

Znak: RZP-V.6730.32.2020

**Decyzja nr 32/2020
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59, 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.07.2020 r. **Pana Zygmunta Jodko – Prezesa i Pana Łukasza Tomaszewskiego - Członka Zarządu AGRO Bieganów sp. zo.o.** z siedzibą w Bieganowie nr 19, po uzgodnieniu z:

- Starostą Powiatu w zakresie ochrony gruntów rolnych
- Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na **budowie biogazowni do wytwarzania biogazu rolniczego o mocy elektrycznej do 2MW oraz ciepłej do 2,15 MW oraz infrastruktury technicznej i towarzyszącej a w szczególności na budowie:**

- budynków trafostacji i biurowo-socjalnego
- budowli związanych z funkcjonowaniem biogazowni
- przyłączy infrastruktury technicznej i sieci między obiektowych
- układu komunikacji wewnętrznej i placów manewrowych
- i posadowieniu urządzeń technicznych w zabudowie kontenerowej na fundamentach,
- fundamentów pod urządzenia techniczne,
- zmianie przeznaczenia zbiorników surowej gnojowicy na zbiorniki masy pofermentacyjnej na działkach nr ewidencyjny 98/23, 98/44, 98/45 obręb Grzmiąca, gmina Cybinka.

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa biogazowni na biogaz rolniczy o mocy elektrycznej do 2MW oraz ciepłej do 2,15 MW oraz infrastruktury technicznej i towarzyszącej.
2. **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
 - a) z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293),
 - b) z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020r. poz.1333),
 - c) z rozporządzenia MI z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),
 - d) z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz.1161),
 - e) z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2020 r. poz. 470),
 - f) z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219),
 - g) z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282),
 - h) z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55),
 - i) z ustawy z dnia 20.02.2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2020 r. poz. 261 ze zm.),
 - j) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839)
 - k) z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2020 r.poz. 310 ze zm.),

2.1. w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami, należy zachować wymagane linie ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej, ustalone z zarządcą sieci na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu inwestycji lub usunąć kolizję;
- b) wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 50%, powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%;
- c) gabaryty projektowanej inwestycji (budynki, kontenery):

- szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 15 m,
 - geometria dachu – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy spadki połaci głównych 0°-35°,
 - wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m do najwyższego głównego gzymsu/okapu licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
- d) gabaryty projektowanej inwestycji - pozostałe obiekty
- silos na substraty stałe – szerokość – do 7m długość – do 90m, wys. – do 4,5m
 - zbiornik na odcieki – średnica – do 2m, głębokość – do 4m
 - zbiornik kondensatu - średnica – do 2m, głębokość – do 4m,
 - zbiornik bezodpływowy na ścieki – szerokość – do 2m, objętość do 8m³
 - zbiornik magazynowy substratów płynnych – średnica do 16m, głębokość do 6m (do 1200 m³ pojemności)
 - 4 zbiorniki fermentacyjne – średnica wew. do 28m każdy, wysokość do 8m każdy, (nie licząc technologicznych pokryć dachowych PVC zintegrowanych ze zbiornikami do magazynowania biogazu rolniczego)
 - zbiornik na odcieki z separatora produktów pofermentacyjnych– średnica do 16m, głębokość lub wysokość do 6m;

2.2. w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) obiekt należy projektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- b) eksploatacja obiektów budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a także oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,
- c) w przypadku odkrycia podczas prac ziemnych kopalin szczątków roślin lub zwierząt należy niezwłocznie zawiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Cybinki;
- d) inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - §2 ust. 2 pkt 1 oraz §2 ust. 1 pkt 51 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do wniosku dołączono decyzję z dnia 19 czerwca 2020r. znak. RGN-IV.6220.01.2020 określającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia łącznie z fermą trzody chlewnej, której ma służyć; należy spełnić wymogi punktu 1 i punktu 2 ww. decyzji w zakresie lokalizacji i funkcjonowania biogazowni;

2.3. w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) nowe elementy zagospodarowania przestrzennego nie mogą powodować dysharmonii w strukturze przestrzenno-urbanistycznej,
- b) kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Cybinki.

2.4. w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich:

Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Przedmiotowa inwestycja musi spełniać warunki ochrony przed:

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

2.5. w zakresie wymagań dla terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

Nie stwierdzono występowania terenów i obiektów jw., biorąc pod uwagę powyższe nie stwierdzono potrzeby ustalania dodatkowych, szczególnych warunków zabudowy.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Ewentualne kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić na etapie projektu budowlanego z poszczególnymi właścicielami sieci.

3.1. Kanalizacja –

3.1.1. Do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego, odpowiadającego wymaganiom par. 35 i przy zachowaniu odległości określonych w par. 36 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3.2. Woda – z własnego przyłącza na działkach sąsiednich lub

3.2.1. Podłączenie do sieci wodociągowej może nastąpić na warunkach, które określi Zakład Usług Komunalnych w Cybince.

3.3. Energia elektryczna –

3.3.1. Podłączenie może nastąpić na podstawie warunków określonych przez Rejon Dystrybucji Krosno Odrzańskie, zgodnie z rozporządzeniem MG z dnia 4 maja 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. Nr 93, poz. 623).

3.4. Gaz – nie dotyczy.

3.5. Drogi – obsługa komunikacyjna poprzez projektowany zjazd na nieruchomość z drogi gminnej poprzez działki nr ewid. 1145/1 i 1145/2 oraz 98/22.

3.6. Odpady – należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i zawrzeć umowę na ich wywóz na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi, powyższe dotyczy również okresu budowy.

Gospodarowanie odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi, musi odbywać się w oparciu o obowiązki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 19 czerwca 2020r. znak. RGN-IV.6220.01.2020.

