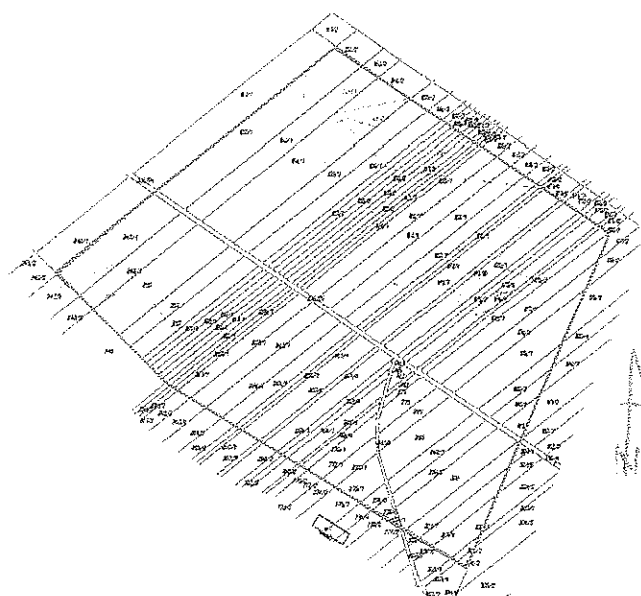


OPINIA

O WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
POŁOŻONEJ PRZY UL. EKOLOGICZNEJ W BOGUMIŁOWIE, W OBRĘBIE NR 3,
W GMINIE KLESZCZÓW, W POWIECIE BEŁCHATOWSKIM
(KW NR PT1B/00065637/9)



⊕ ZLECENIODAWCA: **SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
EKO-REGION KLESZCZÓW SP. Z O. O.
W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W KLESZCZOWIE**

⊕ AUTORKI: **MGR KAROLINA PRAŻUCH**
rzecznawca majątkowy uprawnienia
w zakresie szacowania nieruchomości nr 5836

MGR MILENA WIECZOREK
rzecznawca majątkowy uprawnienia
w zakresie szacowania nieruchomości nr 5726



– łódź, dnia 10 stycznia 2020r. –

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE PODSTAWOWE.....	5
1.1.	PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII	5
1.2.	CEL OPINII	5
1.3.	DATY ISTOTNE DLA OPINII	5
1.4.	PODSTAWY OPINII	5
1.5.	ŹRÓDŁA INFORMACJI	6
2.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU OPINII.....	7
2.1.	STAN PRAWNY I TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	7
2.1.1.	Stan prawny nieruchomości według zapisów księgi wieczystej KW Nr PT1B/00065637/9.....	7
2.1.2.	Stan techniczno – użytkowy nieruchomości według danych ewidencyjnych.....	10
2.1.3.	Wnioski z analizy dokumentów prawnych nieruchomości	12
2.1.4.	Ochrona konserwatorska i ochrona krajobrazu	13
2.2.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT OPINII	13
2.2.1.	Wprowadzenie	13
2.2.2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	13
2.2.3.	Podsumowanie uwarunkowań planistycznych.....	16
2.3.	LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO.....	16
2.4.	OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA I DOSTĘPU DO PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	18
2.5.	OPIS NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU PO ZAKOŃCZENIU INWESTYCJI	21
2.5.1.	Podstawy formalne inwestycji – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów	21
2.5.2.	Opis inwestycji według projektu budowlanego z listopada 2010r.	24
2.5.2.1.	Projektowane zagospodarowanie terenu.....	24
2.5.2.2.	Opis projektowanej zabudowy – wprowadzenie	25
2.5.2.3.	Budynek hali produkcyjnej.....	28
2.5.2.4.	Budynek socjalny – sterownia	29
2.5.2.5.	Budynek warsztatu podręcznego	31
2.5.2.6.	Budynek hali generatorów.....	32
2.5.2.7.	Budynek biurowy – laboratorium.....	34
2.5.2.8.	Pozostałe budynki i obiekty budowlane	36
2.5.2.9.	Przewidywany stan zatrudnienia.....	38
2.5.3.	Opis inwestycji według projektu zamiennego z grudnia 2017r.	39
2.5.3.1.	Projektowane zagospodarowanie terenu.....	39
2.5.3.2.	Opis projektowanej zabudowy	41
2.5.3.3.	Budynek biurowo-socjalny.....	42
2.5.3.4.	Pozostałe budynki i obiekty budowlane	44
2.5.3.5.	Przewidywany stan zatrudnienia.....	46
2.5.4.	Porównanie projektów budowlanych.....	46
2.5.5.	Dodatkowe informacje	50

