

Mity o zamku w Stobnicy

29 maja 2022

Wokół zamku narosło mnóstwo kontrowersji, kłamstw i manipulacji produkowanych czy to z czystej zawiści czy aby zbić kapitał polityczny. Słyszałem kłamstwa, że nie było pozwolenia, że to środek Puszczy Noteckiej, że zniszczono przyrodę, że to budowa w środku rezerwatu/parku narodowego/obszaru chronionego krajobrazu, że nie można budować bliżej niż 100 metrów od jeziora, że przekroczono wymaganą powierzchnię zabudowy, że ścieki będą spuszczone do jeziora, że z samego jeziora spuszczało wodę, że usypano sztuczną wyspę na tymże jeziorze. Chciałbym rozprawić się z tymi kłamstwami.



Kłamstwo: To rezerwat/park narodowy.

Prawda: Budowa nie jest prowadzona na terenie żadnego parku narodowego, parku krajobrazowego, rezerwatu przyrody, obszaru chronionego krajobrazu, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego czy użytku ekologicznego. Najbliższy park narodowy to Drawski Park Narodowy do którego jest ponad 100 km, Sierakowski Park Krajobrazowy jest oddalony o 22 km. Ze ścisłej ochrony najbliższej jest rezerwat Świetlista Dąbrowa oddalony o 2,2 km i znajdujący się po drugiej stronie wsi i rzeki Warty. Występuje tutaj jedynie i wyłącznie obszar Natura 2000 – Puszcza Notecka PLB300015, dyrektywa ptasia. Można na tym obszarze budować.

Kłamstwo: Ale to środek puszczy!

Prawda: ani środek, ani puszczy. Puszcza jako obszar dziewiczy, nieskażony działalnością człowieka lub skażony w stopniu nieznacznym, minimalnym tutaj w żadnym wypadku nie występuje. To tylko nazwa własna i określenie dla terenów, który pokrywa rozległy kompleks leśny charakteryzujący się niską gęstością zaludnienia i nieznaczną ilością osad i

miejsowości. Sam las jest lasem sztucznym, posadzoną przez człowieka monokulturą sosnową. Na terenie całego obszaru trwa w najlepsze gospodarka leśna i prowadzone są wyręby. Sama budowla znajduje się na skraju tego obszaru.

Kłamstwo: Ale i tak nie można budować bliżej niż 100 metrów od jeziora!

Prawda: Jest zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Ale w parkach krajobrazowych.

Kłamstwo: z jeziora spuszczone wodę i usypano wyspę, aby zbudować zamek!

Prawda: Budowa znajduje się w miejscu gdzie była łąka. Zrobiono przekop, aby stworzyć „fosę” i w ten sposób stworzono wyspę. Samo jezioro jest zaś sztucznym zbiornikiem wodnym – stawem hodowlanym. Kiedyś w tym miejscu była łąka, a w latach PRL stworzono stawy hodowlane i staw młyński. Obecnie stawy zostały połączone w jeden. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jezioro także występuje jako staw rybny. Ze stawów hodowlanych okresowo spuszcza się wodę i czyni się to nawet w obszarach objętych ściślejszą ochroną przyrody.

Kłamstwo: ścieki będą wylewane do jeziora!

Prawda: Miejscowość nie ma przyłączenia do sieci kanalizacyjnej gminy. W takim przypadku ścieki odprowadza się do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z odpowiednimi przepisami. Rura odprowadzająca ścieki wyprowadzać je ponad kilometr od zamku, a na północ od wsi gdzie będą zbiorniki gromadzące ścieki również ze wsi. Zbiorniki takie są opróżniane i wywożone później do oczyszczalni ścieków.

Kłamstwo: nie było pozwolenia!

Prawda: Pozwolenie zostało wydane przez starostę obornickiego w 2014 r.

Kłamstwo: o budowie nikt nie wiedział!

Prawda: Pomijając zezwolenie na budowę, to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2011 uchwałą rady gminy który przewidywał w tym miejscu zabudowę usługową (turystyczną) z możliwością zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zapisie planu uchwalono maksymalną wysokość do 70 metrów. Plan był i jest publiczny i każdy od 2011 to jest 4 lata przed zaczęciem budowy mógł się zapoznać. O inwestycji wiedzieli również mieszkańcy Stobnicy.

Kłamstwo: Przekroczono powierzchnię zabudowy.

Prawda: To główny, podstawowy i zdaje się jedyny argument podnoszony przez prokuraturę i nadzór budowlany. O co chodzi? Jak już wspomniano w obszarze Natura 2000 można budować. Ale są pewne ograniczenia. Otóż Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jak sama nazwa wskazuje określa rodzaje takich przedsięwzięć i dzieli je na dwie grupy. Te, które zawsze znacząco mogą oddziaływać (par. 2.1) oraz te, które mogą oddziaływać potencjalnie (par. 3.1). W tej drugiej części, w punkcie 53, wymienia zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą i dzieli ją na tę, która jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i tę, która nie jest. W przypadku kiedy mamy plan miejscowy inwestycja może potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko kiedy przekracza 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Art. 6, ust. 1, pkt 5 tej ustawy wymienia obszar Natury 2000. Zatem jeśli powierzchnia zabudowy przekroczyła 2 ha jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko. Dlaczego to jest istotne? Otóż jeśli inwestycja znacząco oddziałuje na środowisko przed pozwoleniem na budowę musimy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja środowiskowa). Takiej decyzji nie było, bo inwestor ocenił, że inwestycja nie przekracza 2 ha więc nie jest wymagana. Jeśli inwestycja przekraczałaby 2 ha bez decyzji środowiskowej nie mógłby uzyskać pozwolenia na budowę. Proste? Sprawdźmy zatem powierzchnię zabudowy. Wg Geoportalu budowany zamek zajmuje powierzchnię ok 1,6 ha. Zatem mniej. Ale może jakoś to jest inaczej mierzone? Powierzchnię zabudowy definiuje norma PN ISO 9836 1997. „Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym”. oraz „Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.” Jest to norma używana w prawie budowlanym. Więc sprawa jest jasna. A raczej byłaby jasna, gdyby nie wspomniane wyżej rozporządzenie Rady Ministrów wprowadza własną definicję powierzchni zabudowy i to właśnie w pkt. 53, który nas najbardziej interesuje: „przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia”. Prokuratura i nadzór budowlany zmierzył zatem nie tylko samą budowę, ale i tymczasowe zaplecze budowlane w postaci cypla wcinającego się w staw rybny (w mojej opinii zdecydowano się na takie rozwiązanie, aby nie wycinać drzew). Czy słusznie zaliczono zaplecze budowlane w powierzchnię zabudowy? Nie. Otóż była to powierzchnia przekształcona w wyniku realizacji inwestycji, ale po pierwsze było to tymczasowe, a po drugie niekoniecznie powierzchnia ta musiała być przeznaczoną do przekształcenia co jest kluczowe, aby ją rozumieć jako powierzchnię zabudowy. Warto zwrócić uwagę również na tymczasowość, bo nowe rozporządzenie z 2019 mówi już właśnie również o tymczasowym przekształceniu czego nie mówiło poprzednie rozporządzenie.

Podsumowując: obszar zaplecza budowlanego nie był powierzchnią

przeznaczoną do przekształcenia trwałego i w myśl zapisów rozporządzenia nie może być liczony jako powierzchnia zabudowy przez co powierzchnia zabudowy wynosi mniej niż 2 ha, nie potrzebowała decyzji środowiskowej i pozwolenie na budowę zostało wydane zgodnie z prawem. Quod erat demonstrandum.

Autorstwo: Zbigniew P. Majzner

Źródło: MyslPolska.info