

RGK.6730.85.2025

**DECYZJA NR 85/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt.2, art.59 ust. 1; art. 60 ust. 1, art. 61 ust.1, art. 64 ust.1 i art. 64aa ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2024r. poz. 572, ze zm.) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2024r. Nr 1116) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz.1589 z 2003 r.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez _____, zam.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

Inwestor:

Pan _____

Przedmiot inwestycji:

Budowa biogazowni rolniczej o mocy do 499 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Lokalizacja inwestycji:

Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy, dz. nr ew. _____ gm. Sokolniki- fragment ograniczony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji- o powierzchni maksymalnej 0,9999 ha.

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: budowa biogazowni rolniczej o mocy elektrycznej 0, 449 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w istniejącym gospodarstwie rolnym,
- sposób zagospodarowania terenu: obiekt obsługi rolnictwa – energia odnawialna.

Parametry techniczne i urbanistyczno – architektoniczne dla planowanych do realizacji inwestycji:

✓ **Stacja transformatorowa:**

• **szerokość elewacji frontowej:**

- minimalna – 3,0 m,
- maksymalna – 5, 0 m.

• **wysokość budynku:**

- minimalna – 2,0 m,

- maksymalna – 3,0 m.
- **dach:** płaski,
- projektowana 1 kondygnacja nadziemna,
- **Planowane do realizacji są urządzenia elektryczne z transformatorem, do odprowadzania energii elektrycznej do sieci. Zabudowa murowana wraz z infrastrukturą towarzyszącą.**

✓ **Kontener techniczny**

- **szerokość elewacji frontowej:**
 - minimalna – 9,0 m,
 - maksymalna – 10,0 m.
- **wysokość budynku:**
 - minimalna – 3,0 m,
 - maksymalna – 4,0 m.
- **dach:** płaski,
- projektowana 1 kondygnacja nadziemna.

✓ **Akcelerator biotechnologiczny**

- **powierzchnia:**
 - minimalna – 38,0 m²,
 - maksymalna – 50,0 m²,
- **pojemność:**
 - minimalna – 380,0 m³,
 - maksymalna – 550,0 m³,
- **długość:**
 - minimalna – 7,0 m,
 - maksymalna – 8, 0 m.
- **szerokość:**
 - minimalna – 7,0 m,
 - maksymalna – 8, 0 m.
- **wysokość**
 - minimalna – 9,0 m,
 - maksymalna – 11, 0 m.

Zbiornik reakcyjny hydrolizy, stalowy w kształcie walca o średnicy 7 m i wysokości części walcowej 9,0 m i całkowitej z podestem 12,0 m, dach membranowy stożkowy, z mieszałem wewnętrznym, z oprzyrządowaniem technologicznym, armaturą wraz z infrastrukturą techniczną.

✓ **Zbiornik pofermentu,**

- **powierzchnia:**
 - minimalna – 450,0 m²,
 - maksymalna – 530,0 m²,
- **pojemność:**
 - minimalna – 4500,0 m³,
 - maksymalna – 5300,0 m³,
- **długość:**
 - minimalna – 24,0 m,
 - maksymalna – 26,0 m.
- **szerokość:**
 - minimalna – 24,0 m,
 - maksymalna – 26,0 m.
- **wysokość budynku:**
 - minimalna – 9,0 m,
 - maksymalna – 15,5 m.

Zbiornik do przechowywania masy pofermentacyjnej, stalowy w kształcie walca o średnicy 24 m i wysokości części walcowej 9,0 m i całkowitej do 15,5 m, dach membranowy kopułowy, z mieszadłami wewnętrznymi, z oprzyrządowaniem technologicznym, armaturą wraz z infrastrukturą techniczną.

✓ **Zbiornik fermentacyjny (2 sztuki)**

- **powierzchnia:**
 - minimalna – 113,0 m²,
 - maksymalna – 154,0 m²,
- **pojemność:**
 - minimalna – 1650,0 m³,
 - maksymalna – 2465,0 m³,
- **długość:**
 - minimalna – 12,0 m,
 - maksymalna – 14,0 m.
- **szerokość:**
 - minimalna – 12,0 m,
 - maksymalna – 14,0 m.
- **wysokość budynku:**
 - minimalna – 12,0 m,
 - maksymalna – 16,0 m.

Zbiornik reakcyjny fermentacyjny stalowy w kształcie walca o średnicy 12 m i wysokości części walcowej 12,0 m i całkowitej z podestem 15,0 m, dach membranowy stożkowy, z mieszadłem wewnętrznym, z oprzyrządowaniem technologicznym, armaturą wraz z infrastrukturą techniczną.

- **Jednostka kogeneracyjna**
- **Szerokość elewacji frontowej:**
 - minimalna – 10,0 m,
 - maksymalna – 12,0 m,
- **wysokość:**
 - minimalna – 2,0 m,
 - maksymalna – 3, 0 m.
- **dach:** płaski,
- **projektowana 1 kondygnacja nadziemna.**

Planowane do realizacji jest silnik na biogaz z urządzeniami do wytwarzania energii elektrycznej, w zabudowie kontenerowej z infrastrukturą towarzyszącą.

- ✓ **Zbiornik substratu ciekłego**
- **powierzchnia:**
 - minimalna – 36,0 m²,
 - maksymalna – 42,0 m²,
- **pojemność:**
 - minimalna – 100,0 m³,
 - maksymalna – 150,0 m³,
- **długość:**
 - minimalna – 6,0 m,
 - maksymalna – 7, 0 m.
- **szerokość:**
 - minimalna – 6,0 m,
 - maksymalna – 6, 0 m.
- **wysokość:**
 - minimalna – 3,0 m,
 - maksymalna – 5, 0 m.

Zbiornik podziemny żelbetowy szczelny na substraty ciekłe w kształcie prostopadłościanu o pojemności do 150,0 m³, wyposażony w pompę i mieszadło wraz z infrastrukturą techniczną.

- ✓ **Załadunek substratów stałych**
- **powierzchnia:**
 - minimalna – 38,0 m²,
 - maksymalna – 42,0 m²,
- **długość:**
 - minimalna – 6,3 m,

- maksymalna – 7, 0 m.
- **szerokość:**
 - minimalna – 6,0 m,
 - maksymalna – 6, 0 m.
- **wysokość:**
 - minimalna – 3,0 m,
 - maksymalna – 4, 0 m.

Zespół urządzeń do załadunku substratów stałych, z zasobnikiem w formie stałego leja, przenośnikami pompami, maceratorem i infrastrukturą towarzyszącą, na płycie fundamentowej o wymiarach 6x6,5 m.

- ✓ **Silos substratu stałego**
- **powierzchnia:**
 - minimalna – 1344,0 m²,
 - maksymalna – 1728,0 m²,
- **pojemność:**
 - minimalna – 5376,0 m³,
 - maksymalna – 6912,0 m³,
- **długość:**
 - minimalna – 28,0 m,
 - maksymalna – 32, 0 m.
- **szerokość:**
 - minimalna – 48,0 m,
 - maksymalna – 54, 0 m.
- **wysokość:**
 - minimalna – 4,0 m,
 - maksymalna – 4, 0 m.

Silos z płytą fundamentową lub utwardzoną powierzchnią (na całej powierzchni silosu), przejezdny lub najazdowy, do przechowywania zapasu substratów stałych, ściany żelbetowe prefabrykowane lub wylewane.

- ✓ **Zespół uzdatniania) biogazu**
- **szerokość elewacji frontowej:**
 - minimalna – 5,0 m,
 - maksymalna – 16,0 m
- **wysokość:**
 - minimalna – 3,0 m,
 - maksymalna – 4,0 m

- **dach:** płaski,
- **projektowana 1 kondygnacja nadziemna.**

✓ **Waga samochodowa**

- **powierzchnia:**
 - minimalna – 57,0 m²,
 - maksymalna – 80,0 m²,
- **długość:**
 - minimalna – 19,0 m,
 - maksymalna – 20,0 m.
- **szerokość:**
 - minimalna – 3,0 m,
 - maksymalna – 4,0 m.