2.5.6.	Koszty inwestycji – koszty prac projektowych	50
3.	OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	52
3.1.	UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY	52
3.2.	METODYKA WYCENY.....	53
3.3.	UWARUNKOWANIA EKONOMICZNO – ADMINISTRACYJNE GMINY KLESZCZÓW	58
3.4.	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI – SEKTOR PRZETWARZANIA ODPADÓW	59
3.4.3.	INSTALACJE TERMICZNEGO PRZEKSZTAŁCANIA ODPADÓW W POLSCE	72
3.4.4.	TECHNOLOGIE TERMICZNEGO PRZEKSZTAŁCANIA ODPADÓW	77
3.4.5.	ASPEKTY FINANSOWE INWESTYCJI – ZAKŁAD PRZETWARZANIA ODPADÓW	81
	NA PROCES PROJEKTOWY SPALARNI ODPADÓW SKŁADA SIĘ KILKA ETAPÓW:	82
3.5.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU NA DATĘ WYCENY	85
3.5.1.	METODYKA WYCENY	85
3.5.2.	ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO - USŁUGOWĄ	85
3.5.3.	OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU NA DATĘ OPINII	90
3.5.3.1.	Założenia przyjęte do wyceny	90
3.5.3.2.	Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu opinii	90
3.5.3.3.	Obliczenie wartości przedmiotu wyceny	91
3.5.3.4.	Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na datę wyceny.....	93
3.5.3.5.	Analiza wyniku wartości rynkowej przedmiotu wyceny	93
4.	OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU ZAAWANSOWANIA REALIZACJI INWESTYCJI NA DATĘ OPINII.....	94
4.1.	PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA.....	94
4.2.	OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU ZAAWANSOWANIA NA DZIEŃ OPINII	105
5.	WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	106
6.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	109

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik Nr 1 Lokalizacja nieruchomości
- Załącznik Nr 2 Badanie hipoteczne treści księgi wieczystej KW Nr PT1B/00065637/9
- Załącznik Nr 3 Wypis z rejestru gruntów z dnia 03.09.2019r.
- Załącznik Nr 4 a) Fragment mapy ewidencyjnej
b) Fragment mapy zasadniczej
- Załącznik Nr 5 Dokumentacja fotograficzna nieruchomości z dat oględzin
- Załącznik Nr 6 Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Załącznik Nr 7 Projekt zagospodarowania terenu dla przedmiotowej nieruchomości
- Załącznik Nr 8 Decyzja nr 1107.2019 z dnia 23.08.2019r. (AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk)
- Załącznik Nr 9 Polisa OC

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa niezabudowana o pow. 5,5003ha, położona przy ul. Ekologicznej w miejscowości Bogumiłów, w obrębie nr 3, w gminie Kleszczów, w powiecie bełchatowskim, w województwie łódzkim. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr PT1B/00065637/9.

Nieruchomość oznaczona jest jako **86 działek ewidencyjnych** o numerach: **247/1, 248/1, 259/1, 260/1, 261/1, 766/1, 767, 770/1, 771, 275/1, 276/5, 336/25, 497/6, 152/1, 153/1, 163/1, 164/1, 165/1, 171/10, 174/1, 176/1, 179/1, 180/6, 298, 299/2, 262/1, 263/1, 265/1, 267/4, 267/6, 267/8, 268/1, 762/1, 763, 764/1, 765, 301/7, 303/3, 304/3, 156/1, 157/1, 157/2, 158/1, 158/2, 159/1, 159/2, 160/1, 160/2, 161/1, 161/2, 162/1, 173/6, 252, 162/2, 166/1, 167/1, 169/1, 171/4, 171/7, 172/1, 173/3, 264/1, 168/1, 266/1, 768/1, 769, 277/1, 301/9, 302/3, 154/1, 155/1, 170/1, 175/1, 181/1, 250, 251, 300, 772/1, 773, 177/1, 274/1, 178/1, 297, 276/3, 180/3, 299/1.**

Wyżej wymienione działki ewidencyjne stanowią zwartą całość funkcjonalną w ramach inwestycji polegającej na budowie **Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów**. Jak wynika z zapisów księgi wieczystej, właścicielem nieruchomości jest **Eko-Region Kleszczów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Kleszczowie.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej:

- prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej niezabudowanej **według stanu na datę wyceny;**
- prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej **według aktualnego stanu zaawansowania realizacji inwestycji** polegającej na budowie Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów z uwzględnieniem w szczególności praw do projektów budowlanych, decyzji administracyjnych oraz wszelkiej innej dokumentacji sporządzonej w związku z inwestycją.

1.2. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie praw do przedmiotowej nieruchomości opisanej w p. 1.1 na potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

1.3. DATY ISTOTNE DLA OPINII

- | | |
|---|--|
| a) data sporządzenia operatu: | 10 stycznia 2020r. |
| b) data oględzin: | 13 grudnia 2019r. i 02 stycznia 2020r. |
| c) data, na którą określono wartość: | 10 stycznia 2020r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości: | 10 stycznia 2020r. |

1.4. PODSTAWY OPINII

➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
2. Ustawa *o gospodarce nieruchomościami* z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst ujednolicony Dz. U. 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.), zwana **UOGN**;
3. Ustawa *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003r. (tekst ujednolicony Dz. U. 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. *Prawo upadłościowe i naprawcze* (tekst ujednolicony Dz. U. z 2019 r. poz. 498, 912, 1495, 1655, 1802, 2089, 2217);

5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011r. poz. 985);
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2004 nr 130 poz. 1389 z późn. zm.);
7. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące według stanu na datę sporządzenia wyceny, w tym: KSWP „Wartość rynkowa” (zalecany do stosowania od dnia 10.04.2017r.), Noty interpretacyjne NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” oraz „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”.

