

RI.6730.125.2023

**DECYZJA NR RI.6730.125.2023**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 5, 6, 8 i 9 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.).

**po rozpatrzeniu wniosku:**

z dnia 27.12.2023 r. (wniosek uzupełniony dnia 05.02.2024 r.) XBG08 Sp. z o.o., ul. Komitetu Obrony Robotników 45D, 02-146 Warszawa, w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę biogazowni z możliwością produkcji biometanu w ilości do 2,5 mln m<sup>3</sup> wraz z instalacją do produkcji ciepła i energii elektrycznej o mocy do 1MW oraz infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej na części działki o nr geodezyjnym 384/2, położonej w obrębie geodezyjnym Niksowizna, gmina Kolno

**po uzgodnieniu z:**

- 1) **Marszałkiem Województwa Podlaskiego** – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych - brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie- uważa się za dokonane,
- 2) **Starostą Powiatu Kolneńskiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie- uważa się za dokonane,
- 3) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5. ustawy przez organ w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie- uważa się za dokonane,
- 4) **Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów leśnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie ZM.224.135.2024 z dnia 08.03.2024 r.,
- 5) **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska** – w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – brak zajęcia stanowiska zgodnie z art. 53 ust 5c. ustawy przez organ w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie- uważa się za dokonane,
- 6) **Zarządem Dróg Powiatowych** – w odniesieniu do gruntów przyległych do pasa drogowego drogi powiatowej – postanowienie PZD.432.17.2024 z dnia 12.03.2024 r.,

**USTALAM**

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę biogazowni z możliwością produkcji biometanu w ilości do 2,5 mln m<sup>3</sup> wraz z instalacją do produkcji ciepła i energii elektrycznej o mocy do 1MW oraz infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej na części działki o nr geodezyjnym 384/2, położonej w obrębie geodezyjnym Niksowizna, gmina Kolno, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000**

**OKREŚLAM**

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa biogazowni z możliwością produkcji biometanu w ilości do 2,5 mln m<sup>3</sup> wraz z instalacją do produkcji ciepła i energii elektrycznej o mocy do 1MW oraz infrastrukturą towarzyszącą.

**2. Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:**

**1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) projektowana funkcja obiektu – instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii – budowa biogazowni rolniczej;
- b) ustala się docelowe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanej inwestycji:
  - powierzchnia zabudowy – od 8055,0 m<sup>2</sup> do 8385,0 m<sup>2</sup>,
  - Inwestycja będzie obejmowała poniższe elementy:
    - Komora fermentacyjna (2 szt.):
      - Wysokość: od 8,0 m do 18,0 m,