Waga samochodowa najazdowa, umieszczona w płaszczyźnie drogi lub wyniesiona ponad płaszczyznę drogi.

Środowiskowe uwarunkowania:

Planowana inwestycja, ze względu na jej sposób użytkowania, tj. niewpływający negatywnie na środowisko oraz jej oddziaływanie i późniejszy sposób jej użytkowania, gdzie powierzchnia zajmowanej inwestycji nie będzie przekraczała 10 000,00 m² (1,0 ha.) oraz o maksymalnej mocy produkowanej energii nie przekraczającej 499 kW, nie jest przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i nie jest wymagane przeprowadzenie procedury środowiskowej – o oddziaływaniu planowanej inwestycji na środowisko oraz nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (warunki urbanistyczne):

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej (dz. nr ew. 772/4) oraz drogi gminnej (dz. nr ew. 423) - zjazd projektowany.

- Przyjęto** nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **15,0 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni **drogi gminnej (dz. nr ew. 423),**
- Przyjęto** nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości **15,0 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni **drogi gminnej dz. nr ew. 439),**
- Przyjęto wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki w wysokości **do 0,10 (10%),**
- Przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w wysokości **minimum 0,50 (50%),**
- Wyznaczono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku do powierzchni działki w wysokości **do 0,50 (50%),**

- f) Projektowane obiekty i ich usytuowanie względem granic działki i ich zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych a także od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych (w tym szczególnie przepisy §12, §13 i §271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – (t. j. Dz. U. z 2022r. poz. 1225 z późn.zm.).

UWAGA:

WSZYSTKIE PARAMETRY TECHNICZNE PLANOWANYCH DO REALIZACJI INWESTYCJI
- przedstawiono w Charakterystyka planowanej inwestycji.

Parametry techniczne i urbanistyczno – architektoniczne dla planowanych do realizacji inwestycji:

2. Zasady i warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024r, poz. 54 ze zm.);
- b) ustalenia wynikające z przepisów o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1478 ze zm.);
- przedmiotowy teren **nie jest położony** w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1478 ze zm.);
- c) ustalenia wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112);
- planowana inwestycja **nie jest ujęta** w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019r. poz.1839 z późn. zm.).

1.

§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

- 47) instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej;
- 82) instalacje związane z przetwarzaniem w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach odpadów, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 41–47, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów;

Planowana do realizacji jest budowa obiektu biogazowni rolniczej o mocy 499 kW, wraz z infrastrukturą towarzyszą. Powierzchnia terenu inwestycji do 10 000,00 m²,

Parametry dotyczące terenu inwestycji:

- projektowana powierzchnia zabudowy:
 - minimalna - 6000,0 m²,
 - maksymalna – 9990,0 m².
- projektowana powierzchnia biologicznie czynna:
 - maksymalna – 3990,0 m²
- projektowana powierzchnia podlegająca przekształceniu:
 - maksymalna – 9999,0 m²

Podsumowanie:

Zainstalowana moc elektryczna planowanej inwestycji wynosić będzie 0,449 MW (czyli poniżej wartości progowej 0,5 MW).

Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, dla przedsięwzięcia polegającego na: budowie biogazowni rolniczej o mocy elektrycznej 0, 449 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną- zlokalizowanej w miejscowości Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy, dz. nr ew.: ; w gminie Sokolniki – fragment ograniczony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji.

2.

§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

54) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 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

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b) – przedmiotowa inwestycja: Budowa biogazowni rolniczej – instalacji zaliczanej do odnawialnych – rolniczych źródeł energii,

- stanowić będzie zabudowę z zakresu odnawialnych źródeł energii - o powierzchni zabudowy (poniżej 1 ha, poza obszarami ochronnymi).

Całkowita powierzchnia podlegająca przekształceniu: wynosić będzie maksymalna – do 10 000,00 m²- 9999,0 m². Powierzchnia zabudowy zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w celu realizacji przedsięwzięcia wyniesie do 10 000,m² (do 1 ha.)

Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, dla przedsięwzięcia polegającego na: budowie biogazowni rolniczej o mocy elektrycznej 0, 449 MW wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną- zlokalizowanej w miejscowości Walichnowy, obręb 0010 Walichnowy, dz.

nr ew.: w gminie Sokolniki – fragment ograniczony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji.

- d) zachowanie wartościowego drzewostanu – usuwanie drzew i krzewów, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1478 ze zm.);
- e) przy wykonywaniu planowanej inwestycji należy przestrzegać zapisów ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. 2024.poz. 1087 ze zm.);
- f) przedmiotowy teren **nie jest** położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r, poz. 1292);
- g) inwestycję należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w otoczenie i dostosowanie do charakteru istniejącej w otoczeniu zabudowy.

3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

warunki zaopatrzenia w energię elektryczną – **projektowane przyłącze do sieci;**

Instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,

Dodatkowe informacje: Układ z jednostką kogeneracji do wytwarzania energii elektrycznej zsynchronizowanej z siecią za pomocą przyłącza (wydano zapewnienie przez Energa Operator z dnia 8.07.2025 r. o znaku EOP/WP/4/2025/07/163132).

Wyprodukowana energia elektryczna będzie odprowadzana poprzez stację transformatorową i przyłącze do sieci energetycznej, a ciepło odprowadzane jako gorący czynnik grzewczy.

- b) ogrzewanie – projektowana biogazownia,
- c) zaopatrzenie w wodę – **projektowane przyłącze wodociągowe,**
- d) odprowadzanie ścieków – **nie dotyczy,**
- e) wody opadowe z połąci dachowych oraz powierzchni utwardzonych - należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczególnymi, ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. 2024.poz. 1087 ze zm.),
- f) odpady należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. 2022. poz. 1225 ze zm.), w pojemnikach, kontenerach lub workach foliowych; odpady muszą być regularnie wywożone przez zakłady usług porządkowych, posiadające zezwolenie na prowadzenie tych usług, zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2023.poz. 1587),
- g) obsługa komunikacyjna - **Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – do drogi powiatowej (dz. nr ew. 772/4) poprzez gminną drogę dojazdową (dz. nr ew. 423) - zjazd projektowany oraz do gminnej drogi dojazdowej (dz. nr ew. 439).**
- h) miejsca parkingowe – według potrzeb Inwestora.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich:

- a) Projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, musi stwarzać warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- b) Projekt zagospodarowania działki musi być wykonany z poszanowaniem, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich;
- c) Warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby - dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- d) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, kolidujące sieci przełożyć zgodnie z warunkami uzyskanymi od dysponenta sieci;
- e) W obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji;
- f) Inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich - zgodnie z przepisami ogólnymi.

5. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

1) Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, inne:

- a) Projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U.2025.poz. 418) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.),
 - Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024.poz. 82),
 - Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 320 ze zm.);

2) Przedmiotowy teren nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów: ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. (t. j. Dz. U. 2024.poz. 1087 ze zm.);

W obszarze analizowanym – od strony terenu inwestycji – fragment ograniczony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji – przepływa rzeka Struga Węglewska z przylegającymi do niej mokradłami.

3) Warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 54 ze zm.):

- a) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań wynikających z ustawy Prawo ochrony środowiska oraz przepisów wykonawczych,

- b) Odpady powstające w fazie budowy budynku należy przekazywać podmiotom prowadzącym gospodarkę odpadami, które uzyskały lub uzyskają stosowne zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie transportu, zbiórki, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2023 r, poz. 1587);

4) Przedmiotowy teren nie jest zlokalizowany w zasięgu Strefy Q1 szczególnego zagrożenia powodziowego

5) Zobowiązuje się inwestora do przestrzegania wymagań z zakresu melioracji i urządzeń wodnych:

- a) W przypadku wystąpienia w obrębie projektowanej inwestycji urządzeń melioracyjnych; rozwiązanie kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych należy dokonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

W obszarze analizowanym – od strony terenu inwestycji – fragment ograniczony liniami regulacyjnymi terenu inwestycji – przepływa rzeka Struga Węglewska z przylegającymi do niej mokradłami.

6) Teren inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych;

7) Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) Przedmiotowy teren nie leży na terenach górniczych w rozumieniu ustawy Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1290 ze zm.),

8) Warunki w zakresie materiałów budowlanych:

- a) Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 11 sierpnia 2004 r w sprawie sposobów deklarowania zgodności wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. z 2016r. poz. 1966 ze zm.);

9) **Nie występują** ograniczenia w zakresie sposobu przeznaczenia lub korzystania z terenu.

6. Uzgodnienia:

Zgodnie z treścią art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. . o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130 ze zm.) decyzja została wydana po uzgodnieniu z następującymi instytucjami:

- 1) Starosta Powiatu Wieruszowskiego, postanowienie nr GN.673.6.114.2025,
- 1) Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Kaliszu – milczące uzgodnienie,
- 1) Zarząd Dróg Powiatowych w Wieruszowie – milczące uzgodnienie,
- 1) Powiatowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wieruszowie – milczące uzgodnienie.

7. Granice obszaru objętego niniejszą decyzją:

określone literami ABCD....A oraz inne ustalenia graficzne określa mapa w skali 1:1000, stanowiąca załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

8. Okres ważności decyzji:

Niniejsza decyzja wygasa zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Wygaśnięcie decyzji stwierdza w drodze decyzji organ, który ją wydał.

UZASADNIENIE

W dniu 6 czerwca 2025 r. do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek _____, zamieszkałego _____ o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie biogazowni rolniczej o mocy do 499 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr _____ obręb 0010 Walichnowy, gm. Sokolniki.

Do wniosku dołączono:

- 1) mapę zasadniczą w wersji papierowej oraz elektronicznej w obowiązującym państwowym układzie odniesień przestrzennych,
- 2) oświadczenie iż wniosek spełnia warunki określone w art. 4 ust. 1 ustawy oraz że wnioskodawca jest podmiotem uprawnionym, o czym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. poz. 1597 z późn. zm.),
- 3) wydruk z danych Głównego Urzędu Statystycznego, potwierdzający, że _____ jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą – gospodarstwo rolne,
- 4) opis techniczny biogazowni III generacji.

Na wstępie należy wskazać, że organ prowadzący postępowanie zobowiązany był do ustalenia stron postępowania, przy czym należy podkreślić, że do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej biogazowni rolniczej zastosowanie ma przepis art. 64aa ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) – dalej ustawa, który niejako zerwał z ogólną normą ustalania stron postępowania na podstawie art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego (dalej Kpa).

Zgodnie z art. 64aa ust. 1 ustawy, stroną postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej biogazowni rolniczej spełniającej warunki określone w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu jest wyłącznie wnioskodawca, podmioty, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe względem nieruchomości lub inne prawa trwale ograniczające własność nieruchomości, oraz właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który inwestycja będzie oddziaływać.

Tym samym poważną trudność w określeniu stron postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej lokalizacji biogazowni jest użyte przez ustawodawcę sformułowanie „będzie oddziaływać”. Przy czym ustawodawca, w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie

zawarł definicji legalnej obszaru oddziaływania przedmiotowej inwestycji na nieruchomości sąsiednie. W przedmiotowym wniosku Inwestor – _____ zawarł, że „oddziaływanie obiektu będzie się zamykało w obrębie inwestycji”.

Wójt Gminy Sokolniki dokonując analizy złożonego wniosku, w tym opisu technicznego biogazowni, jej obsługi, konieczności dostarczania dużej ilości substratu, doszedł do wniosku, że usytuowanie biogazowni rolniczej, w miejscu powstającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, może wpływać na tereny sąsiednie i dalsze, wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu lub w sposobie użytkowania, jak również immisje (np. hałas, cień, zapach) zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich. W ocenie tut. Organu, dostarczanie substratu za pośrednictwem samochodów ciężarowych, a także dopuszczenie budowy wysokiego zbiornika fermentacyjnego i pofermentacyjnego, może oddziaływać chociażby hałasem, zapachem, zacienieniem na nieruchomości sąsiednie. Wobec tego Wójt Gminy Sokolniki nie podzielił argumentacji, że oddziaływanie przedmiotowej inwestycji „będzie zamykało się w obrębie terenu inwestycji”. Z tego względu, za strony postępowania uznano właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości zlokalizowanych w odległości do 400 metrów od miejsca usytuowania planowanej inwestycji. Przyjęcie innego stanowiska byłoby błędne, bowiem zawężenie stron postępowania, w tym przypadku wyłącznie do wnioskodawcy i właściciela nieruchomości, powodowałoby zerwanie z zasadą określoną w art. 8 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, a w szczególności względ na takie wartości, jak zaufanie do działań organów władzy publicznej, a także ochrona interesów innych stron, mogących mieć sprzeczne interesy z podmiotem składającym wniosek (Inwestorem).

W dniu 25 czerwca 2025 r., organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania, pouczając że w przedmiotowym postępowaniu nie stosuje się przepisów art. 10 i art. 79a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego. Ponadto organ wydał obwieszczenie o wszczęciu postępowania z przyczyn określonych w art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 26 czerwca 2025 r., Wójt Gminy Sokolniki wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych wniosku oraz do złożenia wyjaśnienia, w zakresie:

- 1) dostarczenie aktualnego zapewnienia dostawy wody dla planowanego przedsięwzięcia, wydane przez przedsiębiorstwo wodociągowe (Gminę Sokolniki),
- 2) dostarczenie aktualnego zapewnienia dostawy i odbioru energii elektrycznej dla planowanego przedsięwzięcia wydane przez przedsiębiorstwo energetyczne,
- 3) zweryfikowanie opisu sposobu oddziaływania przedsięwzięcia na sąsiednie nieruchomości, wraz przedstawieniem sposobu dokonania analizy,
- 4) dostarczenia mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, mapy ewidencyjnej w postaci elektronicznej, w obowiązującym państwowym układzie odniesień przestrzennych,

- 5) dostarczenia mapy (z zachowaniem skali mapy), z określeniem granic terenu objętego wnioskiem, pokazanych na kopii mapy będącej załącznikiem, jeśli teren inwestycji stanowi część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych, wraz z podaniem wymiarów.

W odpowiedzi na powyższe, _____ w dniu 9 lipca 2025 r., uzupełnił wymagane dokumenty oraz wskazał, że przedmiotowa inwestycja nie jest przedsięwzięciem oddziałującym na środowisko. Ponadto, że uruchomienie biogazowni może się wiązać z pewnymi niewielkimi, sporadycznym oddziaływaniem na sąsiednie działki, co może być związane głównie z transportem samochodowym dowożącym substraty do instalacji oraz wywożącym masę pofermentacyjną. W jego ocenie, biogazownia jako instalacja gazoszczelna nie jest źródłem emisji odorów z procesu fermentacji (nie są stosowane otwarte zbiorniki typu laguny). Personel obsługujący biogazownię zostanie pouczony o konieczności zachowania wysokiego poziomu kultury technicznej i dbania o porządek, w szczególności na etapie wyładunku dostarczonego substratu, jego składowania, w tym załadunku do instalacji. Wysoki stopień przefermentowania zapewnia bezwonność masy pofermentacyjnej, zaś wszelkie substancje odorowe, w szczególności amoniak i siarkowodór, są zatrzymywane w dwustopniowym procesie oczyszczania biogazu. Oczyszczony biogaz jest w całości spalany i jedyną emisją do powietrza są bezwonne spaliny. Biogazownia stosuje zamknięty obieg cieczowy, przez co nie powstają i nie są odprowadzane ścieki technologiczne. Biogazownia nie emituje pyłów i innego rodzaju zanieczyszczeń. Zainstalowane urządzenia posiadają napędy o niewielkich mocach (maksymalnie 20 kW), przez co generowany hałas jest niewielki, ponadto zbiorniki są zaizolowane, co powoduje tłumienie hałasu.