➤ **Podstawa formalna opinii**

- Podstawą formalną wyceny stanowi zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 18.11.2019r. ze strony Syndyka masy upadłości EKO-REGION KLEOSZCZÓW Sp. z o.o. w upadłości na rzecz MW Business Group Milena Wieczorek.

1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Badanie hipoteczne treści księgi wieczystej KW Nr PT1B/00065637/9 na podstawie portalu internetowego Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl (ZAŁĄCZNIK 2);
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 03.09.2019r. (ZAŁĄCZNIK 3);
- Fragment mapy ewidencyjnej i zasadniczej (ZAŁĄCZNIK 4A i 4B);
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniach 13 i 27 grudnia 2019r., dokumentacja fotograficzna nieruchomości stanowi ZAŁĄCZNIK 5;
- Wypis i wyrrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany przez Urząd Gminy Kleszczów w dniu 25.06.2019r. (IG.6727.51.2019), udostępniony przez Zleceniodawcę (ZAŁĄCZNIK 6);
- Dokumentacja techniczna nieruchomości udostępniona przez Zleceniodawcę tj. Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., projekt zamienny z grudnia 2017r., projekt zagospodarowania terenu (ZAŁĄCZNIK 7), rzuty projektowanych budynków oraz raporty oddziaływania na środowisko planowanej inwestycji;
- Uchwała Nr XXXVII/348/2017 Rady Gminy Kleszczów z dnia 11.10.2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bogumiłów i Karolów (zmieniona Uchwałą Nr X/99/2019 z dnia 25.06.2019r.);
- Decyzja nr 1107.2019 z dnia 23.08.2019r. (AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBK) wygaszająca z urzędu decyzję nr 90.2013 z dnia 18.01.2013r. (ZAŁĄCZNIK 9) oraz pismo odwoławcze Pana adw. Huberta Sidowskiego z dnia 18.09.2019r.;
- Pismo informacyjne wydane przez Urząd Gminy w Kleszczowie w dniu 21.06.2019r. (IG.6727.1.106.2019) oraz pismo wydane przez Starostwo Powiatowe w Bełchatowie w dniu 18.06.2019r. (OS.6162.3.524.2019), udostępnione przez Zleceniodawcę;
- Informacja katastralna powiatu bełchatowskiego dostępna w serwisie internetowym belchatow.geoportal2.pl – mapy;
- Publikacje branżowe oraz serwisy internetowe: spalarnie-odpadow.pl, igniss.com, inzynieria.com, www.energetykacieplna.pl, www.portczystejenergii.pl;
- Monitoring cen transakcyjnych nieruchomości, warunków zawieranych umów najmu, analiza aktów notarialnych pozyskanych w Starostwie Powiatowym w Bełchatowie, baza danych o transakcjach „WALOR” (autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości działającego pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych);
- Pozostałe informacje nt. przedmiotu wyceny otrzymane od Zleceniodawcy;

- Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości.

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU OPINII

2.1. STAN PRAWNY I TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

2.1.1. Stan prawny nieruchomości według zapisów księgi wieczystej KW Nr PT1B/00065637/9

W celu zbadania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, przeanalizowano treść księgi wieczystej KW Nr **PT1B/00065637/9**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych www.ekw.ms.gov.pl. Protokół z badania hipotecznego stanowi *Załącznik Nr 2* do opinii.

Typ księgi – nieruchomość gruntowa.

Zgodnie z zapisami **działu I**, przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w obrębie **nr 3**, w miejscowości **Bogumiłów**, w gminie **Kleszczów**, w powiecie bełchatowskim, w województwie łódzkim. Oznaczona jest jako **86 działek ewidencyjnych** o łącznej powierzchni **5,5003ha**, których charakterystykę przedstawiono w tabeli nr 1 poniżej.

Tabela nr 1 Charakterystyka działek ewidencyjnych według zapisów księgi wieczystej

L. p.	Numer działki	Powierzchnia działki [ha]	Sposób korzystania
1	247/1	0,1446	ł– łąki trwałe
2	248/1	0,0929	ł– łąki trwałe
3	259/1	0,0251	ł– łąki trwałe
4	260/1	0,0241	ł– łąki trwałe
5	261/1	0,0245	ł– łąki trwałe
6	766/1	0,0473	ł– łąki trwałe
7	767	0,0096	ł– łąki trwałe
8	770/1	0,0244	ł– łąki trwałe
9	771	0,0100	ł– łąki trwałe
10	275/1	0,0445	ł– łąki trwałe
11	276/5	0,0088	ł– łąki trwałe
12	336/25	0,0702	ł– łąki trwałe
13	497/6	0,0185	ł– łąki trwałe
14	152/1	0,2564	Działka gruntu
15	153/1	0,1580	Działka gruntu
16	163/1	0,0359	Działka gruntu
17	164/1	0,0345	Działka gruntu
18	165/1	0,0354	Działka gruntu
19	171/10	0,0364	Działka gruntu
20	174/1	0,0896	ł– łąki trwałe
21	176/1	0,0614	Działka gruntu
22	179/1	0,1397	Działka gruntu
23	180/6	0,0306	Działka gruntu
24	298	0,1100	Działka gruntu
25	299/2	0,0600	Działka gruntu
26	262/1	0,0792	ł– łąki trwałe
27	263/1	0,0933	ł– łąki trwałe
28	265/1	0,0764	ł– łąki trwałe
29	267/4	0,0197	ł– łąki trwałe