- Średnica: od 24,0 m do 30,0 m,
- Kubatura: od 5000,0 m<sup>3</sup> do 6500,0 m<sup>3</sup> każda,
- Powierzchnia: od 600,0 m<sup>2</sup> do 800,0 m<sup>2</sup> każda,
- Komora magazynowa pofermentu:
  - Wysokość: od 8,0 m do 18,0 m,
  - Średnica: od 30,0 m do 40,0 m,
  - Kubatura: od 8000,0 m<sup>3</sup> do 11000,0 m<sup>3</sup>,
  - Powierzchnia: od 1000,0 m<sup>2</sup> do 1300,0 m<sup>2</sup>,
- Zbiornik wstępny:
  - Wysokość: od 3,0 m do 6,0 m,
  - Średnica: od 8,0 m do 12,0 m,
  - Kubatura: od 350,0 m<sup>3</sup> do 700,0 m<sup>3</sup>
  - Powierzchnia: od 80,0 m<sup>2</sup> do 150,0 m<sup>2</sup>
- Zbiornik wstępny na substrat ciekły:
  - Wysokość: od 3,0 m do 6,0 m,
  - Średnica: od 4,0 m do 8,0 m,
  - Kubatura: od 150,0 m<sup>3</sup> do 300,0 m<sup>3</sup>,
  - Powierzchnia: od 30,0 m<sup>2</sup> do 60,0 m<sup>2</sup>,
- Kontener techniczny:
  - Powierzchnia: od 25,0 m<sup>2</sup> do 40,0 m<sup>2</sup>,
  - Kubatura, objętość, pojemność: od 100,0 m<sup>3</sup> do 160,0 m<sup>3</sup>,
  - Długość: od 8,0 m do 12,0 m,
  - Szerokość: od 2,0 m do 4,0 m,
  - Wysokość: od 2,5 m do 4,0 m,
- Studnia kondensacyjna:
  - Kubatura: do 10,0 m<sup>3</sup>,
- Stacja załadunku pofermentu:
  - Powierzchnia: do 80,0 m<sup>2</sup>,
- Silos magazynowy:
  - Powierzchnia: od 1800,0 m<sup>2</sup> do 2000,0 m<sup>2</sup>
  - Kubatura, objętość, pojemność: od 5400,0 m<sup>3</sup> do 10000,0 m<sup>3</sup>,
  - Długość: od 70,0 m do 100,0 m,
  - Szerokość: od 25,0 m do 30,0 m,
  - Wysokość: od 3,0 m do 5,0 m,
- Kontener biurowo-socjalny:
  - Powierzchnia: do 30,0 m<sup>2</sup>,
  - Kubatura, objętość, pojemność: od 60,0 m<sup>3</sup> do 100,0 m<sup>3</sup>,
  - Długość: od 6,0 m do 12,0 m,
  - Szerokość: od 2,5 m do 4,0 m,
  - Wysokość: od 2,5 m do 3,5 m,
- Szachty technologiczne (6szt.):
  - Powierzchnia: od 3,0 m<sup>2</sup> do 10,0 m<sup>2</sup>,
  - Kubatura, objętość, pojemność: od 20,0 m<sup>3</sup> do 30,0 m<sup>3</sup>,
  - Długość: od 1,0 m do 3,5 m,
  - Szerokość: od 1,0 m do 3,5 m,
  - Wysokość: od 0,0 m do 3,0 m,
- Plac manewrowy + drogi + dojścia do szachtów technologicznych:
  - Powierzchnia: do 2400,0 m<sup>2</sup>,
- Stacja przygotowania biogazu:
  - Powierzchnia: od 20,0 m<sup>2</sup> do 40,0 m<sup>2</sup>,
  - Długość: od 2,0 m do 15,0 m,
  - Szerokość: od 2,0 m do 15,0 m,
- Separator substancji ropopochodnych,
- Jednostka kogeneracyjna w zabudowie kontenerowej:
  - Powierzchnia: od 25,0 m<sup>2</sup> do 40,0 m<sup>2</sup>,
  - Kubatura, objętość, pojemność: od 100,0 m<sup>3</sup> do 160,0 m<sup>3</sup>,
  - Długość: od 8,0 m do 12,0 m,
  - Szerokość: od 2,0 m do 4,0 m,
  - Wysokość: od 2,5 m do 6,0 m,
- Pochodnia awaryjna biogazu:
  - Powierzchnia: do 15,0 m<sup>2</sup>,

