

ZP.6730.127.2024

**DECYZJA NR 18/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572); art. 59 i art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn.zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U., poz. 1116), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez:

**WPIP Green Energy Sp. z o.o.
62-020 Jasin, ul. Poznańska 31**

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **rozbudowie biogazowni rolniczej Ilówiec Wielki I o mocy 499 kWe poprzez budowę nowego źródła wytwarzania energii – biogazowni rolniczej Ilówiec Wielki II o mocy do 500 kWe**, projektowanej na terenie działki o nr ewid. 177/1, 177/3, położonej w obrębie ewidencyjnym **Ilówiec, gmina Brodnica**;

**USTALAM
na rzecz Wnioskodawcy
warunki zabudowy:**

dla inwestycji polegającej na **rozbudowie biogazowni rolniczej Ilówiec Wielki I o mocy 499 kWe poprzez budowę nowego źródła wytwarzania energii – biogazowni rolniczej Ilówiec Wielki II o mocy do 500 kWe obejmującej:**

- 1) budowę zbiornika wstępnego nr 3 (zamkniętego) na substraty płynne;**
- 2) budowę szachtu instalacyjnego pod pompę nr 2 przy zbiorniku wstępnym nr 3 na substraty płynne;**
- 3) budowę zbiornika fermentacyjnego nr 2 tj. zbiornika fermentacji pierwotnej nr 2 (fermentora nr 2);**
- 4) budowę szachtu instalacyjnego nr 2 między zbiornikami fermentacyjnymi tj. między planowanym fermentorem nr 2, a istniejącym dofermentorem;**
- 5) budowę zbiornika końcowego na poferment nr 2 / zbiornika wstępnego;**
- 6) budowę płyty fundamentowej pod kosz załadowniczy nr 2 wraz z układem rozdrabniania substratu do fermentora nr 2;**
- 7) budowę miejsca (silosu / fundamentu z opcją zadaszenia) gromadzenia substratów**

stałych;

- 8) budowę pięciokomorowego silosu na kiszonkę i inne substraty stałe nr 2;
- 9) montaż zespołu kogeneracyjnego o mocy do 500 KWe wraz z oprzyrządowaniem w istniejącym budynku technicznym sterowni;
- 10) montaż urządzeń gazowych i chłodniczych na istniejącym fundamencie znajdującym się przy budynku sterowni;
- 11) budowę stacji transformatorowej nr 2 wraz z oprzyrządowaniem i możliwością realizacji magazynu energii;
- 12) budowę utwardzenia terenu pod drogi, place i chodniki;
- 13) budowę wewnętrznych instalacji technologicznych i infrastruktury towarzyszącej obejmującej między innymi rurociągi substratu, rurociągi masy fermentacyjnej, rurociągi pofermentu, gazociągi, instalacje z glikolem jako czynnik obiegu grzewczo – chłodniczego, ciepłociągi, kanalizację czystą i brudną wraz ze studzienkami zbiorczymi, pompami, separatorami ropopochodnych, kable i instalacje elektryczne, flarę (po pochodnię) biogazu, magazyny energii, maszty ogromowe, oświetlenie, monitoring, przepusty itp.
- 14) budowę odcinka linii kablowej do przyłącza elektroenergetycznego nr 2;
- 15) montaż w hali suszarni, suszarni (instalacji) pofermentu wraz z linią (instalacją) do pelletowania i pakowania pofermentu;
- 16) montaż w hali suszarni, suszarni (instalacji) do suszenia ziarna;
- 17) montaż w hali suszarni, suszarni (instalacji) do suszenia drewna;
- 18) budowę ogrodzenia;

projektowanej na terenie działki o nr ewid. 177/1, 177/3, położonej w obrębie ewidencyjnym **Ilówiec, gmina Brodnica**.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- Obiekty infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii.

