

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz zgodnie z zarządzeniem Nr OR.0050.51.2019 Burmistrza Wyrzyska z dnia 1 kwietnia 2019 roku w sprawie upoważnienia pracownika do wydawania decyzji administracyjnych, po rozpatrzeniu wniosku złożonego 7 grudnia 2022 r., uzupełnionego i skorygowanego 9 stycznia 2023 r., dotyczącego budowy instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.) na istniejącym jazie na Łobżonce, na terenie inwestycji obejmującym części działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 1109/2, 1128, 1129/1, 1129/2, 1130/1 i 1131 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, pn. „mała elektrownia wodna w km 3+672 Łobżonki”, przy udziale stron postępowania: Starosta Piłski, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Jacek Borzych, Barbara Borzych, Grażyna Lemke, Zbigniew Gogołek, Leszek Felski, Maria Felska, Dariusz Plewa, Wiesław Rybacki, Maria Zimny, Leszek Zimny, Elżbieta Zimna, Zarząd Zlewni w Inowrocławiu,

ustalam

dla Wnioskodawcy – Przedsiębiorstwa Produkcji Rolnej „Agrifarm” Sp. z o.o., Śmiłowo, ul. Piłska 36, 64-810 Kaczory, co następuje:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji o powierzchni 975 m² stanowiącego części działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 1109/2, 1128, 1129/1, 1129/2, 1130/1 i 1131 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, polegająca na budowie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.) na istniejącym jazie na Łobżonce, pn. „mała elektrownia wodna w km 3+672 Łobżonki”.

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

- 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja nowej zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy określonych w załączniku do decyzji,
 - b) powierzchnia nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji od 0 do 16%,
 - c) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 3,5 do 4,5 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy od 4 do 4,5 m npt.,
 - e) dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości od 4,5 do 6 m npt., równoległą do frontu terenu inwestycji,
 - f) realizacja innych niż budynki obiektów niezbędnych do funkcjonowania ww. instalacji, nie wyższych niż 10 m npt., w liniach rozgraniczających inwestycji;
- 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a) realizacja i użytkowanie inwestycji zgodnie z ustaleniami decyzji Burmistrza Wyrzyska znak OSGO.6220.27.2021 z 11 lipca 2022 r.,
 - b) możliwość realizacji inwestycji bez zachowania jako powierzchni biologicznie czynnej jakiegokolwiek części powierzchni terenu inwestycji,
 - c) zakaz podejmowania działań, które mogą doprowadzić do zanieczyszczenia wód zgromadzonych pod terenem inwestycji w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde (Notec)”,
 - d) budowa (przebudowa, rozbudowa) urządzeń wodnych, wymagać może uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, z zastrzeżeniem przepisów art. 389 pkt 6 w związku z art. 16 pkt 65 lit. a, c, d oraz i, a także art. 17 ust. 1 pkt 4 Prawa wodnego,
 - e) zmiana ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód, mająca wpływ na warunki przepływu wód, wymagać będzie uzyskania pozwolenia wodnoprawnego z zastrzeżeniem przepisów art. 389 pkt 8 Prawa wodnego;
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie dotyczy;
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
- 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
 - b) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji,
 - c) podłączenie do sieci elektroenergetycznej;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- a) dojazd z drogi gminnej 129336P przez drogę wewnętrzną we władaniu Skarbu Państwa i Wnioskodawcy – na działkach nr: 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1109/2, 1128, 1129/1 oraz 1134/3,
- b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących inwestycję w granicach gospodarstwa rybackiego Ostrówek we władaniu Wnioskodawcy;
- 7) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) zagospodarowanie działek, w zakresie uzasadnionym obowiązującym prawem – nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnej sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, ani prowadzić do zakłócenia właściwej pracy przebiegających lub mogących przebiegać przez teren inwestycji linii uzbrojenia technicznego lub urządzeń melioracyjnych i drenażowych – poza robotami budowlanymi uzgodnionymi z zarządcami ww. sieci i urządzeń,
- b) zagospodarowanie działek winno uwzględniać fakt położenia cieków Łobżonki, a także nie może wpływać na zmianę stosunków wodnych, w szczególności może wykorzystywać istniejące piętrzenie wód, jednak bez jakichkolwiek zmian w jego parametrach (wysokość piętrzenia itp.);
- 8) warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy.
3. Linie rozgraniczające inwestycji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – oznaczono na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

7 grudnia 2022 r. Wnioskodawca doręczył swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. W obszarze objętym wnioskiem nie obowiązywał wówczas i nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie wystąpiły okoliczności stwarzające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Planowane przedsięwzięcie nie służy realizacji celu publicznego. Wniosek nie obejmuje przedsięwzięcia w obrębie terenu zamkniętego. Planowana inwestycja stanowi przedsięwzięcie zaliczane, zgodnie z przepisami § 3 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, toteż do wniosku załączono ostateczną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja ta rozstrzyga również zakres oddziaływania przedsięwzięcia na obszary Natura, albowiem przedsięwzięcie nie jest związane z ochroną tych obszarów, ale lokalizowane jest na terenie dwóch z nich – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” PLB 300001 oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Dolina Noteci” PLH 300004.