30	267/6	0,1010	Ł – Łąki trwałe
31	267/8	0,0240	Ł – Łąki trwałe
32	268/1	0,0839	Ł – Łąki trwałe
33	762/1	0,0292	Ł – Łąki trwałe
34	763	0,0003	Ł – Łąki trwałe
35	764/1	0,0268	Ł – Łąki trwałe
36	765	0,0020	Ł – Łąki trwałe
37	301/7	0,0692	Ł – Łąki trwałe
38	303/3	0,0081	Ł – Łąki trwałe
39	304/3	0,0063	Ł – Łąki trwałe
40	156/1	0,1326	Działka gruntu
41	157/1	0,0302	Działka gruntu
42	157/2	0,0466	Działka gruntu
43	158/1	0,0298	Działka gruntu
44	158/2	0,0463	Działka gruntu
45	159/1	0,0324	Działka gruntu
46	159/2	0,0459	Działka gruntu
47	160/1	0,0292	Działka gruntu
48	160/2	0,0446	Działka gruntu
49	161/1	0,0295	Działka gruntu
50	161/2	0,0421	Działka gruntu
51	162/1	0,0324	Działka gruntu
52	173/6	0,0438	Działka gruntu
53	252	0,0900	Działka gruntu
54	162/2	0,0485	Działka gruntu
55	166/1	0,1242	Działka gruntu
56	167/1	0,1324	Działka gruntu
57	169/1	0,1117	Działka gruntu
58	171/4	0,0301	Działka gruntu
59	171/7	0,1521	Działka gruntu
60	172/1	0,1304	Działka gruntu
61	173/3	0,0448	Działka gruntu
62	264/1	0,0966	Ł – Łąki trwałe
63	168/1	0,1390	Działka gruntu
64	266/1	0,0278	Ł – Łąki trwałe
65	768/1	0,0128	Ł – Łąki trwałe
66	769	0,0046	Ł – Łąki trwałe
67	277/1	0,0046	Ł – Łąki trwałe
68	301/9	0,0544	Ł – Łąki trwałe
69	302/3	0,0481	Ł – Łąki trwałe
70	154/1	0,3014	Działka gruntu
71	155/1	0,1491	Działka gruntu
72	170/1	0,0395	Działka gruntu
73	175/1	0,0304	Działka gruntu
74	181/1	0,0208	Działka gruntu
75	250	0,1900	Działka gruntu
76	251	0,0900	Działka gruntu
77	300	0,1200	Działka gruntu
78	772/1	0,0473	Ł – Łąki trwałe
79	773	0,0397	Ł – Łąki trwałe
80	177/1	0,1266	Niezabudowana działka gruntu
81	274/1	0,0329	Ł – Łąki trwałe

82	178/1	0,0958	Niezabudowana działka gruntu
83	297	0,0500	Niezabudowana działka gruntu
84	276/3	0,0133	Ł – Łąki trwałe
85	180/3	0,0442	-
86	299/1	0,0600	-

Źródło: Zapisy księgi wieczystej PT1B/00065637/9, www.ekw.ms.gov.pl.

Dział I-Sp wyżej wymienionej księgi wieczystej nie zawiera wpisów (brak praw związanych z prawem własności nieruchomości, ujawnionych w KW).

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w **dziale II** księgi wieczystej, właścicielem nieruchomości jest **Eko-Region Kleszczów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Kleszczowie (udział 1/1) na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 16.06.2010r. (Nr Rep. A 2052/2010). Podstawę wpisu stanowi ponadto postanowienie o ogłoszeniu upadłości z dnia 28.01.2019r. (Sygn. akt V GU 57/18), wydane przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy – sekcja do spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych.

W **dziale III** wyżej wymienionej księgi wieczystej znajdują się **dwa ostrzeżenia** o następującej treści: „Czyni się wzmiankę o zabezpieczeniu majątku dłużnika Eko-Region Kleszczów Spółki z o.o. w Kleszczowie przez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Huberta Sidowskiego” oraz „Czyni się wzmiankę o ogłoszeniu upadłości dłużnika Eko-Region Kleszczów Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Kleszczowie”.