W dniu 1 lipca 2025 r., strona postępowania – _____ skorzystał z przysługującego mu prawa i w obecności pracownika organu zapoznał się z aktami sprawy oraz na jego żądanie wydano mu uwierzytelnioną kserokopię akt sprawy.

W dniu 3 lipca 2025 r. do Wójta Gminy Sokolniki oraz Rady Gminy Sokolniki wpłynęła pismo (uzupełnione w dniu 10.07) pt. „protest mieszkańców miejscowości Walichnowy przeciwko budowie biogazowni o mocy 499 kWe wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Walichnowy na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem _____ obręb 0010 Walichnowy w miejscowości Walichnowy”. W piśmie wskazano między innymi, że planowana inwestycja wiąże się z realnym ryzykiem emisji odorów, hałasu, zanieczyszczeń gleb i wód gruntowych, a także wzmożonym ruchem pojazdów ciężarowych. Tego typu uciążliwości mogą stanowić bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia ludzi oraz naruszać art. 30 ustawy o ochronie środowiska, które zabrania powodowania uciążliwości przekraczających standardy jakości środowiska. Wskazano, że przedmiotowa inwestycja może doprowadzić do znacznego spadku wartości nieruchomości oraz pogorszyć warunki życia mieszkańców. W przedmiotowym piśmie zarzucono Organowi naruszenie m.in.:

- 1) art. 10 Kpa – prawa stron do czynnego udziału postępowaniu,
- 2) art. 8 Kpa – zasady pogłębiania zaufania obywateli do władzy publicznej,

3) art. 6 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku – prawo społeczeństwa do udziału w podejmowaniu decyzji mających wpływ na środowisko.

W konkluzji, podpisani mieszkańcy, w tym kilka stron postępowania wyraziły sprzeciw i brak akceptacji na budowę biogazowni na przedmiotowej nieruchomości oraz wnieśli o:

- zaniechanie planowanej budowy biogazowni z uwagi na niezgodność z przepisami prawa oraz brak społecznej akceptacji,
- wyłączenie przedmiotowego terenu z planów zagospodarowania przestrzennego dla działalności uciążliwej dla środowiska i mieszkańców,
- zorganizowania pełnych konsultacji społecznych z udziałem niezależnych ekspertów, w trybie określonym ustawą,
- przeprowadzenie szczegółowej oceny oddziaływania na środowisko wraz z analizą alternatywnej lokalizacji i wariantów realizacji inwestycji.

Na marginesie należy wskazać, że Rada Gminy Sokolniki uznała wniesione pismo jako petycję i z przyczyn formalnych pozostawiła bez rozpatrzenia. Z kolei Wójt, mając na względzie, że pod przedmiotowym pismem podpisało się łącznie 297 osób, a 15 z nich jest stronami postępowania ustalonymi na podstawie art. 64aa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w trybie art. 75 Kpa, dopuścił przedmiotowe pismo jako dowód w postępowaniu. Ponadto postanowieniem z dnia 8 lipca, wezwał Wnioskodawcę do ustosunkowania się na piśmie, co do okoliczności wskazanych w wniesionym sprzeciwie, w terminie 7 dni od dnia otrzymania postanowienia oraz uprzedził strony postępowania o zamiarze zawiadamiania stron o czynnościach organu administracji publicznej poprzez publiczne obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Sokolniki i tablicy ogłoszeń Urzędu.

W dniu 14 lipca 2025 r., Inwestor – _____ w odpowiedzi na doręczone postanowienie z dnia 8 lipca 2025 r., wniósł o dopuszczenie opinii dr inż. _____, które jednocześnie jest stanowiskiem Inwestora – _____ w sprawie protestu mieszkańców Walichnow. Z uwagi, iż w toku prowadzonego postępowania, żadna ze stron nie zapoznała się z aktami sprawy, w tym z dołączoną do akt sprawy opinią, organ prowadzący postępowanie postanowił umieścić w niniejszym uzasadnieniu pełne brzmienie dokumentu:

„Przedłożony mi do zaopiniowania protest złożony jest ze wstępu, w którym jego sygnatariusze powołują się na ogólnie obowiązujące akty prawne, w tym dotyczące ochrony środowiska, czterech sekcji zawierających zarzuty przeciwko budowie biogazowni oraz wniosków końcowych złożył pismo, w którym ustosunkował się do okoliczności wskazanych w proteście. W wniesionym do organu piśmie, wskazano, że:

- 1) we wstępie protestu przywołano ogólnie kilka aktów prawnych, bez wskazania konkretnych przepisów w nich zawartych, stąd nie ma tutaj możliwości odniesienia się do konkretnych danych. Można jedynie*

potwierdzić, że wszystkie przywołane akty prawne mają charakter obowiązujący i należy je mieć na uwadze planując wszelkiego rodzaju inwestycje budowlane, w tym budowę biogazowni,

- 2) *w sekcji „I. Zagrożenie dla zdrowia i bezpieczeństwa mieszkańców” zawarto bardzo ogólnie sformułowane zarzuty, które nie mają umocowania w faktach. Zdaniem protestujących inwestycja wiąże się z realnym ryzykiem emisji odorów, hałasu, zanieczyszczeń gleb i wód gruntowych, a także wzmożonym ruchem pojazdów ciężarowych. Zarzuty te nie są poparte żadnymi konkretnymi danymi, ani wskazującymi na szczegółowy charakter jakościowy wymienionych ryzyk (np. określenie w jaki sposób mogłoby dojść do zanieczyszczenia gleby), ani na wielkości wyrażone mierzalnymi i obiektywnie weryfikowalnymi parametrami liczbowymi, np. w jakiej ilości emitowane będą domniemane szkodliwe substancje do wód gruntowych. Zarzut ten wynika prawdopodobnie z braku znajomości technologii, w której Inwestor planuje wybudowanie biogazowni. W technologii tej wybudowana zostanie nowoczesna instalacja III generacji, w której całość obiegów masowych ma charakter zamknięty. Instalacja taka składa się z części załadunkowej z odrębnym stanowiskiem załadunkowym dla substratów stałych (jak np. kiszonka z kukurydzy) oraz ciekłych (np. gnojowica). Substraty te są następnie rozdrabniane i mieszane z fazą ciekłą (stosuje się tutaj obieg zamknięty z częściowym zawracaniem fazy ciekłej masy pofermentacyjnej), a następnie transportowane hydraulicznie do zbiornika akceleratora biotechnologicznego i dalej do zbiorników fermentacyjnych. W zbiornikach tych następuje proces kolejno hydrolizy w środowisku kwasowym, a następnie fermentacji z wydzielaniem biogazu. Masa poreakcyjna, zwana masą pofermentacyjną lub pofermentem, jest następnie kierowana do ostatniego zbiornika, gdzie jest przechowywana do momentu wywieżenia poza instalację. Jednocześnie w kopułach stanowiących przykrycie zbiorników gromadzony jest produkowany biogaz. Gaz ten, będący mieszaniną zasadniczo dwutlenku węgla (średnio ok. 40%) i metanu (ok. 60%) jest następnie oczyszczany z zanieczyszczeń takich jak amoniak, siarkowodor i siloksany na złożu absorbera chemicznego, a następnie kierowany do jednostki kogeneracyjnej, gdzie jest spalany w celu wytworzenia energii elektrycznej i ciepłej. Cała instalacja jest zamknięta i szczelna, a jedyną emisją do otoczenia jest emisja bezwonnych spalin z jednostki kogeneracyjnej. W związku z tym biogazownia, wbrew temu co twierdzą autorzy protestu, nie emituje ani ścieków, ani pyłów, czy innych substancji które mogłyby zanieczyścić gleby lub wody gruntowe. Odnosnie do odorów, to szczelna budowa instalacji, w szczególności w części gazowej, zapobiega emisji substancji uciążliwych zapachowo, którymi w biogazie są głównie amoniak i siarkowodor. Jak wspomniano powyżej, związki te są eliminowane na złożu absorbera chemicznego (siarkowodor dodatkowo na złożu biologicznym bakterii żywiących się siarką, zlokalizowanym w zbiorniku pofermentu). Poziom głównego zanieczyszczenia, jakim jest siarkowodor, jest stale monitorowany (przed i za absorberem) za pomocą analizatora składu biogazu. Dodatkowo ekologiczny nawóz, jakim jest poferment z biogazowni, jest bezzapachowy, dzięki czemu stosowanie go jako nawozu zamiast np. gnojowicy lub obornika redukuje emisję nieprzyjemnych zapachów. Jedyne miejsce, które mogłoby potencjalnie doprowadzić do uciążliwości zapachowych jest węzeł załadunkowy, jednak przyjęte w nim rozwiązania techniczne oraz procedury obsługi, które są zapisane w instrukcji eksploatacji biogazowni jako*