- Parking (3 miejsca postojowe):
    - Powierzchnia: do 40,0 m<sup>2</sup>,
  - Waga samochodowa:
    - Powierzchnia: do 60,0 m<sup>2</sup>,
  - Osadnik,
  - Zbiornik p.poż.:
    - Kubatura: do 500,0 m<sup>3</sup>,
  - Suszarnia drewna:
    - Powierzchnia: do 40,0 m<sup>2</sup>,
    - Szerokość elewacji frontowej: od 8,0 m do 12,0 m,
    - Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja nadziemna,
    - Wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku: od 4,0 m do 6,0 m,
    - Geometria dachu: dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>,
    - Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: prostopadły,
  - Wiata:
    - Powierzchnia: do 80,0 m<sup>2</sup>,
    - Szerokość elewacji frontowej: od 8,0 m do 12,0 m,
    - Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja nadziemna,
    - Wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku: od 4,0 m do 6,0 m,
    - Geometria dachu: dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>,
    - Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: prostopadły,
  - Kontener sprężania i uszlachetniania biogazu (2szt.):
    - Powierzchnia: od 20,0 m<sup>2</sup> do 40,0 m<sup>2</sup>,
    - Kubatura, objętość, pojemność: od 60,0 m<sup>3</sup> do 100,0 m<sup>3</sup>,
    - Długość: od 6,0 m do 12,0 m,
    - Szerokość: od 2,5 m do 4,0 m,
    - Wysokość: od 2,5 m do 4,0 m,
  - Instalacja oczyszczania biogazu
    - Powierzchnia: od 20,0 m<sup>2</sup> do 40,0 m<sup>2</sup>,
    - Długość: od 8,0 m do 12,0 m,
    - Szerokość: od 2,0 m do 4,0 m,
  - Kontener z instalacją skraplania biometanu do bioLNG:
    - Powierzchnia: od 160,0 m<sup>2</sup> do 220,0 m<sup>2</sup>,
    - Długość: od 16,0 m do 23,0 m,
    - Szerokość: od 7,0 m do 11,0 m,
    - Wysokość: od 2,5 m do 5,0 m,
  - Kontener – stacja transformatorowa:
    - Powierzchnia: od 14,0 m<sup>2</sup> do 20,0 m<sup>2</sup>,
    - Kubatura, objętość, pojemność: od 35,0 m<sup>3</sup> do 60,0 m<sup>3</sup>,
    - Długość: od 2,4 m do 5,0 m,
    - Szerokość: od 5,0 m do 8,0 m,
    - Wysokość: od 2,5 m do 3,5 m,
  - Zbiornik na odcieki z silosu:
    - Kubatura, objętość, pojemność: od 6,0 m<sup>3</sup> do 15,0 m<sup>3</sup>,
    - Długość: od 1,0 m do 5,0 m,
    - Szerokość: od 1,0 m do 5,0 m,
    - Wysokość: od 0,5 m do 5,0 m,
  - Zbiornik bezodpływowy:
    - Kubatura, objętość, pojemność: od 6,0 m<sup>3</sup> do 15,0 m<sup>3</sup>,
    - Długość: od 1,0 m do 5,0 m,
    - Szerokość: od 1,0 m do 5,0 m,
    - Wysokość: od 0,5 m do 5,0 m,
  - Zbiornik magazynowy bioLNG:
    - Powierzchnia: od 8,0 m<sup>2</sup> do 25,0 m<sup>2</sup>,
    - Kubatura, objętość, pojemność: od 30,0 m<sup>3</sup> do 50,0 m<sup>3</sup>,
    - Wysokość: od 5,0 m do 8,0 m,
    - Średnica: od 1,0 m do 4,0 m,
- c) ustala się pozostałe parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego inwestycją:

- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka ewidencyjna nr 353) oraz w odległości 12,0 m od granicy lasu (działki ewidencyjne nr 384/2 i 236/3),
  - d) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
  - e) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych oraz zawierać pozytywne opinie organów opiniujących i uzgadniających,
  - f) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń melioracji oraz przestrzegać przepisów Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.);
  - g) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 1225);
- 2) **Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) w dniu 06.07.2023 r. (znak sprawy RI.6220.6.2023.JG) Wójt Gminy Kolno wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowie biogazowni z możliwością produkcji biometanu w ilości do 2,5 mln m<sup>3</sup> wraz z instalacją do produkcji ciepła i energii elektrycznej o mocy do 1 MW oraz infrastrukturą towarzyszącą w obrębie ewidencyjnym Niksowizna dz. nr ew. 384/2 gm. Kolno, powiat kolneński, woj. podlaskie”, z uwzględnieniem następujących wymogów, zgodnie z opinią Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Białymstoku: zastosować chłodnicę awaryjną dla agregatu kogeneracyjnego, zbiorniki do transportu odchodów zwierzęcych (gnojowicy) powinny być zabezpieczone szczelnym przykryciem w celu zminimalizowania emisji substancji zapachowych na działkach sąsiednich, w celu zmniejszenia emisji odorowych przykryć miejsca magazynowania substratu folią PEHD, zastosować skuteczne zabezpieczenia przeciwybuchowe i przeciwpożarowe instalacji w celu zmniejszenia ryzyka pożarowego związanego z wybuchem metanu, wodę z czyszczenia urządzeń poprzez system kanalizacji wewnętrznej zwracać do procesu,
  - b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
  - c) teren planowanej inwestycji położony jest w obszarze objętym formą ochrony przyrody, a mianowicie w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi,
  - d) w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi obowiązują zasady zagospodarowania stosownie do Uchwały nr VI/44/19 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Równina Kurpiowska i Dolina Dolnej Narwi” (Dz. U. z 2019 r. poz. 1224),
  - e) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951), należy przy użyciu dostępnych środków, zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o znalezieniu tego przedmiotu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Kolno,
  - f) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci oraz projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
  - b) zapotrzebowanie na wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci, projektowana studnia do poboru wody pitnej lub inne,
  - c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
  - d) odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji lub na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
  - e) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub inne,
  - f) zapotrzebowanie na energię cieplną – projektowane indywidualne źródło ciepła oraz projektowana instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych,
  - g) zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
  - h) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
  - i) obsługa komunikacyjna – zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”;
- 4) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:

- dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
- b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615);

**5) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.

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

Obszar niniejszej inwestycji stanowi część działki o numerze ewidencyjnym 384/2. Działka położona jest w obrębie geodezyjnym Niksowizna, gmina Kolno. Działkę nr 384/2 stanowią grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), łąki trwałe klasy VI (ŁVI), pastwiska trwałe klasy VI (PsVI) oraz lasy klasy VI (LsVI) o łącznej powierzchni 3,7633 ha. Teren stanowi własność podmiotu prywatnego.

**4. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Wyznaczono na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

**UZASADNIENIE**

Dnia 27.12.2023 r. (wniosek uzupełniony dnia 05.02.2024 r.) XBG08 Sp. z o.o., ul. Komitetu Obrony Robotników 45D, 02-146 Warszawa, wystąpiła do Wójta Gminy Kolno w sprawie ustalenia warunków zabudowy na budowę biogazowni z możliwością produkcji biometanu w ilości do 2,5 mln m<sup>3</sup> wraz z instalacją do produkcji ciepła i energii elektrycznej o mocy do 1MW oraz infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowanej na części działki o nr geodezyjnym 384/2, położonej w obrębie geodezyjnym Niksowizna, gmina Kolno.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Kolno nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno, Wójt Gminy Kolno stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, która położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska, decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym organem administracji geologicznej. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Marszałek Województwa Podlaskiego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, którą stanowią grunty wykorzystywane na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym Starostą oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Są to organy właściwe w sprawach ochrony gruntów rolnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja przylega do gruntów wykorzystywanych na cele leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych. Jest to organ właściwy w sprawach ochrony gruntów leśnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu – prawna forma ochrony przyrody, o której mowa w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.), niniejsza decyzja podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z tym, że działka, na której będzie realizowana inwestycja przylega do pasa drogowego drogi powiatowej, decyzję wydają się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. W przedmiotowej sprawie organem właściwym jest Zarząd Dróg Powiatowych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jeżeli „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”.

Projektowana inwestycja, czyli budowa biogazowni rolniczej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpienia od warunku dotyczącego tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Dla projektowanej inwestycji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej (działka ewidencyjna nr 353) oraz w odległości 12,0 m od granicy lasu (działki ewidencyjne nr 384/2 i 236/3). Taki sposób wyznaczenia linii zabudowy spełnia wymóg wynikający z art. 43 ust. 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.) 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 2022 poz. 1225).

Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w przypadku okoliczności spełnienia następującego warunku tj. „teren ma dostęp do drogi publicznej”. Przez dostęp do drogi publicznej rozumie się bezpośredni dostęp do drogi publicznej (np. do drogi gminnej, powiatowej, wojewódzkiej lub krajowej), dostęp pośredni na zasadzie prawa służebności przejścia i przejazdu lub dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) jednym z warunków sposobnych do wydania warunków zabudowy jest istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, które musi być wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) spełniono warunek w zakresie projektowanego i istniejącego uzbrojenia terenu, a mianowicie:

- zapotrzebowanie na energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci oraz projektowana instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
- zapotrzebowanie na wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci, projektowana studnia do poboru wody pitnej lub inne,
- sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,

- odprowadzanie wód opadowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji lub na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
- sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub inne,
- zapotrzebowanie na energię cieplną – projektowane indywidualne źródło ciepła oraz projektowana instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych,
- zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy,
- zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

Wobec powyższego warunków w zakresie wyposażenia w elementy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uznano za spełnione.

