

Kielce, 2012.01.12

Znak: SKO. PZ-71/5796/468/2011

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach w składzie orzekającym:

Przewodnicząca: Róża Kowalkowska- Zmarzlik/sprawozdawca/

Członkowie: Irena Bałchanowska-Janus

Marta Malesza

po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 12.01.2012r. odwołania Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, z siedzibą w Jędrzejowie, ul. 11-go Listopada 29 oraz odrębnie złożonych odwołań przez Państwa Lidę i Grzegorza Kuśmierek, Pana Marka Dzieńcia oraz Panią Patrycję Kasprzyk od decyzji z dnia 28.11.2011r. znak: BPL.7331/44/2010/2011 wydanej przez Wójta Gminy Wodzisław, którą ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie „Schroniska dla zwierząt” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym dla: budynku socjalno-biurowego, budynku gospodarczo-magazynowego, budynku dla zwierząt gospodarskich, boksów dla psów i kotów, zbiornika na ścieki sanitarne, w alternatywie przydomowej oczyszczalni ścieków, zbiornika na ścieki deszczowe, na terenie działki nr ewid. 236/1, położonej w miejscowości Przyłęk, gmina Wodzisław,

- na podstawie art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.)

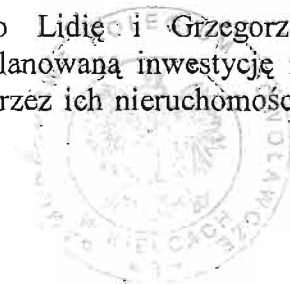
- uchyla zaskarżoną decyzję w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

UZASADNIENIE

Wymienioną na wstępie decyzją, po rozpatrzeniu wniosku Prezesa Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, z siedzibą w Jędrzejowie, ul. 11-go Listopada 29, Wójt Gminy Wodzisław ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie planowanej inwestycji, wymienionej w osnowie decyzji.

Od ww. decyzji odwołanie wniosła Pani Agnieszka Lechowicz Prezes Stowarzyszenia Obrona Zwierząt, nie zgadzając się z, ustalonymi w decyzji, wartościami parametrów dla budynku gospodarczo-magazynowego, budynku dla zwierząt gospodarskich oraz boksów dla psów i kotów, w zakresie określenia szerokości elewacji frontowej budynku oraz określenia ilości kondygnacji nadziemnych. W uzasadnieniu odwołania zarzucono, że decyzja zawiera nieprecyzyjne określenia budzące wątpliwości i stanowiące problemy natury urbanistyczno-architektonicznej. Nadto, z decyzji nie wynika, którą elewację poszczególnego budynku należy uznać za frontową – czy tę równoległą do drogi, czy tę zawierającą główne wejście do budynku. W odwołaniu zwrócono się również o doprecyzowanie odpowiednich zapisów w decyzji pierwszoinstancyjnej w zakresie możliwości wykorzystania poddaszy planowanych ww. budynków na cele użytkowe.

W odrębnych odwołaniach, podpisanych przez Państwo Lidę i Grzegorza Kuśmierków oraz Pana Marka Dzieńcia, nie wyrażono zgody na planowaną inwestycję z uwagi na fakt, iż realizacja ww. przedsięwzięcia spowoduje utratę przez ich nieruchomości walorów zabudowy mieszkaniowej.



Od ww. decyzji odwołanie wniosła również Pani Patrycja Kasprzyk, wnosząc o jej uchylenie i zarzucając naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o ochronie zdrowia zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt /Dz. U. Nr 69, poz. 625/.

Pismem z dnia 20.12.2011r. Wójt Gminy Wodzisław przesłał do Kolegium ww. odwołania wraz z aktami sprawy, nie odnosząc się w żaden sposób do zarzutów w nich zawartych.

Kolegium zważyło, co następuje:

Sprawa w przedmiocie ustalenia, na wniosek Stowarzyszenia Obrony Zwierząt, warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie „Schroniska dla zwierząt” była już przedmiotem analizy Kolegium, w trybie instancyjnym.

Kolejnymi decyzjami z dnia 01.04.2011r. oraz z dnia 26.09.2011r. Kolegium Odwoławcze uchyliło w całości decyzję organu I instancji odpowiednio z dnia 07.02.2011r. oraz z dnia 15.07.2011r. o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ww. przedsięwzięcia a sprawę przekazało do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Po zwrocie akt z Kolegium organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu a następnie wydał w dniu 28.11.2011r. decyzję o ustaleniu na rzecz Stowarzyszenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji.