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

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne należy projektować zgodnie z ustaleniami pokazanymi na załączniku graficznym do decyzji oraz warunkami określonymi poniżej:

a) linia zabudowy:

- 20,0 m od zewnętrznej krawędzi drogi wojewódzkiej nr 310;
- 8,0 m od granicy z drogą tj. działką o nr ewid. 86;

b) maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala się ze względu na charakter inwestycji;

c) udział powierzchni zabudowy: nie ustala się ze względu na charakter inwestycji;

d) powierzchnia zabudowy:

- zbiornika wstępnego nr 3 (zamkniętego) na substraty płynne: 40,0 – 45,0 m²;

- szachtu instalacyjnego pod pompę nr 2 przy zbiorniku wstępnym nr 3 na substraty płynne: 7,0 – 13,0 m²;
- zbiornika fermentacyjnego nr 2 tj. zbiornika fermentacji pierwotnej nr 2 (fermentora nr 2): 400,0 – 500,0 m²;
- szachtu instalacyjnego nr 2 między zbiornikami fermentacyjnymi tj. między planowanym fermentorem nr 2, a istniejącym dofermentorem: 12,5 – 30,0 m²;
- zbiornika końcowego na poferment nr 2 / zbiornika wstępnego: 350,0 – 500,0 m²;
- płyty fundamentowej pod kosz załadowniczy nr 2 wraz z układem rozdrabniania substratu do fermentora nr 2: 50,0 – 80,0 m²;
- miejsca (silosu / fundamentu z opcją zadaszenia) gromadzenia substratów stałych: 160,0 – 240,0 m²;
- pięciokomorowego silosa na kiszonkę i inne substraty stałe nr 2: 4000,0 – 4507,50 m²;
- stacji transformatorowej nr 2 wraz z oprzyrządowaniem i możliwością realizacji magazynu energii: 7,5 – 35,0 m²;
- utwardzenia terenu pod drogi, place i chodniki: 1500,0 – 2500,0 m²;
- e) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się ze względu na charakter inwestycji;**
- f) wysokość zabudowy**
 - zbiornika wstępnego nr 3 (zamkniętego) na substraty płynne: 4,0 – 6,0 m;
 - szachtu instalacyjnego pod pompę nr 2 przy zbiorniku wstępnym nr 3 na substraty płynne: 3,0 – 3,5 m;
 - zbiornika fermentacyjnego nr 2 tj. zbiornika fermentacji pierwotnej nr 2 (fermentora nr 2): 6,0 – 8,0 m;
 - szachtu instalacyjnego nr 2 między zbiornikami fermentacyjnymi tj. między planowanym fermentorem nr 2, a istniejącym dofermentorem: 2,0 – 3,0 m;
 - zbiornika końcowego na poferment nr 2 / zbiornika wstępnego: 6,0 – 8,0 m;
 - miejsca (silosu / fundamentu z opcją zadaszenia) gromadzenia substratów stałych: 2,5 – 13,0 m;
 - pięciokomorowego silosa na kiszonkę i inne substraty stałe nr 2: 2,5 – 3,0 m;
 - stacji transformatorowej nr 2 wraz z oprzyrządowaniem i możliwością realizacji magazynu energii: 2,5 – 3,5 m;
 - ogrodzenia: 2,0 – 2,2 m.
- g) kubatura:**
 - zbiornika wstępnego nr 3 (zamkniętego) na substraty płynne: 200,0 – 250,0 m³;
 - szachtu instalacyjnego pod pompę nr 2 przy zbiorniku wstępnym nr 3 na substraty płynne: 30,0 – 50,0 m³;
 - zbiornika fermentacyjnego nr 2 tj. zbiornika fermentacji pierwotnej nr 2 (fermentora nr 2): 2000,0 m³ – 3100,0 m³;
 - szachtu instalacyjnego nr 2 między zbiornikami fermentacyjnymi tj. między planowanym fermentorem nr 2, a istniejącym dofermentorem: 60,0 – 90,0 m³;
 - zbiornika końcowego na poferment nr 2 / zbiornika wstępnego: 2000,0 – 3100,0 m³;
- h) średnica:**
 - zbiornika wstępnego nr 3 (zamkniętego) na substraty płynne: 7,0 – 7,5 m;