bezwzględnie wymagane do przestrzegania, w praktyce eliminują tego typu zagrożenia. Do rozwiązań tych należy zaliczyć: możliwość szczelnego przetłaczania substratów ciekłych z samochodu dostawczego (cysterny) do zbiornika buforowego przez rurociągi wyposażone w znormalizowane króćce przyłączeniowe (strażackie), zwartą i kompaktową konstrukcję węzła załadunku substratów stałych, w postaci leja zasypowego, skąd substraty są dalej podawane przenośnikami ślimakowymi w układzie zamkniętym, a także wymóg bieżącego sprzątnięcia ewentualnie rozrzuconych przy załadunku fragmentów masy substratowej. Ponadto Inwestor nie planuje przetwarzania w biogazowni substratów o szczególnie uciążliwym charakterze, np. odpadów pochodzących z uboju zwierząt, z rozbioru mięsa, padłych sztuk, krwi, czy innych ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego (UPPZ), będących odpadami kategorii 2 lub 3. W związku z tym biogazownia nie wymaga objęcia nadzorem Powiatowego Lekarza Weterynarii. Planowana inwestycja to biogazownia rolnicza, a wszystkie stosowane substraty będą się zawierały w katalogu określonym w Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 października 2023 r. w sprawie szczegółowej listy substratów możliwych do wykorzystania w biogazowni rolniczej (Dz.U. 2023 poz. 2230). Należy te podkreślić, że obawy co do emisji odorów mogą wynikać z analizy działania biogazowni starszego typu, w których masa pofermentacyjna była kierowana do otwartego zbiornika (typu laguna), a jej stopień przefermentowania nie był całkowity, co powodowało niekontrolowaną emisję resztek biogazu z masy doreagowującej w lagunie i uciążliwości zapachowe związane z obecnością amoniaku i siarkowodoru w tym gazie. W przedmiotowej instalacji nie będzie to miało miejsca, gdyż zbiornik masy pofermentacyjnej jest zamknięty gazoszczelnie, a zastosowane rozwiązania procesowe gwarantują wysoki stopień przereagowania. Masa pofermentacyjna pobrana bezpośrednio ze zbiornika ma nieznaczny zapach, podobny do zapachu mokrej ziemi. Szczególną uwagę należy też zwrócić na eliminację zagrożeń biologicznych (patogenów) w zbiorniku bioakceleratora technologicznego w środowisku kwasowym. Instalacja biogazowni, ze względu na zastosowanie elementów napędzanych silnikami elektrycznymi oraz silnika na biogaz (w jednostce kogeneracyjnej) będzie źródłem pewnego hałasu, jednak jego poziom nie będzie powodował uciążliwości. Wynika to po pierwsze z faktu, że większość napędów ma niewielką moc elektryczną (do ok. 20 kW), a więc sama z siebie nie jest źródłem hałasu o wysokim natężeniu, ponadto większość napędów jest zabudowana wewnątrz zbiorników lub kontenerów technologicznych, co znacząco ogranicza emisję hałasu do otoczenia. Ponadto część obiektów jest izolowana termicznie warstwą wełny mineralnej, która jednocześnie pełni rolę izolacji akustycznej pochłaniającej fale dźwiękowe. Średni poziom hałasu na zewnątrz budynków lub kontenerów to około 30 dB, określany jako nieszkodliwy. Dźwięki na podobnym poziomie głośności wydaje tykanie zegara. Można z dużą dozą prawdopodobieństwa stwierdzić, że emisja hałasu z urządzeń wchodzących w skład biogazowni będzie niższa niż poziom hałasu tła, wynikający m.in. z bliskości drogi (ul. Naramska), która w odległości niecałego kilometra łączy się z drogą krajową (nr 74) o dużym natężeniu ruchu. Eksploatacja biogazowni wiąże się z przyjmowaniem transportów substratów, co słusznie zauważyli autorzy protestu, jednakże należy mieć na uwadze niewielką skalę tego zjawiska. Biogazownia o mocy 499 kWe wymaga codziennego podania ok. 30-40 ton substratów.

Przekłada się to średnio na dwa transporty dziennie, co nie stanowi istotnej uciążliwości, szczególnie mając na uwadze bliskość drogi (ul. Naramska), którą podobne pojazdy poruszają się często. Ponadto w sąsiedztwie instalacji zlokalizowany będzie silos, w którym możliwe będzie zgromadzenie zapasu kiszonki z kukurydzy (lub innego podobnego substratu), który będzie można zapelnąć ograniczoną w czasie akcją przywozu większej dostawy. Niekorzystne oddziaływanie ruchu samochodów zostanie również zredukowane poprzez zapewnienie odpowiedniego harmonogramu dostaw, w dniach i godzinach tak dobranych, aby stanowiły jak najmniejszą uciążliwość dla otoczenia. Z kolei transport wewnątrz instalacji oraz wywóz masy pofermentacyjnej będzie realizowany za pomocą typowych rolniczych środków transportowych, jak ładowarki czy beczkowsy, które nie stanowią uciążliwości dla otoczenia i są typowe dla obszarów rolniczych – pojazdy tego typu wykorzystuje się powszechnie w wielu gałęziach produkcji rolnej. Instalacja biogazowni nie stwarza również zagrożeń pożarowych czy wybuchowych. Cała część instalacji, w której występuje biogaz, jest wykonana jako instalacja przeciwwybuchowa (zgodnie z normami zharmonizowanymi i innymi wymaganiami dyrektywy ATEX), wokół tych części są też wyznaczone odpowiednie strefy ochronne, które zawierają się w całości w granicach inwestycji. Z kolei użyte do budowy materiały są niepalne, np. do izolacji termicznej stosowana jest wełna mineralna, a nie styropian. Całość jest zabezpieczona również pod względem elektrycznym, w tym poprzez zabudowę instalacji odgromowej. Analizując oddziaływanie na otoczenie należy mieć również na uwadze, że lokalizację biogazowni przewidziano w miejscu oddalonym od zabudowań mieszkalnych. Najbliższym obiektem tego typu jest dom przy ul. _____ stanowiący własność Inwestora, zlokalizowany ok. 200 m od instalacji. Inne zabudowania mieszkalne zlokalizowane są w kilkukrotnie większych odległościach. Tym samym biogazownia rolnicza w opisywanej technologii i w przedmiotowej lokalizacji nie stanowi inwestycji powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska, jak twierdzą protestujący w konkluzji opisywanej sekcji protestu. O braku uciążliwości biogazowni zbudowanych w przedmiotowej technologii świadczyć mogą również doświadczenia z realizacji innych obiektów o tożsamym charakterze. Przykładem może być lokalizacja opisanych poniżej dwóch instalacji. Biogazownia w zakładzie (...) w miejscowości Jarosty k. Piotrkowa Trybunalskiego, przy ul. Nowej. Instalacja znajduje się w bezpośrednim (odległość ok. 50 m) sąsiedztwie budynku mieszkalnego. Odległość ta jest znacząco mniejsza niż dla planowanej inwestycji w Walichnowach, a mimo to właściciel domu nie zgłasza zastrzeżeń co do jakości środowiska. Biogazownia w (...) w Lublinie przy ulicy Zimnej. Jest ona zlokalizowana zaledwie kilka kilometrów od Rynku Starego Miasta w Lubinie, jest zatem zbudowana w obrębie tkanki dużego miasta, o dużym skupisku zaludnienia i nie stwarza problemów wskazywanych przez protestujących, mimo przetwarzania „trudnych” substratów z produkcji drobiu (UPPZ kategorii 2 i 3).

