organ I instancji nie dokonał pełnej i wyczerpującej analizy funkcji zamierzonej inwestycji w aspekcie przepisów prawa, w tym również ustawy z dnia 21.08.1997r. o ochronie zwierząt, ustawy z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Po ponownym rozpatrzeniu wniosku Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, uwzględniając uzasadnienie zawarte w decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z dnia 26.09.2011r. organ I instancji decyzją z dnia 28.11.2011r. znak: BPL.7331/44/2010/2011 ustalił warunki 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; boksów 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 Przyłek, gmina Wodzisław.

Od decyzji Wójta Gminy Wodzisław z dnia 28.11.2011 znak: BPL.7331/44/2010/2011 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wniesione zostały odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach przez:

– wnioskodawcę Panią Agnieszkę Lechowicz Prezesa Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, nie zgadzającą się z ustaleniami decyzji tj.: wartościami parametrów dla budynku gospodarczo – magazynowego, budynku dla zwierząt gospodarskich oraz boksów dla psów i kotów; w zakresie określenia szerokości elewacji frontowej budynku; określenia ilości kondygnacji nadziemnych, oraz że z decyzji nie wynika, którą elewację poszczególnego budynku należy uznać za frontową oraz doprecyzowanie odpowiednich zapisów w zakresie możliwości wykorzystania poddasz planowanych budynków na cele użytkowe,

– strony postępowania administracyjnego:

Panią Patrycję Kasprzyk wnoszącą o uchylenie decyzji, uzasadniając, iż na działkach o nr ewid. 236/3 i 238 położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej przez Stowarzyszenie inwestycji, uzyskała decyzję o warunkach zabudowy i decyzję nr 481/2011 Starosty Jędrzejowskiego w dniu 23 września 2011r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę inwestycji, polegającej na rozbudowie i nadbudowie istniejącego budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku na budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią magazynową przeznaczoną do przechowywania warzyw i owoców oraz budowę bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne. Pani Kasprzyk podkreśla, że „W myśl rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schroniska dla zwierząt (Dz. U. Nr 69, poz. 625) nie może zostać wybudowane „Schronisko dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, ponieważ lokalizacja schroniska powinna być w miejscu oddalonym, co najmniej o 150 m od siedzib ludzkich, obiektów użyteczności publicznej”;

Pana Marka Dzieńkę wnoszącego, że jest właścicielem działki o nr ewid. 86 sąsiadującej z wnioskowaną inwestycją przez Stowarzyszenie i oświadcza, że nie wyraża zgody na jej budowę, ponieważ w przyszłości działkę zamierza przeznaczyć pod zabudowę, gdyż jest to teren bardzo atrakcyjny;

Państwa Lidii i Grzegorza Kuśmierk właścicieli działek o nr ewid. 234, 235 sąsiadujących z wnioskowaną inwestycją przez Stowarzyszenie, oświadczają że nie wyrażają zgody na jej budowę gdyż w momencie wybudowania „Schroniska dla zwierząt”, działki których są właścicielami stracą walory terenu predysponowanego do zagospodarowania zabudową mieszkaniową.

Decyzją znak: SKO.PZ-71/5796/468/2011 z dnia 12.01.2012r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach, uchyliło w całości zaskarżoną decyzję znak: BPL.7331/44/2010/2011 Wójta Gminy Wodzisław z dnia 28.11.2011r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 236/1, położonej w miejscowości Przyłek, gmina Wodzisław, stwierdzając że wskazane w decyzji Kolegium z dnia 26.09.2011r. uchybienia, nie zostały wyeliminowane w pełnym zakresie.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach ustosunkowując się do wniesionych odwołań Pana Marka Dzieńki i Państwa Lidii i Grzegorza Kuśmierk wyjaśniło, że nie mają wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, ponieważ nie dotyczą niniejszego etapu postępowania inwestycyjnego. Zarzuty podniesione w odwołaniu Pani Patrycji Kasprzyk należy dodatkowo zbadać i ocenić przez organ pierwszej instancji w ponownym postępowaniu.