- zbiornika fermentacyjnego nr 2 tj. zbiornika fermentacji pierwotnej nr 2 (fermentora nr 2): 22,0 – 22,7 m;
- zbiornika końcowego na poferment nr 2 / zbiornika wstępnego: 22,0 – 22,7 m;
- i) długość / szerokość:**
 - szachtu instalacyjnego pod pompę nr 2 przy zbiorniku wstępnym nr 3 na substraty płynne: 2,0 – 6,5 m;
 - szachtu instalacyjnego nr 2 między zbiornikami fermentacyjnymi tj. między planowanym fermentorem nr 2, a istniejącym dofermentorem: 2,5-12,0 m;
 - miejsca (silosu / fundamentu z opcją zadaszenia) gromadzenia substratów stałych: 8,0 – 28,0 m;
 - pięciokomorowego silosa na kiszonkę i inne substraty stałe nr 2: 50,0 – 75,0 m;
 - stacji transformatorowej nr 2 wraz z oprzyrządowaniem i możliwością realizacji magazynu energii: 2,5 7,0 m;
 - odcinka linii kablowej do przyłącza elektroenergetycznego nr 2: 400,0 – 1000,0 m;
- j) geometria dachu nie ustala się ze względu na charakter inwestycji;**
- k) moc / napięcie:**
 - zespołu kogeneracyjnego wraz z oprzyrządowaniem w istniejącym budynku technicznym sterowni: do 500 kWe zainstalowanej mocy elektrycznej i do 590 kWc zainstalowanej mocy cieplnej;
 - odcinka linii kablowej do przyłącza elektroenergetycznego nr 2: SN 15 kV;
- l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;**
- m) minimalna liczba miejsc do parkowania:** w ramach istniejących miejsc do parkowania na terenie.

2.2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- wykonanie projektowanej inwestycji na przedmiotowym terenie nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- teren wnioskowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U., z 2024 r., poz. 1478 z późn.zm.);
- inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) – realizacja inwestycji zgodnie z decyzją Wójta Gminy Brodnica z dnia 12 września 2024 r. nr OŚ.6220.3.2024 o środowiskowych uwarunkowaniach;
- przedmiotową inwestycję należy projektować i budować w sposób określony w przepisach odrębnych i szczególnych, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;
- zakaz lokalizacji ogrodzeń o przesłach z typowych prefabrykowanych elementów betonowych, a także ogrodzeń pełnych, przy czym dopuszcza się betonowe przesła

- usztyniające u dołu ogrodzenia o wysokości do 25 cm;
- zakaz niszczenia i likwidowania zadrzewień śródpolnych położonych na działce;
 - zakaz stosowania kolorów jaskrawych, rażących oraz odblaskowych w elewacjach, pokryciu dachowym oraz ogrodzeniach;
 - kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
 - nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia;
 - należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne oraz organizacyjne przeciwdziałające powstawaniu uciążliwości zapachowych, zgodnie z Kodeksem przeciwdziałania uciążliwościom zapachowym;
 - dopuszcza się realizację inwestycji w etapach.

2.3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – na dotychczasowych zasadach;
- zaopatrzenie w wodę – na dotychczasowych zasadach;
- odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – na dotychczasowych zasadach;
- zagospodarowanie odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- do celów grzewczych należy stosować rozwiązania spełniające warunki niskiej emisji, w tym odnawialne źródła energii;
- obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi tj. działki o nr ewid. 86, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenie powierzchni biologicznie czynnej;
- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki, nie mogą one powodować uciążliwości dla sąsiednich terenów; zabrania się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki na teren przyległego pasa drogowego;
- należy uwzględnić strefy ochronne oraz pasy technologiczne od sieci infrastruktury technicznej przebiegającej przez działkę objętą wnioskiem;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 428 z późn.zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