Dział IV księgi wieczystej zawiera wpisy dotyczące **4 hipotek przymusowych**, których charakterystykę przedstawiono poniżej:

- **Hipoteka przymusowa** na kwotę **175 822,13zł**, wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, zwrot kosztów procesu, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym sygn. akt X Gnc 261/17 z dnia 14.04.2017r., wierzycielem hipotecznym jest **Gliwickie Biuro Projektów Budownictwa Przemysłowego „PROJPRZEM” Spółka akcyjna** z siedzibą w Gliwicach;
- **Hipoteka przymusowa** na kwotę **1 561 266,43zł**, wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, zwrot kosztów procesu, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym sygn. akt X Gnc 351/17 z dnia 29.08.2017r., wierzycielem hipotecznym jest **Gliwickie Biuro Projektów Budownictwa Przemysłowego „PROJPRZEM” Spółka akcyjna** z siedzibą w Gliwicach;
- **Hipoteka przymusowa** na kwotę **36 639,60zł**, wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu podatku od nieruchomości, odsetki, koszty upomnienia, koszty egzekucyjne oraz kwota wynikająca z art. 110 (1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dn. 06.07.1982r. (tj. DZ.U.2017.1007), tytuły wykonawcze nr: POL.3161.56.2017, POL.3161.2.2018, POL.3161.11.2018, POL.3161.18.2018, wierzycielem hipotecznym jest **Gmina Kleszczów** z siedzibą w Kleszczowie;
- **Hipoteka przymusowa** na kwotę **36 133,20zł**, wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu podatku od nieruchomości, odsetki za miesiące od marca 2018r. do lipca 2018r., koszty upomnienia, koszty egzekucyjne oraz kwota wynikająca z art. 110 (1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dn. 06.07.1982r. (tj. DZ.U.2017.1007), tytuły wykonawcze nr: POL.3161.23.2018, POL.3161.33.2018, POL.3161.42.2018, POL.3161.44.2018, wierzycielem hipotecznym jest **Gmina Kleszczów** z siedzibą w Kleszczowie.

Nie badano zbioru dokumentów do księgi wieczystej KW Nr PT1B/00065637/9.

2.1.2. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości według danych ewidencyjnych

Stan techniczno-użytkowy według ewidencji gruntów i budynków, określono na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 03.09.2019r. (ZAŁĄCZNIK NR 3) pozyskanego w Starostwie Powiatowym w Bełchatowie.

Przedmiotowe działki ewidencyjne położone są w obrębie nr 3 Bogumiłów, w gminie Kleszczów, w powiecie bełchatowskim, w województwie łódzkim, wszystkie wpisane są do księgi wieczystej KW Nr PT1B/00065637/9. Stanowią własność spółki Eko-Region Kleszczów Spółka z o.o. (udział 1/1). Powierzchnia całej nieruchomości wynosi 5,5003ha. Szczegółowy opis dotyczący analizowanych działek ewidencyjnych przedstawia tabela nr 2 poniżej.

Tabela nr 2 Zestawienie danych ewidencyjnych dla przedmiotowych działek

L. p.	Numer działki	Opis użytku	Ozn. użytku	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
1	247/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	łV PsVI	łV – 0,1286 PsVI – 0,0160	0,1446
2	248/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	łV PsVI	łV – 0,0563 PsVI – 0,0366	0,0929
3	259/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	łV PsVI	łV – 0,0194 PsVI – 0,0057	0,0251
4	260/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	łV PsVI	łV – 0,0201 PsVI – 0,0040	0,0241
5	261/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	łV PsVI	łV – 0,0219 PsVI – 0,0026	0,0245
6	766/1	łąki trwałe	łV	łV – 0,0473	0,0473
7	767	łąki trwałe	łV	łV – 0,096	0,0096
8	770/1	łąki trwałe	łV	łV – 0,0244	0,0244
9	771	łąki trwałe	łV	łV – 0,0100	0,0100
10	275/1	łąki trwałe	łV	łV – 0,0445	0,0445
11	276/5	łąki trwałe	łV	łV – 0,0088	0,0088
12	336/25	łąki trwałe	łV	łV – 0,0702	0,0702
13	497/6	łąki trwałe	łV	łV – 0,0185	0,0185
14	152/1	Grunty zadrzewione i zakrzewione łąki trwałe	Lz-łV łV	Lz-łV – 0,0664 łV – 0,1900	0,2564
15	153/1	Grunty zadrzewione i zakrzewione łąki trwałe	Lz-łV łV	Lz-łV – 0,0630 łV – 0,0950	0,1580
16	163/1	łąki trwałe	łV łVI	łV – 0,0287 łVI – 0,0072	0,0359
17	164/1	łąki trwałe	łV łVI	łV – 0,0266 łVI – 0,0079	0,0345
18	165/1	łąki trwałe	łV łVI	łV – 0,0298 łVI – 0,0056	0,0354
19	171/10	łąki trwałe	łV łVI	łV – 0,0314 łVI – 0,0050	0,0364
20	174/1	Grunty zadrzewione i zakrzewione łąki trwałe	Lz-łV łV	Lz-łV – 0,0246 łV – 0,0650	0,0896
21	176/1	łąki trwałe	łV	łV – 0,0614	0,0614
22	179/1	łąki trwałe	łV	łV – 0,1397	0,1397
23	180/6	łąki trwałe	łV	łV – 0,0306	0,0306
24	298	łąki trwałe	łV	łV – 0,1100	0,1100
25	299/2	łąki trwałe	łV	łV – 0,0600	0,0600
26	262/1	łąki trwałe	łV	łV – 0,0780	0,0792