3.7. Telekomunikacja – nie dotyczy.

3.8. Miejsca postojowe – minimum 4 miejsca postojowe.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie ewidencyjnej ze względu na rozmiary w skali 1:5000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE DECYZJI

Dnia 22 lipca 2020r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Cybince wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie biogazowni do wytwarzania biogazu rolniczego o mocy elektrycznej do 2MW oraz cieplnej do 2,15 MW oraz infrastruktury technicznej i towarzyszącej a w szczególności na budowie:

- budynków trafostacji i biurowo-socjalnego
- budowli związanych z funkcjonowaniem biogazowni
- przyłączy infrastruktury technicznej i sieci międzyobiektowych
- układu komunikacji wewnętrznej i placów manewrowych

- i posadowieniu urządzeń technicznych w zabudowie kontenerowej na fundamentach,
- fundamentów pod urządzenia techniczne,
- zmianie przeznaczenia zbiorników surowej gnojowicy na zbiorniki masy pofermentacyjnej na działkach nr ewidencyjny 98/23, 98/44, 98/45 obręb Grzmiąca, gmina Cybinka.

Inwestycja ma służyć obsłudze fermie trzody chlewnej zlokalizowanej na działkach bezpośrednio sąsiadujących.

Obowiązujący do dnia 31 grudnia 2002 r. miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Cybinka utracił ważność, również w zakresie terenu objętego niniejszą decyzją. Ponadto, Gmina Cybinka nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten obszar.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy 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 wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - §2 ust. 2 pkt 1 oraz §2 ust. 1 pkt 51 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, do wniosku dołączono decyzję z dnia 19 czerwca 2020r. znak. RGN-IV.6220.01.2020 określającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia łącznie z fermą trzody chlewnej, której ma służyć; należy spełnić wymogi punktu 1 i punktu 2 ww. decyzji w zakresie lokalizacji i funkcjonowania biogazowni.

Przedmiotowa inwestycja prowadzona ma być na gruntach, które w ewidencji gruntów sklasyfikowano jako tereny gruntów ornych klasy VI w tym część zabudowanych.

W związku z powyższym niniejsza decyzja wymaga uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych – Starostą Powiatu.

Jednocześnie należy wskazać, że spółka AGRO Bieganów jest w Gminie Cybinka podatnikiem podatku rolnego od gruntów rolnych o powierzchni fizycznej 1770,7364 ha i przeliczeniowej 1351,1567 ha.

Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w Gminie wynosi 12,0167 ha.

W przedmiotowej sprawie kluczowym jest przepis ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności zmiana brzmienia art. 61 ust. 3 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1524), który wszedł w życie z dniem 28.08.2019r. tj.:

„Art. 61.3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.”

Mając na uwadze powyższe, ponieważ zamierzenie dotyczy inwestycji budowy biogazowni rolniczej nie sporządzano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 3 ustawy o pizp.), o której mowa w rozporządzeniu MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588).

Przedmiotowa inwestycja nie jest położona na terenach przeznaczonych na cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Cybinka. W związku z powyższym niniejsza decyzja nie wymagała uzgodnień z Wojewodą, Marszałkiem Województwa oraz Starostą Powiatu.

W toku postępowania odstąpiono od uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9, 10, 10a, 12, 13, 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie zachodzą okoliczności, o których mowa w ustawie.

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi gminnej, jest organ wydający niniejszą decyzję odstąpiono od uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9 w formie postanowienia, organ nie widzi przeciwwskazań do rozwiązań rozstrzygniętych w niniejszej decyzji.

Biorąc pod uwagę powyższe określono warunki zabudowy zawarte w niniejszej decyzji.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeka się jak w sentencji.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzony został przez uprawnionego urbanistę, nr uprawnień urbanistycznych 1493.

Pouczenie:

Burmistrz, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji - (przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

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).

Zgodnie z przepisem art.63 ust.4 ww. ustawy, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 256) stronie służy odwołanie od niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Chrobrego 31, 66-400 Gorzów Wlkp., które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Cybinki, ul. Szkolna 5, 69-108 Cybinka, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do niniejszej decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.



Z up. BURMISTRZA
Sylwestrak
Damian Sylwestrak
Z-ca Kierownika Referatu

Niniejsza decyzja stała się ostateczna
i prawomocna z dniem *04.10.2020r.*
ponieważ w terminie ustawowym
żadna ze stron nie wniosła sprzeciwu.

04.10.2020r.
Z up. BURMISTRZA
Sylwestrak
Damian Sylwestrak
Z-ca Kierownika Referatu

Otrzymują:

- 1) Pan Zygmunt Jodko – Prezes Zarządu Agro Bieganów Sp. z o.o.
- 2) Pan Łukasz Tomaszewski – Członek Zarządu Agro Bieganów Sp. z o.o.
- 3) Strony postępowania według rozdzielnika
- 4) Gmina Cybinka
- 5) A/a

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SŁUBICKI
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0805.2000.958
Data wykonania kopii	
Inne, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	
Ilona Brzytwa	

WYKONANO:
w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej w Słubicach

Obręb: 2 Grzmiąca

Skala: 1:5000

Nr kancelaryjny: GK.6642.2.878.2019

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI

o warunkach zabudowy

Znak: RZP-V.6730.32.2020

z dnia 16.09.2020 r.

SKALA 1:5000

linie rozgraniczające teren inwestycji,

Z up. BURMISTRZA
Sylwestrak
Damian Sylwestrak
Z-ca Kierownika Referatu

BURMISTRZ CYBINKI
69-105 Cybinka, ul. Szkolna 5