2.4. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- przy projektowaniu oraz przy realizacji inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, w tym przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) oraz

zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn.zm.);

- odległości zabudowy od granicy działki budowlanej - zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- decyzja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- należy stosować rozwiązania zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz ochronę terenów sąsiadujących przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie itp.;
- wszystkie uciążliwości, związane z planowaną działalnością winny się zamknąć w granicach własnej działki.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji – granice działek lub ich części objętych wnioskiem jako linie rozgraniczające teren inwestycji w rozumieniu art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

4. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa w przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, przy czym przepis ten nie ma zastosowania jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

5. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

WPIP Green Energy Sp. z o. o.o. wnioskiem z dnia 8 listopada 2024 r. wystąpiła do Wójta Gminy Brodnica o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie biogazowni rolniczej Hłowiec Wielki I o mocy 499 kWe poprzez budowę nowego źródła wytwarzania energii – biogazowni rolniczej Hłowiec Wielki II o mocy do 500 kWe, projektowanej na terenie działki o nr ewid. 177/1, 177/3, położonej w obrębie ewidencyjnym Hłowiec, gmina Brodnica.

W związku z wejściem w życie z dniem 24 września 2023 r. ustawy z dnia 7 lipca 2023

r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), zgodnie z art. 59 ust. 2 do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania zawiadomieniem nr ZP.6730.127.2024 z dnia 28 listopada 2024 r..

W toku postępowania Wójt Gminy Brodnica wystąpił o uzgodnienie do:

- Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – 14 dni od daty idbioru wniosku tj. od 04.03.2025 r.;
- organów właściwych w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – postanowienie z dnia ... nr ...;
- właściwego zarządcy drogi – 14 dni od daty idbioru wniosku tj. od 04.03.2025 r.;
- Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu – 14 dni od daty idbioru wniosku tj. od 04.03.2025 r.;
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Śremie – postanowienie z dnia 18 marca 2025 r. nr ON-NS.9011.117.2025.

Przedmiotowy teren jest położony na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, lokalizacja inwestycji może nastąpić w oparciu o przepisy art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

nie stosuje się w związku z art. 61 ust. 3 ustawy;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

nie stosuje się w związku z art. 61 ust. 3 ustawy;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

warunek został spełniony;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

warunek został spełniony;

5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*

warunek został spełniony.

6) *Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*

1. *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021r. poz.428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
2. *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
3. *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

warunek został spełniony.

Biorąc powyższe pod uwagę ze względu na spełnienie łącznie wszystkich warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym orzeczono jak w sentencji.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o zakończeniu postępowania pismem z dnia 19 marca 2025 r., znak ZP.6730.127.2024 oraz miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym.

Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy innym wnioskodawcom.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do jej rozpoczęcia. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu pozwolenia na budowę, bądź też zgłoszenia budowy, o które należy wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Śremie.

Wnioskowana inwestycja spełnia wymogi określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za pośrednictwem Wójta Gminy Brodnica, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu na wniesienie odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, doręczając Wójtowi Gminy Brodnica stosowne oświadczenie. Z dniem doręczenia oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Sądu Administracyjnego (art. 127a. §1 i §2 Kodeksu postępowania administracyjnego Dz. U. 2023, poz. 775 ze zm.) W przypadku zrzeczenia się prawa do odwołania strona nie będzie miała w przyszłości możliwości kwestionowania decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji. (art. 130 §1 i §2 kpa).

W przypadku niewydania przez Wójta Gminy Brodnica decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej. Do ww. terminu, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie o wymierzenie kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Brodnica.

Załączniki:

1. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa, załącznik graficzny i tabelaryczny).



z up. Wójta
mgr Mirella Godawa
Zastępca Wójta

Wójt Gminy Brodnica
stwierdza, że niniejsza decyzja
stała się ostateczna z dniem

24. 04. 2025r.
Brodnica, dnia 29. 04. 2025r.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony wg rozdzielnika
3. Aa.

INSPEKTOR
mgr Hanna Dolata

Sprawę prowadzi: Hanna Dolata, inspektor
Urząd Gminy w Brodnicy, tel. 61 28 42 513

Projekt decyzji opracowała:

mgr gospodarki przestrzennej Michalina Szeliga, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt. 4 w związku z art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn.zm.).

ZP.6730.127.2024

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzona została na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130 z późn.zm.) i zgodnie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U., poz. 1116).

1. Podstawa do przeprowadzenia analizy urbanistycznej:

Wniosek WPIP Green Energy Sp. z o. o.o. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie biogazowni rolniczej Iłowiec Wielki I o mocy 499 kWe poprzez budowę nowego źródła wytwarzania energii – biogazowni rolniczej Iłowiec Wielki II o mocy do 500 kWe, projektowanej na terenie działki o nr ewid. 177/1, 177/3, położonej w obrębie ewidencyjnym Iłowiec, gmina Brodnica.

2. Informacja odnośnie obowiązywania planu miejscowego dla terenu objętego wnioskiem:

Na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Charakterystyka planowanej inwestycji:

Wniosek dotyczy inwestycji, polegającej na rozbudowie biogazowni rolniczej Iłowiec Wielki I o mocy 499 kWe poprzez budowę nowego źródła wytwarzania energii – biogazowni rolniczej Iłowiec Wielki II o mocy do 500 kWe obejmującej:

- 1) budowę zbiornika wstępnego nr 3 (zamkniętego) na substraty płynne;
- 2) budowę szachtu instalacyjnego pod pompę nr 2 przy zbiorniku wstępnym nr 3 na substraty płynne;
- 3) budowę zbiornika fermentacyjnego nr 2 tj. zbiornika fermentacji pierwotnej nr 2 (fermentora nr 2);
- 4) budowę szachtu instalacyjnego nr 2 między zbiornikami fermentacyjnymi tj. między planowanym fermentorem nr 2, a istniejącym dofermentorem;
- 5) budowę zbiornika końcowego na poferment nr 2 / zbiornika wstępnego;
- 6) budowę płyty fundamentowej pod kosz załadowniczy nr 2 wraz z układem rozdrabniania substratu do fermentora nr 2;
- 7) budowę miejsca (silosu / fundamentu z opcją zadaszenia) gromadzenia substratów stałych;
- 8) budowę pięciokomorowego silosu na kiszonkę i inne substraty stałe nr 2;
- 9) montaż zespołu kogeneracyjnego o mocy do 500 KWe wraz z oprzyrządowaniem w istniejącym budynku technicznym sterowni;
- 10) montaż urządzeń gazowych i chłodniczych na istniejącym fundamencie znajdującym się przy budynku sterowni;
- 11) budowę stacji transformatorowej nr 2 wraz z oprzyrządowaniem i możliwością realizacji magazynu energii;
- 12) budowę utwardzenia terenu pod drogi, place i chodniki;
- 13) budowę wewnętrznych instalacji technologicznych i infrastruktury towarzyszącej obejmującej

między innymi rurociągi substratu, rurociągi masy fermentacyjnej, rurociągi pofermentu, gazociągi, instalacje z glikolem jako czynnik obiegu grzewczo – chłodniczego, ciepłociągi, kanalizację czystą i brudną wraz ze studzienkami zbiorczymi, pompami, separatorami ropopochodnych, kable i instalacje elektryczne, flarę (pochodnię) biogazu, magazyny energii, maszty odgromowe, oświetlenie, monitoring, przepusty itp.;

- 14) budowę odcinka linii kablowej do przyłącza elektroenergetycznego nr 2;
- 15) montaż w hali suszarni, suszarni (instalacji) pofermentu wraz z linią (instalacją) do pelletowania i pakowania pofermentu;
- 16) montaż w hali suszarni, suszarni (instalacji) do suszenia ziarna;
- 17) montaż w hali suszarni, suszarni (instalacji) do suszenia drewna;
- 18) budowę ogrodzenia;

projektowanej na terenie działki o nr ewid. 177/1, 177/3, położonej w obrębie ewidencyjnym Hłowiec, gmina Brodnica.

4. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- 1) Stwierdzono, że mapa zasadnicza obszaru objętego wnioskiem, załączona do wniosku jest zgodna ze stanem faktycznym zagospodarowania terenu.
- 2) Obecny sposób zagospodarowania: teren objęty wnioskiem jest częściowo zainwestowany obiektami biogazowni rolniczej Hłowiec Wielki I o mocy 499 kWe.
- 3) Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków (rodzaje użytków): grunty orne (RVI) oraz tereny przemysłowe (Ba) o łącznej powierzchni 3,3518 ha.
- 4) Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5) Teren położony jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U., z 2024 r., poz. 1478 z późn.zm.).
- 6) Inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) – realizacja inwestycji zgodnie z decyzją Wójta Gminy Brodnica z dnia 12 września 2024 r. nr OŚ.6220.3.2024 o środowiskowych uwarunkowaniach.

5. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na brzmienie art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 24 września 2023 r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688), obszar analizowany ograniczony został do granic terenu objętego wnioskiem.

6. Uzasadnienie wyznaczonego obszaru analizowanego:

Nie ustala się ze względu na 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 24 września 2023 r. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023, poz. 1688).

7. Spełnienie warunków art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1

1)	Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy	Tak
a) funkcja zabudowy:	obiekty infrastruktury technicznej – instalacja odnawialnego źródła energii	
b) linia zabudowy	ustalono na podstawie art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późn.zm.)	
c) maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustala się w związku z art. 61 ust. 3 ustawy oraz charakterem inwestycji	
d) udział powierzchni zabudowy	nie stosuje się w związku z art. 61 ust. 3 ustawy oraz charakterem inwestycji	
e) powierzchnia zabudowy:	ustalona indywidualnie w nawiązaniu do złożonego wniosku	
f) szerokości elewacji frontowej	nie stosuje się w związku z art. 61 ust. 3 ustawy oraz charakterem inwestycji	
g) wysokość zabudowy	ustalona indywidualnie w nawiązaniu do złożonego wniosku	
h) kubatura	ustalona indywidualnie w nawiązaniu do złożonego wniosku	
i) średnica	ustalona indywidualnie w nawiązaniu do złożonego wniosku	
j) długość / szerokość	ustalona indywidualnie w nawiązaniu do złożonego wniosku	
k) geometria dachu:	nie stosuje się w związku z art. 61 ust. 3 ustawy oraz charakterem inwestycji	
l) moc / napięcie	ustalona indywidualnie w nawiązaniu do złożonego wniosku	
m) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	ustalona indywidualnie w nawiązaniu do złożonego wniosku	
n) minimalny liczba miejsc do parkowania	dla planowanej inwestycji parametr ten rozliczono w ramach istniejących miejsc do parkowania na terenie obiektu	

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 2

2)	Teren ma dostęp do drogi publicznej – obsługa komunikacyjna odbywać się będzie istniejącym zjazdem z drogi tj. działki o nr ewid. 86, zgodnie z obowiązującymi przepisami.	Tak
----	--	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 3

3)	Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 4

4)	Teren objęty wnioskiem stanowi grunty orne (RVI) oraz tereny przemysłowe (Ba) o łącznej powierzchni 3,3518 ha.	Tak
----	--	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 5

5)	Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.	Tak
----	---	-----

na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 6

6)	Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: 1.w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 428 z późn.zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, 2.strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, 3.strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Tak
----	---	-----

Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowała:

mgr gospodarki przestrzennej Michalina Szeliga, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z art. 5 pkt. 4 w związku z art. 50 ust. 4 i 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn.zm.).

z up. Wójta
mgr Mirella Godawa

Zastępca Wójta