Dokonując na podstawie art.138 k.p.a. prawnej i merytorycznej oceny zasadności podjętego rozstrzygnięcia, Samorządowe Kolegium Odwoławcze po przeanalizowaniu akt sprawy, zważyło co następuje:

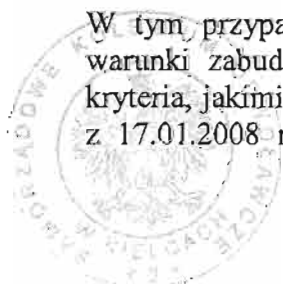
Tryb i zasady ustalania warunków zabudowy w obecnym stanie prawnym regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

Obecnie, po kolejnym rozpoznaniu wyżej opisanych odwołań stwierdzić należy, że wskazane w decyzji Kolegium z dnia 26.09.2011r. uchybienia nie zostały wyeliminowane w pełnym zakresie. Badana obecnie przez Kolegium w trybie odwoławczym decyzja Wójta Gminy Wodzisław z dnia 28.11.2011r. o ustaleniu warunków zabudowy nadal narusza przepisy ww. ustawy a nadto narusza przepisy postępowania administracyjnego w sposób istotny mogący mieć wpływ na wynik sprawy a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.

Na wstępie zauważyć należy, że po zwrocie akt z Kolegium a przed wydaniem zaskarżonej obecnie decyzji organ I instancji nie poinformował stron o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się w sprawie. Stanowi to istotne naruszenie przepisów postępowania, w tym art. 10 § 1 k.p.a., mające wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

Kolejnym dostrzeżonym przez Kolegium uchybieniem organu I instancji są określone braki w sposobie przeprowadzenia i udokumentowania analizy urbanistyczno-architektonicznej, której ustalenia poprzedzały opracowanie projektu oraz wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Obowiązek dokonania takiej analizy i jej podstawowe wymogi określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

W tym przypadku obowiązuje generalna zasada, że w uzasadnieniu decyzji ustalającej warunki zabudowy należy wskazać nie tylko granice obszaru analizowanego, ale także kryteria, jakimi kierowały się organy administracji wyznaczając te granice (zob. wyrok NSA z 17.01.2008 r., II OSK 1872/06, CBOSA). Tymczasem, sprzecznie z powyższym, ani



znajdująca się w aktach analiza, ani uzasadnienie zaskarżonej decyzji nie podają motywów takiego, a nie innego, wyznaczenia granic obszaru analizowanego.

Nadto, zdaniem Kolegium, organ nie dokonał pełnej i wyczerpującej analizy funkcji zamierzonej inwestycji w aspekcie ustalenia wskaźnika zabudowy na terenie analizowanym, czym w sposób istotny naruszył § 5 ww. rozporządzenia. Przepis ten precyzuje sposób wyznaczenia tego parametru.

Nadto, zauważyć należy, że w uzasadnieniu badanej obecnie decyzji organ I instancji stwierdził, że wydał decyzję po uzyskaniu wymaganych uzgodnień. Zgodnie bowiem z art. 53 ust. 4 ww. ustawy właściwy organ wydaje decyzje o warunkach zabudowy po uzgodnieniu ze stosownymi organami enumeratywnie wymienionymi w ust. 4 tego przepisu.

Jednak organ nie wskazał, jakie uzgodnienia w niniejszej sprawie były wymagane i do akt sprawy nie dołączył stosownych dowodów na okoliczność dokonanych uzgodnień.

Przepis art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy określa obligatoryjne elementy decyzji o warunkach zabudowy, wśród nich wymieniony jest w punkcie 1-ym tego przepisu rodzaj inwestycji. Tym samym decyzja, oprócz rodzaju zabudowy, powinna precyzyjnie określać także funkcje zabudowy, co pozwoli określić, czy w toku postępowania zachowane zostały wszystkie wymagania określone przepisami prawa.

Zauważyć również należy, że dokonując kwalifikacji wnioskowanej inwestycji pominął treść przepisów § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy /Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589/, zgodnie z którymi w decyzji o warunkach zabudowy stosuje się nazewnictwo odpowiadające wymogom określonym w ww. rozporządzeniu. Wskazać bowiem należy, że zarówno w nomenklaturze przepisów ww. ustawy jak i przepisów Prawa Budowlanego nie ma wyrażenia „boksy dla zwierząt” użytego w decyzji, a wskazany w niej „budynek dla zwierząt gospodarskich” stanowi w świetle wyżej wskazanych uregulowań budynek inwentarski. Organ i instancji nie zauważył, że we wniosku o ustalenie warunków zabudowy wskazano budynek dla zwierząt - bez koniecznego w takiej sprawie określenia charakteryzującego jego wielkość, współczynnika przeliczania sztuk rzeczywistych na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza DJP. Wysokość DJP kwalifikuje lub nie, daną inwestycję do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w świetle przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. Nr 213. Poz. 1397/. W badanej sprawie tej kwestii organ nie zbadał i nie wyjaśnił w wystarczający sposób. Nadto wskazać należy, że rodzaj inwestycji winien być każdorazowo jednoznacznie określony. Zatem w decyzji o warunkach zabudowy nie wolno wskazywać kilku możliwych rozwiązań projektowych a tylko ten jeden docelowy. Nadmienić przy tym jednocześnie należy, że zgodnie z orzecznictwem sądowym nie ustala się warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie przydomowej oczyszczalni ścieków.