		Pastwiska trwałe	PsVI	PsVI – 0,0012	
27	263/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0933	0,0933
28	265/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0764	0,0764
29	267/4	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0197	0,0197
30	267/6	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,1010	0,1010
31	267/8	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0240	0,0240
32	268/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0839	0,0839
33	762/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0292	0,0292
34	763	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,003	0,0003
35	764/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0268	0,0268
36	765	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0020	0,0020
37	301/7	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0692	0,0692
38	303/3	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,081	0,0081
39	304/3	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,063	0,0063
40	156/1	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,0960 ŁVI – 0,0366	0,1326
41	157/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	ŁV PsVI	ŁV – 0,0198 PsVI – 0,0104	0,0302
42	157/2	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,0325 ŁVI – 0,0141	0,0466
43	158/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	ŁV PsVI	ŁV – 0,0194 PsVI – 0,0104	0,0298
44	158/2	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,0323 ŁVI – 0,0140	0,0463
45	159/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	ŁV PsVI	ŁV – 0,0223 PsVI – 0,0101	0,0324
46	159/2	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,0320 ŁVI – 0,0139	0,0459
47	160/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	ŁV PsVI	ŁV – 0,0193 PsVI – 0,0099	0,0292
48	160/2	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,0323 ŁVI – 0,0123	0,0446
49	161/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	ŁV PsVI	ŁV – 0,0193 PsVI – 0,0102	0,0295
50	161/2	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,0322 ŁVI – 0,0099	0,0421
51	162/1	łąki trwałe Pastwiska trwałe	ŁV PsVI	ŁV – 0,0218 PsVI – 0,0106	0,0324
52	173/6	Grunty zadrzewione i zakrzewione łąki trwałe	Lz-ŁV ŁV	Lz-ŁV – 0,0128 ŁV – 0,0310	0,0438
53	252	łąki trwałe Pastwiska trwałe	ŁV PsVI	ŁV – 0,0600 PsVI – 0,0300	0,0900
54	162/2	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,0370 ŁVI – 0,0115	0,0485
55	166/1	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,1009 ŁVI – 0,0233	0,1242
56	167/1	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,1107 ŁVI – 0,0217	0,1324
57	169/1	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,1004 ŁVI – 0,0113	0,1117
58	171/4	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0301	0,0301
59	171/7	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,1460	0,1521

			ŁVI	ŁVI – 0,0061	
60	172/1	Grunty zadrzewione i zakrzewione łąki trwałe	Lz-ŁV ŁV	Lz-ŁV – 0,0177 ŁV – 0,1127	0,1304
61	173/3	Grunty zadrzewione i zakrzewione łąki trwałe	Lz-ŁV ŁV	Lz-ŁV – 0,0121 ŁV – 0,0327	0,0448
62	264/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0966	0,0966
63	168/1	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,1241 ŁVI – 0,0149	0,1390
64	266/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0278	0,0278
65	768/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0128	0,0128
66	769	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0046	0,0046
67	277/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0046	0,0046
68	301/9	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0544	0,0544
69	302/3	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0481	0,0481
70	154/1	Grunty zadrzewione i zakrzewione łąki trwałe	Lz-ŁV LzVI ŁV ŁVI	Lz-ŁV – 0,0466 LzVI – 0,0316 ŁV – 0,2116 ŁVI – 0,0116	0,3014
71	155/1	łąki trwałe	ŁV ŁVI	ŁV – 0,1095 ŁVI – 0,0396	0,1491
72	170/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0395	0,0395
73	175/1	Grunty zadrzewione i zakrzewione łąki trwałe	Lz-ŁV ŁV	Lz-ŁV – 0,0063 ŁV – 0,0241	0,0304
74	181/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0208	0,0208
75	250	łąki trwałe Pastwiska trwałe	ŁV PsVI	ŁV – 0,1100 PsVI – 0,0800	0,1900
76	251	łąki trwałe Pastwiska trwałe	ŁV PsVI	ŁV – 0,0600 PsVI – 0,0300	0,0900
77	300	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,1200	0,1200
78	772/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0473	0,0473
79	773	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0397	0,0397
80	177/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,1266	0,1266
81	274/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0329	0,0329
82	178/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0958	0,0958
83	297	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0500	0,0500
84	276/3	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0133	0,0133
85	180/3	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0442	0,0442
86	299/1	łąki trwałe	ŁV	ŁV – 0,0600	0,0600

Źródło: Wypis z rejestru gruntów z dnia 03.09.2019r.

2.1.3. Wnioski z analizy dokumentów prawnych nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa niezabudowana ma uregulowany stan prawny i urzędzoną księgę wieczystą KW Nr PT1B/00065637/9. Zapisy wieczysto-księgowe są zgodnie z danymi ewidencyjnymi w zakresie właściciela, lokalizacji, powierzchni całej nieruchomości oraz powierzchni poszczególnych działek ewidencyjnych.

2.1.4. Ochrona konserwatorska i ochrona krajobrazu

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Łodzi, przedmiotowa nieruchomość **nie jest objęta wpisem do gminnej ewidencji zabytków ani do rejestru zabytków**, na jej terenie **nie znajdują się stanowiska archeologiczne** podlegające ochronie archeologicznej. Jak wskazuje treść pisma wydanego przez Urząd Gminy w Kleszczowie w dniu 21.06.2019r. (IG.6727.1.106.2019), przedmiot wyceny nie znajduje się na obszarze zdegradowanym, obszarze rewitalizacji czy w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09.10.2015r. o rewitalizacji.