- 3) W sekcji „II. Naruszenie interesu społecznego i prawa do informacji” zawarto zarzuty o charakterze proceduralnym. Z uwagi na brak wglądu do pełnych akt sprawy, nie jestem w stanie w pełni ustosunkować się do podnoszonych tam kwestii, jednakże z relacji Inwestora - _____ i dostępnych mi dokumentów wynika, że postępowanie tutejszego organu – Wójta Gminy Sokolniki – nie nosi znamion nieprawidłowości.

- 4) W sekcji „III. Niezgodność z kierunkami polityki przestrzennej i ładu przestrzennego” zawarto zarzut o niewłaściwym ulokowaniu biogazowni, jako „instalacji przemysłowej o znacznym stopniu uciążliwości”. Zarzut ten jest bezpodstawny, gdyż biogazownia rolnicza nie jest ani instalacją przemysłową, ani nie odznacza się „znaczącym stopniem uciążliwości”, jak wykazano w odniesieniu do zarzutów podniesionych w sekcji I. protestu. Kwestia ta jest szczegółowo opisana w art. 19 ust. 4 i 5 Ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu: Art. 19 ust. 4. Dopuszcza się realizację biogazowni rolniczej niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, a rada gminy uchwaliła uchwałę o ustaleniu lokalizacji biogazowni rolniczej. Ust. 5. Warunek niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest spełniony, jeżeli lokalizacja biogazowni rolniczej będzie miała miejsce na terenach, dla których przewidziano kierunek zabudowy związanej z rolnictwem lub produkcją. W szczególności należy tu mieć na uwadze zapis w ust. 5, mówiący o tym, że biogazownię można ulokować na terenach, dla których przewidziano kierunek zabudowy związanej z rolnictwem lub produkcją. Ustawodawca wskazuje tutaj jednoznacznie, że biogazownia rolnicza jest instalacją typową dla terenów rolniczych, a nie dla terenów przemysłowych. Z kolei art. 4 dopuszcza lokalizację inwestycji nawet niezależnie od istnienia lub ustaleń MPZP.
- 5) W sekcji „IV. Ryzyko utraty wartości nieruchomości i społeczno-ekonomiczne skutki” autorzy protestu wyrażają obawy o znaczny spadek wartości nieruchomości oraz pogorszenie warunków życia lokalnej społeczności. Zarzut ten również należy traktować jako bezpodstawny, gdyż budowa biogazowni, jak wykazano w analizie sekcji III protestu (punkt 4 opinii), jest typowym działaniem rolniczym, a zatem typowym dla terenu objętego planowaną inwestycją. Stąd trudno tutaj komukolwiek stawiać zarzuty, że na terenie rolniczym prowadzi działalność rolniczą. Właściciele i nabywcy działek rolniczych lub sąsiadujących z terenami rolniczymi muszą się liczyć z tym, że na terenie rolniczym będzie prowadzona działalność rolnicza, a – jak wykazano powyżej – do takiej zalicza się budowę i eksploatację biogazowni rolniczej. Trudno natomiast ustosunkować się do drugiej części tego zarzutu, mówiącej o pogorszeniu warunków życia lokalnej społeczności, gdyż protestujący nie wskazali na czym owe pogorszenie warunków miałyby polegać. Można tylko powtórzyć po raz kolejny, że biogazownia nie jest instalacją uciążliwą dla otoczenia. Z kolei stwierdzenie o konieczności działania władz publicznych na podstawie i w granicach prawa jest w pełni słuszne i zasadne. W przedmiotowej sprawie władze lokalne, w szczególności Wójt Gminy Sokolniki, działają w oparciu o obowiązujące przepisy prawne i w granicach przez nie wyznaczonych, co wykazano m.in. w poszczególnych przywołaniach konkretnych zapisów konkretnych aktów prawnych w treści niniejszej opinii.

6) We „Wnioskach końcowych” sygnatariusze protestu wysuwają cztery postulaty. 6.1. Pierwszy postulat dotyczy zaniechania planowanej budowy biogazowni w lokalizacji w Walichnowach z uwagi na niezgodność z przepisami prawa oraz brak społecznej akceptacji. Postulat ten jest bezpodstawny i oparty na nieprawdziwym stwierdzeniu o braku zgodności inwestycji z przepisami prawa. Należy wyraźnie zaznaczyć, że w całej treści protestu jego autorzy posługują się stwierdzeniem o niezgodności z przepisami prawa, jednak albo w ogóle nie wskazują o jakie przepisy chodzi, albo nie wykazują na czym polega domniemana niezgodność z konkretnymi przepisami, bądź wskazują na niezgodne ze stanem faktycznym tezy. Z kolei sam brak akceptacji społecznej nie jest czynnikiem pozwalającym na wstrzymanie inwestycji, jeśli jest ona realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, co – jak wykazano w treści niniejszej opinii – ma miejsce. Należy też mieć na uwadze, że obecne postępowanie administracyjne dotyczy określenia warunków zabudowy, a więc jedynie określenia samej możliwości i warunków wybudowania biogazowni. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie przesądza jeszcze o tym, że Inwestor podejmie realizację inwestycji. Tym samym zablokowanie postępowania na takim etapie z przyczyn, na które powołują się protestujący, jest pozbawione jakichkolwiek zasadności. 6.2. Drugi postulat dotyczy wyłączenia przedmiotowego terenu z planów zagospodarowania przestrzennego dla działalności uciążliwej dla środowiska i mieszkańców. Jest on całkowicie bezpodstawny, gdyż dla działki, na której planowana jest inwestycja, nie został uchwalony i nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wobec czego nie może ona zostać wyłączona z nieistniejącego planu. Ponadto kolejny raz należy podkreślić, że stwierdzenie o uciążliwości biogazowni rolniczej dla środowiska jest bezpodstawne, a jak wskazano w punkcie 4 opinii, biogazownia rolnicza może w niektórych przypadkach być nawet realizowana niezależnie od ustaleń planu, jeśli takowy obowiązuje. 6.3. Trzeci postulat dotyczy zorganizowania pełnych konsultacji społecznych z udziałem niezależnych ekspertów, w trybie określonym ustawą. Należy tutaj zaznaczyć, że ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, którą protestujący mają tu prawdopodobnie na myśli, nie nakłada w tym przypadku obowiązku przeprowadzenia konsultacji, gdyż te – co do zasady – są obowiązkowe w przypadku przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, które nie są w tym przypadku wymagane (patrz punkt 6.4 opinii). Jednakże w duchu otwartego dialogu społecznego zorganizowanie konsultacji, np. w formie otwartego spotkania na poziomie gminy, szczególnie z udziałem niezależnych ekspertów, jest działaniem jak najbardziej wskazanym i celowym. Praktyka wskazuje, że w czasie takich spotkań następuje wyjaśnienie wielu wątpliwości oraz przedstawienie rzetelnych i obiektywnych faktów, a nie opieranie się na informacjach zasłyszanych lub wyczytanych w niewiarygodnych materiałach np. internetowych. Ze swojej strony deklaruję możliwość udziału w takim spotkaniu. 6.4. Czwarty postulat dotyczy przeprowadzenia szczegółowej oceny oddziaływania na środowisko wraz z analizą alternatywnych lokalizacji i wariantów realizacji inwestycji. Postulat ten jest całkowicie bezpodstawny, gdyż budowa biogazowni rolniczej nie jest ani przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani

mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Kwestie te są uregulowane w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839): § 2. 1. Do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: [...] 47) instalacje do przetwarzania w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach odpadów inne niż wymienione w pkt 41 i 46, w tym składowiska odpadów inne niż wymienione w pkt 41, mogące przyjmować odpady w ilości nie mniejszej niż 10 t na dobę lub o całkowitej pojemności nie mniejszej niż 25 000 t, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.4)); § 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: [...] 47) instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej; [...] 82) instalacje związane z przetwarzaniem w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach odpadów, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 41–47, z wyłączeniem instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, o zainstalowanej mocy elektrycznej nie większej niż 0,5 MW lub wytwarzających ekwiwalentną ilość biogazu rolniczego wykorzystywanego do innych celów niż produkcja energii elektrycznej, a także miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacja składowisk odpadów. Druga część postulatu mówi o tym, że biogazownie o wysokiej mocy są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Jak wykazano powyżej, stwierdzenie to jest całkowicie nieprawdziwe. Ponadto należy podkreślić, że biogazownia o mocy 0,499 MWe jest instalacją klasyfikowaną najczęściej jako instalacja mała (patrz np.: <https://www.topagrar.pl/event/mala-czy-duza-biogazownia-rolnicza-2459559>) lub rzadziej jako średnia (patrz np.: <https://naturalnaenergia.plus/baza-wiedzy/biogazownia-rolnicza-mala-czy-duza/>).

Reasumując należy stwierdzić, co następuje. 7.1. Przedłożony protest jest bezpodstawny, a zawarte w nim argumenty nie powinny zostać uwzględnione w postępowaniu administracyjnym przez organ rozpatrujący wniosek o określenie warunków zabudowy biogazowni rolniczej o mocy 499 kWe wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce 101806_2.0010.

7.2. Planowana inwestycja oraz tryb realizacji procedur administracyjnych przez tut. organ nie naruszają obowiązujących przepisów prawa.

7.3. Planowana do wybudowania biogazownia nie oddziałuje niekorzystnie na środowisko i nie stanowi pod tym względem uciążliwości dla otoczenia. 7.4. Celowe jest zorganizowanie spotkania konsultacyjnego, na którym możliwe będzie wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w przedmiotowej sprawie. Możliwa jest również wizyta studyjna na jednym z opisanych w treści opinii obiektów, ze względu na bliskość proponuje się wizytę w biogazowni w Jarostach k. Piotrkowa Trybunalskiego”.

Na podstawie art. 75 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ prowadzący postępowanie, w dniu 15 lipca 2025 r, dopuścił stanowisko Inwestora wyrażone za pośrednictwem opinii przygotowanej przez dr inż. _____ jako dowód w sprawie (obwieszczenie z dnia 15 lipca 2025 r. o znaku RGK.6730.85.2025).

Przechodząc do oceny zgromadzonego materiału dowodowego, należy wskazać, że w niniejszej sprawie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. poz. 1597 z późn. zm.). Podkreślenia wymaga, że celem ww. ustawy było wprowadzenie szeregu rozwiązań umożliwiających łatwą lokalizację i realizację biogazowni rolniczych. Ustawodawca przewidział, że w zakresie małej biogazowni rolniczej o mocy zainstalowanej elektrycznej do 1 MW lub wytwarzającej ekwiwalentną ilość ciepła, biogazu lub biometanu, spełniającej warunki określone w przedmiotowej ustawie, decyzja o warunkach zabudowy powinna zostać wydana w terminie 65 dni. Ponadto w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu ustalono zamknięty katalog stron postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej biogazowni rolniczej. Kolejnym ułatwieniem w lokalizacji biogazowni rolniczych jest ustalenie, że postępowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy prowadzone jest w trybie postępowania uproszczonego, z wyłączeniem jednak przepisów o milczącym załatwieniu sprawy oraz wyłączeniem stosowania do decyzji o warunkach zabudowy przepisów art. 10 i 79a Kpa. Przepisy omawianej ustawy, zawierają szczegółowe unormowania w stosunku do przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, dotyczące decyzji o warunkach zabudowy dla biogazowni rolniczej, która spełnia warunki określone w art. 4 ust. 1 cytowanej ustawy. Stosownie do art. 2 pkt 2 niniejszej ustawy biogazownia rolnicza to instalacja „odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii służąca do wytwarzania biogazu rolniczego, energii elektrycznej z biogazu rolniczego, ciepła z biogazu rolniczego lub biometanu z biogazu rolniczego”. Na warunki, które musi spełniać biogazownia, aby została objęta cytowanymi przepisem (art. 64aa), składają się elementy podmiotowe oraz przedmiotowe. Do warunków podmiotowych należy zlokalizowanie biogazowni rolniczej na nieruchomości, do której tytuł prawny posiada podmiot:

- prowadzący gospodarstwo rolne lub dział specjalny produkcji rolnej lub,
- wykonujący działalność gospodarczą w zakresie produkcji artykułów rolno-spożywczych, ich składowania lub konfekcjonowania, który jest wpisany do centralnego rejestru podmiotów działających na rynku artykułów rolno-spożywczych lub,
- będący producentem wina w rozumieniu art. 2 pkt 23 ustawy z 2.12.2000 r. o wyrobach winiarskich (Dz.U. z 2023 r. poz. 550), który wyrabia wino lub moszcz z winogron pozyskanych wyłącznie z upraw winorośli wpisanych do ewidencji winnic położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o której mowa w art. 21 ust. 1 tej ustawy,

- będący osobą prawną albo jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, w której akcje lub udziały posiada wyłącznie podmiot uprawniony prowadzący gospodarstwo rolne lub dział specjalny produkcji rolnej.

Warunkiem koniecznym jest, aby z przedsięwzięć prowadzonych przez wskazane podmioty pochodziła co najmniej część substratów wykorzystywanych w biogazowni rolniczej. Na elementy przedmiotowe składa się określona moc bądź wydajność oraz odpowiednie substraty wykorzystywane w biogazowni rolniczej. W przypadku, w którym przedmiotem działalności biogazowni jest wytwarzanie:

- energii elektrycznej – łączna moc zainstalowana elektryczna nie może być większa niż 3,5 MW;
- ciepła – łączna moc osiągalna cieplna w skojarzeniu nie może być większa niż 10,5 MW;
- biogazu rolniczego – roczna wydajność produkcji biogazu rolniczego nie może przekraczać 14 mln m³;
- biometanu – roczna wydajność produkcji biometanu z biogazu rolniczego nie może przekraczać 8,4 mln m³.