Nadto analiza treści badanej decyzji wykazał, że niejednoznacznie został oznaczony teren inwestycji. W rozstrzygnięciu decyzji jako teren inwestycji wskazano działkę położoną w miejscowości *Przyłęk*, podczas gdy w punkcie 2.1 tej samej decyzji wskazano miejscowość *Przyrąb*. Taki brak jednoznacznego oznaczenia w decyzji terenu inwestycji jest niedopuszczalny i rażąco godzi w art. 7 i 77§ 1 k.p.a.

W ocenie Kolegium, powyższe okoliczności świadczą o nierozpatrzeniu przez organ I instancji w sposób prawidłowy całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wszystkich okoliczności sprawy, co narusza zasadę prawdy obiektywnej (art. 7 i art. 77 § 1 k.p.a.). To zaś uprawnia organ odwoławczy do zastosowania art. 138 § 2 k.p.a. i uchylenia



decyzji pierwszoinstancyjnej w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Z powyższych rozważań wynikają wskazania dla organu I instancji, który będzie obowiązany ponownie rozpatrzyć sprawę ustalenia warunków zabudowy dla spornej inwestycji. Winien on ustalić wszystkie okoliczności faktyczne, istotne dla sprawy, a także zebrać i wnikliwie rozpatrzyć materiał dowodowy, następnie zaś sporządzić uzasadnienie decyzji, odpowiadające wszystkim wymogom prawa.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w odwołaniu wniesionego przez Stowarzyszenie Kolegium wyjaśnia, że nie mają wpływu na wynik sprawy. Zdaniem Kolegium, kwestie dotyczące wniosku o ustalenie możliwości wykorzystania poddasza na cele użytkowe w planowanych budynkach stanowią de facto zmianę wniosku inwestorskiego. Jak wynika bowiem ze złożonego przez Stowarzyszenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia cała wnioskowana zabudowa miała być wyłącznie jednokondygnacyjna /pkt 4 wniosku/, inwestor nie wskazał bowiem zamiaru realizacji dodatkowo ½ kondygnacji, tj. poddasza użytkowego. Skoro inwestor zamierza zmienić zakres inwestycji winien dokonać w tej części zmiany wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wówczas zmiana taka uwzględniona zostanie w nowej decyzji, jaka zapadnie w tym postępowaniu. Podobnie rzecz się ma w kwestii dotyczącej ustalenia szerokości elewacji frontowej budynków gospodarczych i inwentarskiego. Wyjaśnić jednocześnie należy, że sposób wyznaczenia wartości szerokości elewacji frontowej określa wystarczająco precyzyjnie przepis § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stanowi on, że 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%*. Jak wynika z przepis § 2 pkt 5 ww. rozporządzenia, ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o *froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę*. Z powyższego wynika, że przepisy prawa wystarczająco precyzyjnie określają front działki oraz elewację frontową budynku.

Odnosząc się do zarzutów pozostałych stron postępowania Kolegium wyjaśnia, że nie mają wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, ponieważ nie dotyczą niniejszego etapu postępowania inwestycyjnego. W ponownym postępowaniu, jakie organ przeprowadzi w tej sprawie winien dodatkowo zbadać wnikliwie i ocenić zasadność zarzutów podniesionych w odwołaniu Pani Patrycji Kasprzyk.

W związku z tym, na podstawie art.138 § 2 k.p.a. orzeczono jak w osnowie niniejszej decyzji.

Decyzja ta jest ostateczna.

Jeżeli strona uzna, że decyzja ta narusza prawo, może wnieść skargę (2 egz.) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, ul. Prosta 10, za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, 25-955 Kielce, Al. IX Wieków 3, w terminie 30 dni od daty doręczenia decyzji.

Zespół orzekający Kolegium Odwoławczego:

Przewodnicząca : Róża Kowalkowska- Zmarzlik.....
 Członkowie: Irena Bałchanowska-Janus
 Marta Malesza

Orzeczują: strony według odrębnego wykazu