Ponadto, zgodnie z treścią pisma wydanego przez Starostwo Powiatowe w Bełchatowie, Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa w dniu 18.06.2019r. (OS.6162.3.524.2019), przedmiotowa nieruchomość **nie jest objęta uproszczonym planem urzędnictwa lasu** lub decyzją, o której mowa art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 28. 09.1991r. o lasach.

2.2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT OPINII

2.2.1. Wprowadzenie

Uwarunkowania planistyczne przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano według stanu na dzień wyceny.

Zgodnie z p. 2.2.4. standardu KSWP „Wartość rynkowa” zalecanego do stosowania od dnia 10.04.2017r. przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami sfederowanych w PFSRM stowarzyszeń, stanowiących zasady dobrej praktyki zawodowej:

„Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży”.

2.2.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Według stanu na datę wyceny, na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – **Uchwała Nr XXXVII/348/2017 Rady Gminy Kleszczów z dnia 11.10.2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bogumiłów i Karolów** (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017r. poz. 4475), zmieniona Uchwałą Nr X/99/2019 z dnia 25.06.2019r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019r. poz. 4311).

Zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego, przedmiot wyceny położony jest na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem „11P” – **tereny zabudowy produkcyjnej**, co ilustruje mapa nr 1. Szczegółowe ustalenia planu dla terenów oznaczonych symbolem „P” przedstawiono poniżej.

„§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 17P ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjnej;

2) zasady zagospodarowania:

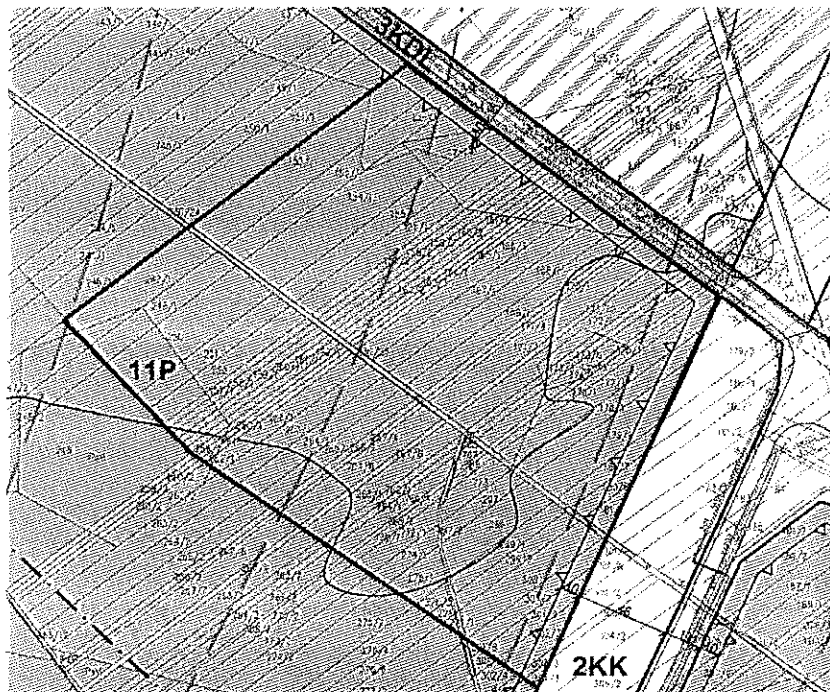
a) lokalizacja:

- budynków produkcyjnych i rzemieślniczych,
- instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych,

b) dopuszcza się lokalizację:

- budynków biurowych i socjalnych,
- budynków gospodarczych, garaży i wiat,
- stacji paliw,
- bocznic kolejowych,
- instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 11P do 17P;”

Mapa nr 1 Rysunek planu miejscowego z zaznaczeniem przedmiotu wyceny



Źródło: Uchwała Nr XXXVII/348/2017 Rady Gminy Kleszczów z dnia 11.10.2017r.

„3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%,
- d) maksymalna wielkość pow. zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%, (...)
- f) min. pow. nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów od 1P do 16P: 5000 m²,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
- 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL,
 - 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDL,
 - 10 m od linii rozgraniczających terenów dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ, 3KDZ,
 - 10 m od linii rozgraniczających terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KK, 3KK,
- h) obsługa komunikacyjna:
- z terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - z terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL,
 - z terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDL,
 - z terenów dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ, 3KDZ,
 - z terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KK, 3KK,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki: 25 m,
 - nie wprowadza się ograniczeń wysokościowych dla pozostałych obiektów budowlanych, w szczególności wieżowych, masztowych, technologicznych, kominów,
- j) dachy: dowolne,
- k) lokalizacja budynków względem lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2."

W tabeli nr 3 poniżej przedstawiono najważniejsze ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego wyżej wymienionym planem miejscowym.