Do wytwarzania wymienionych przedmiotów działalności jako substraty muszą zostać użyte wyłącznie:

- produkty rolne oraz produkty uboczne rolnictwa, w tym odchody zwierzęce;
- produkty z przetwórstwa produktów pochodzenia rolniczego i produktów ubocznych, odpady lub pozostałości z tego przetwórstwa, w tym z przetwórstwa i produkcji żywności, pochodzące z zakładów przemysłowych;
- biomasa roślinna zebrana z terenów innych niż zaewidencjonowane jako rolne;
- odchody zwierzęce pozyskane z działalności innej niż rolnicza.

Ponownego podkreślenia wymaga, że sprawa w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla biogazowni rolniczej musi być załatwiana w postępowaniu uproszczonym z wyłączeniem możliwości milczącego załatwienia sprawy. W postępowaniu nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego regulujące czynny udział strony w postępowaniu i nakładające na organ obowiązek wskazania niespełnionych przesłanek do wydania decyzji zgodnej z żądaniem strony i poinformowania strony o możliwości przedkładania dodatkowych dowodów, które umożliwią wydanie decyzji pozytywnej.

Wójt Gminy Sokolniki, dokonując swobodnej oceny dowodów, uznał że wnioskodawca spełnił wszystkie wymagania stawiane przepisami ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu. Wnioskodawca jest osobą prowadzącą gospodarstwo rolne, część substratów wykorzystywanych w biogazowni rolniczej będzie pochodziło z gospodarstwa Inwestora, a określona moc bądź wydajność biogazowni spełnia wymagania przepisu art. 4 ustawy. Inwestor złożył również oświadczenie następującej treści: „Świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 Kodeksu karnego

oświadczam, że jestem podmiotem uprawnionym, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu, a planowana biogazownia rolnicza, której dotyczy wniosek, spełnia warunki określone w art. 4 ust. 1 tej ustawy”.

Przechodząc do zarzutów wskazanych w sprzeciwie mieszkańców miejscowości Walichnowy, należy nadmienić, że wynikający z art. 7 Kpa obowiązek stania na straży praworządności, a także uwzględniania interesu społecznego i słusznego interesu obywateli nie może być oderwany od obowiązku działania na podstawie przepisów prawa (art. 6 Kpa). Obowiązek ten obejmuje ustalenie przez organ administracji zdolności do prowadzenia postępowania w sprawie oraz zastosowanie przepisów prawa materialnego i przepisów prawa procesowego przy rozpoznaniu i rozstrzygnięciu sprawy. Nie sposób uznać zarzut dotyczący niepoinformowania stron postępowania o szczegółach przedsięwzięcia oraz nierzetelne prowadzenie postępowania, w tym naruszenie art. 10 Kpa (zasada czynnego udziału strony w postępowaniu), art. 8 Kpa (stosowanie zasady zaufania do władzy publicznej; utrwalone praktyki rozstrzygania spraw), bowiem Organ w sposób znaczący rozszerzył obszar oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie, a co za tym idzie dopuścił do postępowania 55 osób, zawiadomił te wszystkie osoby o wszczęciu postępowania, w tym wydał publiczne obwieszczenie oraz pouczył, że w przedmiotowym postępowaniu nie stosuje się przepisów art. 10 i art. 79a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, oraz że strona ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisu. W ocenie Organu, wniesione przez Inwestora wyjaśnienia są rzetelne i wyczerpująco odnoszą się do zarzutu mieszkańców Walichnow.

Przedmiotowy obszar w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Przedmiotowa działka nie jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęta obowiązkiem sporządzenia takiego planu. Inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.).

Należy stwierdzić, że spełnione są łączne wymagania zawarte w art.61 ust.1 pkt 1 – 6 i art. 64aa ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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;
- 1) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 1) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 1) 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 *utrata mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym* ust. 1;
- 1) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 1) zamierzenie budowlane nie znajduje 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. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W dniu 18 sierpnia 2025 r. organ prowadzący postępowanie, wystąpił w trybie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) o uzgodnienie projektu decyzji do następujących organów:

- 1) Starosty Powiatu Wieruszowskiego,
- 2) Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Kaliszu,
- 3) Dyrektora Zarządu Dróg Powiatowych w Wieruszowie,
- 4) Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieruszowie.

W odpowiedzi na powyższe, Starosta Wieruszowski w dniu 1 września 2025 r., postanowieniem o znaku GN.673.6.114.2025 uzgodnił projekt decyzji. Pozostałe organy nie zajęły stanowiska w wyznaczonym terminie, dlatego na mocy art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznano, że dokonano milczącego uzgodnienia (uzgodnienie uważa się za dokonane).

Na zakończenie należy zwrócić uwagę, że organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy zobowiązany jest wydać decyzję pozytywną, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom, wynikającym z przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej z ustawowych przesłanek wskazanych w ustawie. Podstawy odmowy ustalenia warunków zabudowy nie może natomiast stanowić subiektywne przekonanie osób trzecich o przyszłej, hipotetycznej uciążliwości planowanej inwestycji na ich nieruchomości. Decyzja o warunkach zabudowy terenu ma wstępny i ogólny charakter - nie przesądza jeszcze o prawie do prowadzenia konkretnej inwestycji w konkretnym miejscu, a jedynie określa, czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa. Celem postępowania

w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest bowiem ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jest dopuszczalna (art. 59 ust. 1 u.p.z.p.). Decyzja o warunkach zabudowy nie określa również szczegółowych parametrów inwestycji, w tym miejsca jej posadowienia. Kwestia ta podlega konkretyzacji na etapie odrębnego postępowania mającego na celu wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Wydanie decyzji lokalizacyjnej nie jest uwarunkowane zgodą właścicieli nieruchomości sąsiednich na realizację przedmiotowej inwestycji.

Decyzja została sporządzona przez osobę uprawnioną na podstawie art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Analiza, zawierająca część tekstową i graficzną, przeprowadzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024r. Nr 1116) w sprawie sposobu zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego terenu doprowadziła do wniosków zawartych w niniejszej decyzji (wymagania urbanistyczne wynikające z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu). Analiza zawierająca część tekstową i graficzną, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024r. Nr 1116) znajduje się w aktach sprawy w tutejszym Urzędzie. W części graficznej decyzji będącej jej integralnym elementem zastosowano oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r. Po dokonaniu analizy warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich, ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, po spełnieniu wymogu wyznaczenia linii rozgraniczających teren inwestycji oraz po stwierdzeniu, iż inwestor przedłożył wymagane przepisami dokumenty, biorąc pod uwagę ustalenia w/w, orzeczono jak w sentencji.

P O U C Z E N I A

1. Zgodnie z art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
2. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Decyzja powyższa nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
3. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

4. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.
5. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa powyżej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary
6. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
7. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 4, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
8. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Sieradzu**, za pośrednictwem **Wójta Gminy Sokolniki**, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
9. 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.
10. **Decyzja nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.**
11. Należy przedłożyć w **Starostwie Powiatowym w Wieruszowie**, materiały zgodne z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U.2025.poz. 418) oraz Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r., poz. 462) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, a także z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. 2022, poz. 1679).

Z up. Wójta
Zastępcą Wójta

Bartosz Górka

Załączniki:

- mapa (załącznik graficzny nr 1),
- wynik analizy urbanistycznej - część tekstowa i część graficzna (załącznik nr 2 i 3).

Otrzymują:

- | | | |
|----|----|----|
| 1) | 3) | 5) |
| 2) | 4) | 6) |

7)	24)	42)
8)	25)	43)
9)	26)	44)
10)	27)	45)
11)	28)	46)
12)	29)	47)
13)	30)	48)
	31)	49)
14)	32)	50)
15)	33)	51)
16)	34)	52)
17)	35)	53)
18)	36)	54)
19)	37)	55)
20)	38)	
21)	39)	
22)	40)	
23)	41)	

Opracowała:

Emilia Miniak, urbanista uprawniony (art.5 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).