Pani Patrycja Kasprzyk uzyskała decyzję znak: BPL.7331/49/2010/2011 Wójta Gminy Wodzisław z dnia 27 kwietnia 2011r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie istniejącego budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku na budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią magazynową przeznaczoną do przechowywania warzyw i owoców oraz zbiornika na ścieki sanitarne na terenie działki o nr ewid. 236/3 i na terenie części działki o nr ewid. 238, położonych w miejscowości Przyłek, gmina Wodzisław.

Decyzją Nr 481/2011 Starosta Jędrzejowski w dniu 23.09.2011r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku gospodarczego wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku na budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią magazynową przeznaczoną do przechowywania warzyw i owoców – kategoria obiektu budowlanego I i II oraz budowę bezodpływowego zbiornika na ścieki sanitarne, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntu 236/3 i 238,

położonych w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław.

Przytoczone w odwołaniu rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schroniska dla zwierząt (Dz. U. Nr 69, poz. 625) zgodnie ze stanowiskiem Kolegium – określonym w decyzji z dnia 01.04.2011r. toczącego się postępowania w niniejszej sprawie – stanowi przepis wykonawczy do ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.) mającej zastosowanie na następnym etapie inwestycyjnym, dotyczącym postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę (Schroniska dla zwierząt...). Zgodnie z orzecznictwem sądowym, ustawa Prawo budowlane nie stanowi przepisu odrębnego, w myśl przepisów art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pani Patrycja Kasprzyk jest uprawniona do realizacji inwestycji, na podstawie posiadanego pozwolenie na budowę wykorzystując zakupione materiały budowlane oraz przygotowany teren działki pod budowę.

Wniosek wnioskodawcy wraz z uzupełnieniami zawierał elementy wymagane art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zatem stanowił podstawę do ustalenia warunków zabudowy w zakresie wymaganych art. 54 w związku z art. 64 niniejszej ustawy.

Projektowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz.1397) i nie wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Nieruchomość spełnia kryteria działki budowlanej wymienione w art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami) oraz w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

W toku przygotowania projektu decyzji przeprowadzono analizę 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 przytoczonej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Analiza obszaru przeprowadzona została w granicach wyznaczonych na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jędrzejowie.

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Za front działki przyjęto granicę działki (o długości ca 50,0 m), zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej, o nr ewid. 229, co wskazuje na potrzebę objęcia analizą obszaru w odległości 150 m od granic terenu inwestycji.

Obszar analizy został wyznaczony wokół działki wnioskowanej do zabudowy, w odległości przekraczającej trzykrotną długość frontu działki, tj. więcej niż 150,0 m od jej granic i obejmuje maksymalny obszar przedstawiony na mapie zasadniczej załączonej do wniosku w celu uzyskania pełnej informacji o sposobie zagospodarowania terenu i określenia sposobu użytkowania obiektów budowlanych zlokalizowanych w jego granicach, w tym określenia funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania.

W granicach analizowanego obszaru, analizą zostały objęte wszystkie budynki bez względu na ich użytkowanie w momencie przeprowadzenia analizy funkcji zabudowy.

Wyznaczony obszar analizy (jej granicy) w rozmiarze większym niż minimalny, podyktowany jest specyfiką terenu, jest to obszar działek położonych na terenach wiejskich o rozproszonej i mało zróżnicowanej zabudowie.

W granicach wyznaczonego obszaru będącego przedmiotem analizy, znajdują się: grunty rolne, grunty zadrzewione, budynki mieszkalne jednorodzinne, budynek mieszkalny jednorodzinny z częścią garażową, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, garaż na samochód osobowy i infrastruktura techniczna.

Zgodnie z postanowieniem art. 53 ust. 4 i art. 60 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa decyzja została podjęta po uprzednim uzyskaniu wymaganych uzgodnień.

Uwzględniając postanowienia art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, co ma miejsce w przedmiotowej sprawie rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

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).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- 2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 – wynik analizy określającej wymagania w zakresie cech zabudowy i zagospodarowania terenu, obejmuje część tekstową i graficzną do wglądu w Urzędzie Gminy w Wodzisławiu.

.....
WÓJTA GMINY
WODZISŁAW,
inż. Józef Szyka
(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