Czwartym warunkiem niezbędnym do uzyskania warunków zabudowy jest fakt, że teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Działkę nr 384/2 stanowią grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), łąki trwałe klasy VI (ŁVI), pastwiska trwałe klasy VI (PsVI) oraz lasy klasy VI (LsVI) o łącznej powierzchni 3,7633 ha. Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III i leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym), które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Kolejnym warunkiem niezbędnym jest fakt, czy decyzji jest zgodna z przepisami odrębnymi. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

Ostatnim warunkiem niezbędnym jest fakt, że 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.

Warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

### POUCZENIE

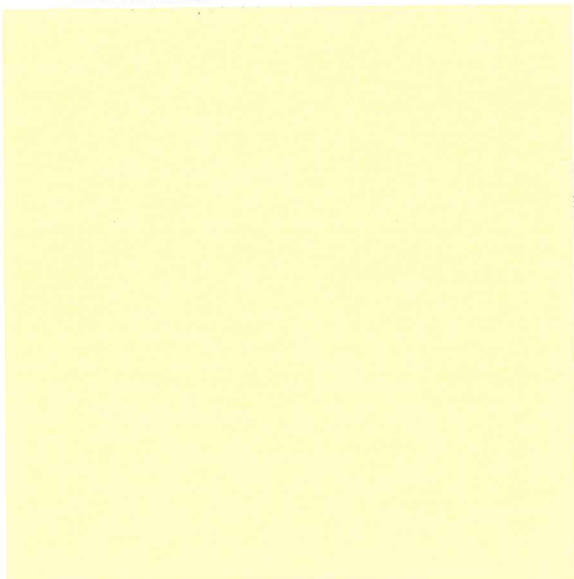
Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Kolno w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. 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. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

### Załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy;

- 2) załącznik tekstowy nr 2 do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);

**Otrzymują:**



Urząd Miejski w Kolinie, ul. Piłsudskiego 1, 54-600 Kolin, powiat Nowogrodzki, woj. wielkopolskie

Z up. Wójta  
mgr Robert Wacław Nadara  
KIEROWNIK REFERATU  
INWESTYCJI I ROZWOJU



ANALIZA  
FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE  
WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU  
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie § 3 ust. 1, 2 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

1. Wydanie warunków zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:

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

Projektowana inwestycja, czyli budowa biogazowni rolniczej zalicza się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Na podstawie art. 61 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono od warunku dotyczącego tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

2) Teren ma dostęp do drogi publicznej:

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) odstąpiono do spełnienia warunku „dostępu do drogi publicznej”.

3) Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

Zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury technicznej (woda, energia cieplna, energia elektryczna, sposób odprowadzania ścieków sanitarnych, sposób odprowadzania wód opadowych, gaz) jest wystarczające do realizacji niniejszej inwestycji. Zapotrzebowanie określono w części tekstowej niniejszej decyzji ust. 2 pkt 3 „Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji”. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

4) Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

Działkę nr 384/2 stanowią grunty orne klasy V (RV), grunty orne klasy VI (RVI), łąki trwałe klasy VI (ŁVI), pastwiska trwałe klasy VI (PsVI) oraz lasy klasy VI (LsVI) o łącznej powierzchni 3,7633 ha. Niniejsza inwestycja będzie zlokalizowana poza użytkami rolnymi klas I-III i leśnymi (zgodnie z załącznikiem graficznym), które wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego warunek uznano za spełniony.

5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek uznano za spełniony.

6) 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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.

Warunek uznano za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) analizę urbanistyczną sporządził mgr inż. Paweł Góra – urbanista, posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