Rozpatrzenie wniosku było możliwe, ponieważ (po uzupełnieniach) wniosek był kompletny. Strony miały możliwość zapoznania się z zamierzeniem, składać ewentualne dowody i wyjaśnienia w sprawie. Wpłynęło pismo od mieszkańców pobliskiego Jadwiżyna, w tym dwojga współwłaścicieli działki 1126 sąsiadującej z działkami wchodzącymi w skład terenu inwestycji zawierające zastrzeżenia dotyczące planowanej inwestycji i w ogóle działalności Wnioskodawcy (stawy rybne, związane z tym zrzuty wody) w kontekście uniemożliwienia korzystania z użytków rolnych na ww. działce i w ogóle wzdłuż Łobżonki poniżej istniejącego jazu. Zastrzeżenia te nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach poczynionych przy wydawaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia, nadto nie wskazują na jakiegokolwiek przepisy prawa zakazujące realizacji planowanej inwestycji. Autorzy tego pisma nie uwzględnili faktu, że planowana elektrownia wodna nie może mieć żadnego wpływu na przepływy wód, co jasno wynika z ustaleń ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jak również z faktu planowania inwestycji na istniejącym piętrzeniu, bez zmian w zakresie poziomu piętrzenia, a zarazem wielkości zrzutów wody do stanu istniejącego. Kwestia zalewania ich nieruchomości, a także rzekomego związku tych zalań ze zrzutami wód ze stawów na jesieni nie należy do zagadnień związanych z funkcjonowaniem ww. inwestycji, a do zagadnień związanych z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego wnioskodawcy. Wyjaśnienie tych spraw winno nastąpić w drodze odrębnych działań administracyjnych lub cywilnych.

Projekt decyzji został opracowany przez mgr inż. arch. Marcina Piotra Radeberga – Skorzysko, który czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W toku postępowania nie było konieczne przeprowadzenie analizy urbanistycznej, ponieważ planowane przedsięwzięcie stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.), w szczególności jako instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, w tym wypadku jako hydroenergia, czyli energia powstała z wykorzystania siły płynących mas wody, toteż zgodnie z przepisami art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymaga spełnienia warunku dobrego sąsiedztwa (badanie spełnienia tego warunku rzutuje na konieczność opracowania analizy urbanistycznej). Decyzja wymagała uzgodnienia z/ze:

- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako organem administracji geologicznej w odniesieniu do złoża wód podziemnych GZWP nr 138;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Inowrocławiu – jako organem melioracji wodnych;
- Starostą Piłskim – jako organem właściwym do spraw ochrony gruntów rolnych;

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – w odniesieniu do form ochrony przyrody: obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” oraz ww. obszarów Natura 2000.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 5, 6 i 8 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poza tym:

- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej opisany w sentencji,
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie konieczności uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – w ramach inwestycji zostanie dokonane przeznaczenie gruntów rolnych klasy V na cele nierolnicze i nieleśne, co nie wymaga uzyskania jakiegokolwiek zgody;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- dla terenu inwestycji nie ustalono zakazu zabudowy na podstawie przepisów o budowie sieci strategicznych, a teren inwestycji nie znajduje się w strefie kontrolowanej gazociągów przesyłowych lub rurociągów strategicznych.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. W przypadku realizacji inwestycji na gruntach rolnych – grunty pod stawami Wsr, inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę powinien wystąpić do Starosty Piłskiego o wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.
3. Na terenie działki o nr ewidencyjnym 1109/2 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, występuje urządzenie melioracji wodnych (rów) oraz urządzenia wodne (stawy). Natomiast na terenie działki o nr ewidencyjnym 1129/2 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, występuje urządzenie wodne (staw), a na terenie działki o nr 1131 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, występuje urządzenie melioracji wodnych (rów) oraz urządzenie wodne (staw). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń. Istniejące urządzenia należy zachować lub przebudować na koszt Inwestora w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie. Uzgodnienia należy dokonać z właścicielem gruntu, na którym znajdują się urządzenia. Ponadto działka o nr ewidencyjnym 1128 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, stanowi publiczną wodę powierzchniową – rzekę Łobzonkę, natomiast działki o nr ewidencyjnych: 1109/2, 1129/1, 1129/2, 1130/1, 1131 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, z rzeką tą graniczą. Dodatkowo działka o nr ewidencyjnym 1109/2 w obrębie ewidencyjnym Osiek nad Notecią, gm. Wyrzysk, graniczy z działką o nr ewidencyjnym 1108/1 stanowiącą urządzenie melioracji wodnych (rów).
4. Od decyzji niniejszej stronie przysługuje prawo do wniesienia odwołania za pośrednictwem Burmistrza Wyrzyska do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji.
5. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
6. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
7. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.
8. Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy przysługuje prawo do wniesienia do Wojewody, za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji, żądania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku z zastrzeżeniem art. 51 ust. 2c i 2d oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Załącznik – wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:500 z ustaleniami graficznymi.

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca;
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) A/a.

Opracował:

mgr inż. arch. Marcin Piotr Radeberg-Skorzysko
art. 5 pkt 2, 3 oraz 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym