

Wągrowiec, dnia 27 listopada 2024 r.

PM.6730.112.2024.PP3

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), 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) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.04.2024 r. oraz uzupełnieniach wniosku z dnia 05.07.2024 r., 16.07.2024 r. i 25.07.2024 r. firmy

PWB Sp. z o.o. sp. j.,
ul. Libelta 29/2, 61-707 Poznań

ustalam

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie instalacji do wytwarzania biopaliw
wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie części działki o nr ewid. 228, obręb Potulice,
gm. Wągrowiec**

1. **Ustalenia w zakresie rodzaju inwestycji:** urządzenia infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii.
2. **Ustalenia w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa instalacji do wytwarzania biopaliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
3. **Ustalenia w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład u przestrzennego:**

a)	zakres planowanej inwestycji:	– budowa budynków i budowli (stacja transformatorowa w zabudowie kontenerowej, przepompownia/sterownia/AKPiA, pomieszczenie operatorskie z zapleczem socjalnym, hala termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, magazyn części zamiennych, warsztat, płyty fundamentowe do zamontowania urządzeń technologicznych, waga samochodowa na fundamencie z najazdami, płyta fundamentowa – teren utwardzony na gromadzenie odpadów komunalnych, płyta fundamentowa pod montaż kontenerowych biofiltrów, płyta fundamentowa do zamontowania zbiornika do magazynowania gazu ziemnego w postaci skroplonej bio LNG, zbiornik wstępny do wyladunku surowca płynnego (2 szt.), zbiornik na odcieki, zbiornik czasowego magazynowania odcieków z separacji produktów pofermentacyjnych, magazyn na substraty stałe (silos wielokomorowy), zbiornik fermentacji (4 szt.), zbiornik magazynowy (3 szt.), zbiornik kondensatu, zbiornik bezodpływowy na ścieki, zbiornik na wodę w celach PPOŻ, zbiornik do magazynowania gazu ziemnego bio LNG), – budowa przyłączy, – budowa sieci między obiektowych,
----	-------------------------------	---

		– posadowienie urządzeń technicznych na fundamentach, – posadowienie urządzeń technicznych w zabudowie kontenerowej na fundamentach, – budowa dróg wewnętrznych, placów manewrowych i miejsc parkingowych, – organizacja małej infrastruktury (zieleń, ogrodzenie, chodniki), – pozostała infrastruktura (sieci techniczne między obiektowe) i przyłącza, system uziemienia i odgromowy, monitoring wizyjny CCTV, obiekty przeciwpożarowe; – inne niezbędne elementy infrastruktury związane z budową i eksploatacją instalacji do wytwarzania biopaliw;
b)	linia zabudowy:	– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z drogą publiczną gminną Nr 272509P o nr ewid. działki 226, – odległości zabudowy od granic działki zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
c)	powierzchnia zabudowy:	nie więcej niż 23 099 m², w tym: – powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej: 12,0 m² – 20,0 m², – powierzchnia zabudowy dla pojedynczej przepompowni/ sterowni/AKPiA: 65,0 m² – 150,0 m², – powierzchnia zabudowy dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym: 36,0 m² – 60,0 m², – powierzchnia zabudowy dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego: 72,0 m² – 400,0 m², – powierzchnia zabudowy dla magazynu części zamiennych, warsztatu: 100,0 m² – 480,0 m²;
d)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją:	nie mniej niż 30%;
e)	szerokość elewacji frontowej:	– 2,0 m – 7,1 m dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, – 3,0 m – 9,0 m dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, – 12,0 m – 24,0 m dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, – 12,0 m – 20,0 m dla magazynu części zamiennych, warsztatu;
f)	wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	– 2,5 m – 4,0 m dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, – 2,8 m – 5,0 m dla przepompowni/ sterowni/AKPiA, – 2,6 m – 3,2 m dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, – 6,0 m – 12,0 m dla hali termicznej obróbki

		przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, – 2,5 m – 6,0 m dla magazynu części zamiennych, warsztatu,
g)	geometria dachu:	– kąt nachylenia – do 35° dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, dach płaski do 12° dla przepompowni/sterowni/AKPiA, dach płaski do 12° lub dwuspadowy do 40° dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz dla magazynu części zamiennych, warsztatu, – wysokość całkowita – 2,5 m – 4,0 m dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, 2,8 m – 5,0 m dla przepompowni/sterowni/AKPiA, 2,6 m – 3,2 m dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, 6,0 m – 12,0 m dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, 2,5 m – 6,0 m dla magazynu części zamiennych, warsztatu, – układ połaci dachowych: dach dwuspadowy dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, dach jednospadowy lub płaski dla przepompowni/sterowni/AKPiA, dach płaski lub dwuspadowy dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz dla magazynu części zamiennych, warsztatu, – kierunek głównej kalenicy: dowolny;
h)	dopuszcza się sytuowanie budowli takich jak:	– płyty fundamentowe do zamontowania urządzeń technologicznych, – waga samochodowa na fundamencie z najazdami, – zbiornik wstępny do wyladunku surowca płynnego o wysokości do 5,0m i pojemności do 500m³ – do 2 szt., – zbiornik na odcieki o wysokości do 4,0m i pojemności do 30,0m³, – zbiornik czasowego magazynowania odcieków z separacji produktów pofermentacyjnych o wysokości do 4,0 m i pojemności do 800,0m³, – silos na substraty stałe o wysokości do 5,0m i pojemności do 33 300,0m³, – zbiornik fermentacji o wysokości do 8,0m i pojemności do 6 500m³ – do 4 szt., – zbiornik magazynowy o wysokości do 8,0m i pojemności do 10 500m³ – do 3 szt., – zbiornik kondensatu o wysokości do 4,0m i pojemności do 30,0m³, – zbiornik bezodpływowy na ścieki o pojemności do 10m³, – zbiornik na wodę w celach PPOŻ o wysokości do 4,0m i pojemności do 3 000,0m³, – zbiornik do magazynowania gazu ziemnego bio

		LNG o wysokości do 9,0m i pojemności do 30,0m ³ .
i)	inne ustalenia:	– zakaz stosowania w ogrodzeniu drutu kolczastego, – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- planowane przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wójt Gminy Wągrowiec decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16.02.2024 r. znak RŚ.6220.13.2023.OŚ2 określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia.,*
- objęte wnioskiem zamierzenie winno być zgodne z wydaną decyzją środowiskową.*
- inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087),*
- nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,*
- nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych,*
- podczas realizacji inwestycji należy chronić drzewa i krzewy, w przypadku konieczności wycinki drzew należy uzyskać stosowne pozwolenie,*
- przedmiotowy teren położony jest poza obszarami chronionymi na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).*

5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 15,*
- zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Wągrowiec.*

6. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a)	dostęp do drogi publicznej:	zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii;
b)	minimalna liczba miejsc postojowych:	na terenie objętym wnioskiem należy zlokalizować miejsca postojowe zapewniające prawidłową obsługę inwestycji;
c)	zaopatrzenie w energię elektryczną:	projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator nr ZD/8980/2024 z dnia 20.05.2024r.;
d)	zaopatrzenie w wodę:	projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/189/07/2024 wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu z dnia 03.07.2024r.;
e)	odprowadzenie ścieków bytowych:	ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z §26.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego przy dobowym zapotrzebowaniu na

		ścieki nie przekraczającym 5m ³ /dobę na okres tymczasowy (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej); lokalizowanie zbiornika bezodpływowego zgodnie z działem II rozdziałem 7 w/w rozporządzenia.
f)	zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:	retencjonowanie wód opadowych w szczelnych zbiornikach, a następnie wykorzystanie na potrzeby własnych terenów zielonych lub odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony;
g)	zaopatrzenie w energię ciepłą:	z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjności, w szczególności gazu oraz źródeł alternatywnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
h)	gospodarowanie odpadami:	zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399);
i)	inne ustalenia:	- kolizje i skrzyżowania z istniejącym uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym należy zaprojektować i zrealizować po uzgodnieniu z gestorem sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących interesów osób trzecich:

- decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami,
- projektowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy,
- inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby,
- 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,
- dla zapewnienia ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności, uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych

osuwaniem się mas ziemnych:

- a) działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych,
- b) *teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.*

9. Inne warunki:

- a) wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną; w przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt,
- b) zgodnie z postanowieniem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu z dnia 30 września 2024 r., znak: PZ.ZPU.521.3540.2024.JJ, obszar planowanej inwestycji tj. teren działki o nr ewid. 228, obręb Potulice, gmina Wągrowiec jest częściowo zdrenowany. Ponadto na przedmiotowej działce znajdują się rowy melioracyjne. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń – w przypadku uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Należy zapewnić dostęp do urządzenia wodnego w celu jego konserwacji,
- c) należy zachować zgodne z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Wójta Gminy Wągrowiec w dniu 25.04.2024 r. Inwestor uzupełnił wniosek pismami z dnia 05.07.2024 r., 16.07.2024 r. i 25.07.2024 r.

Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do wymagań procedury administracyjnej zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach.

Dla potrzeb wydania decyzji, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wokół działki objętej decyzją wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono jego pisemną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. **Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii.**

Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1378 ze zm.) określenie "instalacja odnawialnego źródła energii" oznacza - instalację stanowiącą wyodrębniony zespół: a) urządzeń służących do wytwarzania energii opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia jest wytwarzana z odnawialnych źródeł energii, lub b) obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służący do wytwarzania biogazu rolniczego - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej lub magazyn biogazu rolniczego. Jak przewidziano zaś w art. 61 ust. 3 u.p.z.p. przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 **nie stosuje się** m.in. do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu ostatnio przywołanej definicji (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 17.01.2024 r., sygn. akt II SA/Po 480/23).

Analiza i wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku NR 2- 3 do niniejszej decyzji.

Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził, iż obecnie teren ten nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy sporządzenie projektu decyzji powierzono

osobie spełniającej warunki określone w art. 5 ustawy.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

W dniu 22.08.2024 r. sporządzono analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przygotowano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (art. 53 ust. 4 pkt 2 upzp),
- Państwową Inspekcją Sanitarną (art. 53 ust. 4 pkt 2a),
- Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego (art. 53 ust. 4 pkt 5 upzp),
- Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu (art. 53 ust. 4 pkt 6 upzp),
- Starostwem Powiatowym w Wągrowcu (art. 53 ust. 4 pkt. 6 upzp).

Niniejsza decyzja została wydana po uzgodnieniach przeprowadzonych zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ww. ustawy.

W wyniku zawiadomienia stron, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, o możliwości zapoznania się z projektem decyzji o warunkach zabudowy i materiałami zebranymi w przedmiotowej sprawie oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, które wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, zgodnie z art. 127 § 1 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.).

Zgodnie z art. 127a. § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) 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.

Zgodnie z art. 51 ust. 2h, w powiązaniu z art. 51 ust. 2e oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Inwestorowi przysługuje prawo wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę za pośrednictwem Wójta Gminy Wągrowiec. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z art. 28 ust. 1, art. 29-30 oraz art. 33 ust. 2 i art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725).

Niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu będącego przedmiotem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zawierający ustalenia inne niż w wydanej decyzji. Powyższego przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130).

Załącznikami do decyzji są:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000;

Nr 2 – część opisowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej;
Nr 3 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca;
2. Strony postępowania według wykazu;
3. A/a.

projekt decyzji przygotował
mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
WOIA nr WP - 0711

Wójt
dr Małgorzata Chmielec



Wysłano dnia 3.12.2014
Sposób wysyłki Pocztą
.....
Podpis

I. ANALIZA
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE
WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)

wnioskodawca:

PWB Sp. z o.o. sp. j.,
ul. Libelta 29/2, 61-707 Poznań

1. **Inwestycja:** budowa instalacji do wytwarzania biopaliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. **Lokalizacja:** teren części działki o nr ewid. 228, obręb Potulice, gm. Wągrowiec.
3. **Wyznaczenie obszaru analizowanego:** w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu objętego wnioskiem, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy, wyznaczono obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.
Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 8m, trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 24m (3 x 6m). Zgodnie z art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wokół terenu objętego wnioskiem wyznacza się obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. W związku z powyższym w niniejszej sprawie wyznaczono minimalny obszar analizowany w odległości 50,0m wokół granic terenu objętego wnioskiem. Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym.
4. **Rodzaj inwestycji (zgodnie z Rozporządzeniem 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):** urządzenia infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii.
5. **Stan faktyczny terenu objętego wnioskiem:** teren niezabudowany.
6. **Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy**
 - pkt 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,
 - pkt 2 dostęp do drogi publicznej,
 - pkt 3 istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
 - pkt 4 teren nie wymaga 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,
 - pkt 5 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - pkt 6 zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii.

8. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)

- **dostęp do drogi publicznej** - zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii.

9. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- **sieć elektroenergetyczna** – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator nr ZD/8980/2024 z dnia 20.05.2024r.,
- **sieć wodociągowa** – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/189/07/2024 wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu z dnia 03.07.2024r.,
- **sieć kanalizacji sanitarnej** – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z §26.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego przy dobowym zapotrzebowaniu na ścieki nie przekraczającym 5m³/dobę na okres tymczasowy (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej); lokalizowanie zbiornika bezodpływowego zgodnie z działem II rozdziałem 7 w/w rozporządzenia.

10. Ustalenie czy wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany obszar stanowią grunty orne – RV i RVI. Przedmiotowa inwestycja nie obejmuje użytków rolnych klasy I-III, ani użytków leśnych, zatem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1÷2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

11. Ustalenie czy dla przedmiotowej inwestycji mają zastosowanie przepisy odrębne

*Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr 15. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Powierzchnia wnioskowanego terenu wynosi ok. 5,1116 ha. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) **inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może zostać stwierdzony. Wójt Gminy Wągrowiec decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16.02.2024 r. znak RS.6220.13.2023.OŚ2 określił środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia.***

12. Ustalenie czy zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
- Planowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarami.


dr Małgorzata Cimiela

**II. WYNIKI ANALIZY
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE
WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT. 1 – 6
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**
(na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. – Dz.U.Nr.164, poz. 1588)

1. Inwestycja: budowa instalacji do wytwarzania biopaliw wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. Lokalizacja: teren części działki o nr ewid. 228, obręb Potulice, gm. Wągrowiec.

3. Wniosek Inwestora:

	WNIOSKOWANE PARAMETRY
Funkcja terenu	Urządzenia infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki	Powierzchnia zabudowy wynosząca 7 279m ² – 23 099m ²
Szerokość elewacji frontowej	2,0 m – 7,1 m dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, 3,0 m – 9,0 m dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, 12,0 m – 24,0 m dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, 12,0 m – 20,0 m dla magazynu części zamiennych, warsztatu,
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	2,5 m – 4,0 m dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, 2,8 m – 5,0 m dla przepompowni/sterowni/AKPia, 2,6 m – 3,2 m dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, 6,0 m – 12,0 m dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, 2,5 m – 6,0 m dla magazynu części zamiennych, warsztatu,
Geometria dachu	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 0° - 35° dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, 0° - 10° dla przepompowni/sterowni/AKPia, 0° - 40° dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz dla magazynu części zamiennych, warsztatu, Wysokość kalenicy: 2,5 m – 3,5 m dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, 2,8 m – 5,0 m dla przepompowni/sterowni/AKPia, 2,6 m – 3,2 m dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, 6,0 m – 12,0 m dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, 2,5 m – 6,0 m dla magazynu części zamiennych, warsztatu Układ połaci dachowych: dach dwuspadowy dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, dach jednospadowy lub płaski dla przepompowni/sterowni/AKPia, dach płaski lub dwuspadowy dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz dla magazynu części zamiennych, warsztatu

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. Dz.U.Nr.164, poz. 1588 :

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Funkcja terenu	Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii	Urządzenia infrastruktury technicznej – instalacje odnawialnego źródła energii
Linia zabudowy	- II -	Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z drogą publiczną gminną Nr 272509P o nr ewid. działki 226
Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki	- II -	Nie więcej niż 23 099 m ² , w tym: – powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej: 12,0 m ² – 20,0 m ² , – powierzchnia zabudowy dla pojedynczej przepompowni/sterowni/AKPia: 65,0 m ² – 150,0 m ² , – powierzchnia zabudowy dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym: 36,0 m ² –

		60,0 m², – powierzchnia zabudowy dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego: 72,0 m² – 400,0 m², – powierzchnia zabudowy dla magazynu części zamiennych, warsztatu: 100,0 m² – 480,0 m²,
Szerokość elewacji frontowej	- II -	2,0 m – 7,1 m dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, 3,0 m – 9,0 m dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, 12,0 m – 24,0 m dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, 12,0 m – 20,0 m dla magazynu części zamiennych, warsztatu,
Wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki	- II -	2,5 m – 4,0 m dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, 2,8 m – 5,0 m dla przepompowni/sterowni/AKPia, 2,6 m – 3,2 m dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, 6,0 m – 12,0 m dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, 2,5 m – 6,0 m dla magazynu części zamiennych, warsztatu,
Geometria dachu	- II -	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 35° dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, dach płaski do 12° dla przepompowni/sterowni/AKPia, dach płaski do 12° lub dwuspadowy do 40° dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz dla magazynu części zamiennych, warsztatu, Wysokość kalenicy: 2,5 m – 4,0 m dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, 2,8 m – 5,0 m dla przepompowni/sterowni/AKPia, 2,6 m – 3,2 m dla pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, 6,0 m – 12,0 m dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego, 2,5 m – 6,0 m dla magazynu części zamiennych, warsztatu, Układ połaci dachowych: dach dwuspadowy dla stacji transformatorowej w zabudowie kontenerowej, pomieszczenia operatorskiego z zapleczem socjalnym, dach jednospadowy lub płaski dla przepompowni/sterowni/AKPia, dach płaski lub dwuspadowy dla hali termicznej obróbki przygotowania ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz dla magazynu części zamiennych, warsztatu, Kierunek głównej kalenicy: dowolny

5. Wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt.1-6 ustawy o planowaniu przestrzennym:

Funkcja, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii

Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii

Uzbrojenie terenu	Energia elektryczna – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem Enea Operator nr ZD/8980/2024 z dnia 20.05.2024r., Woda – projektowanym przyłączem z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej nr WP/189/07/2024 wydanymi przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu z dnia 03.07.2024r., Ścieki bytowe – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z §26.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego przy dobowym zapotrzebowaniu na ścieki nie przekraczającym 5m³/dobę na okres tymczasowy (do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej); lokalizowanie zbiornika bezodpływowego zgodnie z działem II rozdziałem 7 w/w rozporządzenia; <i>Warunek spełniony</i>
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	Nie <i>Warunek spełniony</i>
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak <i>Warunek spełniony</i>
Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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.	Tak <i>Warunek spełniony</i>

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy wykazała, że wszystkie warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **zostały spełnione:**

- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – *zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii*
- b) teren ma dostęp z drogi publicznej - *zgodnie z art. 61 ust. 3 przepisów ust. 1 pkt 2 nie stosuje się dla instalacji odnawialnego źródła energii*
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **TAK**
- d) 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 – **TAK**
- e) projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi – **TAK**
- f) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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 – **TAK**.


 dr Małgorzata Chmielarz