Tabela nr 3 Najważniejsze ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

<p>§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</p>	<p>„1) Zasady realizacji zabudowy: (...)</p> <p>d) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, przez takie elementy architektoniczne jak balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie dalej niż o 1,5 m, (...)</p> <p>f) obowiązek stosowania zasad zagospodarowania, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów, (...)</p> <p>2) zasady realizacji ogrodzeń:</p> <p>a) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej mniej niż 25% całej powierzchni ogrodzenia, b) maksymalna wysokość ogrodzenia od poziomu terenu: 2,2 m;</p> <p>5) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych, szyldów oraz tablic reklamowych”.</p>
<p>§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p>	<p>„4) zakazuje się, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 10P:</p> <p>a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,</p> <p>b) następujących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,

	<ul style="list-style-type: none"> - grzebowisk zwłok zwierzęcych, - stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów, - instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych, - instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest, unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych”.
§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	<p>„1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;</p> <p>2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,</p> <p>c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45°”.</p>
§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	<p>„6) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż: (...)</p> <p>b) dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych”.</p>

Źródło: Uchwała Nr XXXVII/348/2017 Rady Gminy Kleszczów z dnia 11.10.2017r.

2.2.3. Podsumowanie uwarunkowań planistycznych

- na analizowanym terenie **obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego** – Uchwała Nr XXXVII/348/2017 Rady Gminy Kleszczów z dnia 11.10.2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bogumiłów i Karolów, zmieniona Uchwałą Nr X/99/2019 z dnia 25.06.2019r.
- według ustaleń obowiązującego planu miejscowego, analizowana nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem „11P” – **tereny zabudowy produkcyjnej**;
- wyżej wymienione uwarunkowania planistyczne potwierdza **wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** wydany przez Urząd Gminy Kleszczów w dniu **25.06.2019r.** (IG.6727.51.2019, ZAŁĄCZNIK 6), udostępniony przez Zleceniodawcę;
- faktyczny sposób zagospodarowania nieruchomości (grunt niezabudowany) nie koliduje z uwarunkowaniami planistycznymi.

2.3. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO

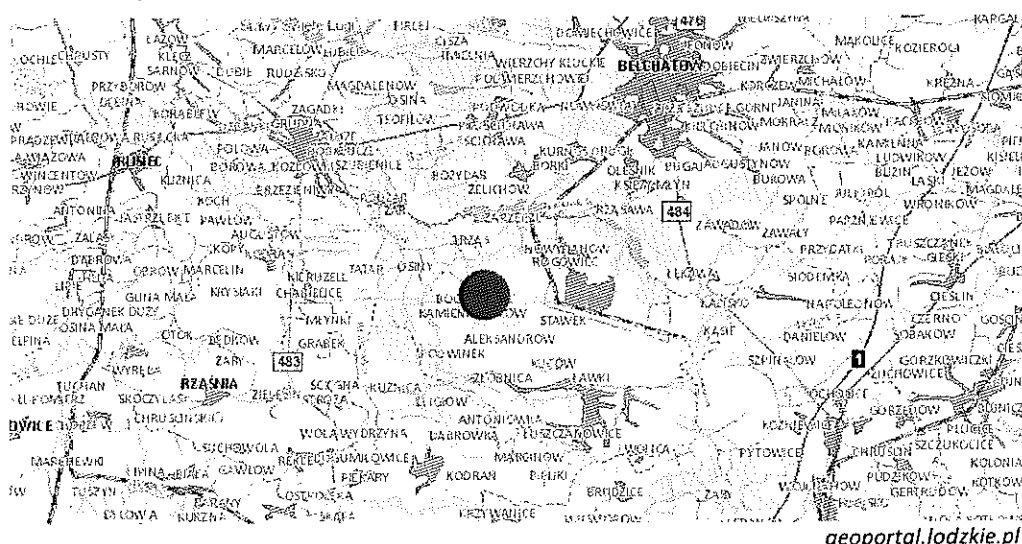
Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zlokalizowana jest przy ul. Ekologicznej w miejscowości Bogumiłów, w obrębie nr 3, w północno-zachodniej części gminy wiejskiej Kleszczów, w powiecie bełchatowskim, w województwie łódzkim. Analizowany obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów górniczych: „Pola Bełchatów” i „Pola Szczerców”, cechujących się umiarkowanym stopniem urbanizacji, silnie przekształconym krajobrazem naturalnym i typowo przemysłowym charakterem.

Odległość nieruchomości od centrum Kleszczowa wynosi ok. 7,2km. Bełchatów, siedziba powiatu, oddalony jest od analizowanej lokalizacji o ok. 20km w kierunku północno-wschodnim. Położenie ogólne przedmiotu wyceny przedstawia mapa nr 2.

Przedmiot wyceny położony jest na terenie Strefy Przemysłowej IV w obrębie Kleszczowskiej Strefy Przemysłowej, będącej częścią Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią niezabudowane tereny inwestycyjne oraz tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej – w promieniu 1km zlokalizowane są zakłady: *Sponcel* (produkcja gąbki celulozowej), *Epicom* (produkcja produktów domowego użytku,

papiery toaletowe i ręczniki papierowe), *Eurometal* (odlewnia i walcownia taśm aluminiowych) i *EkoBenz* (produkcja paliw syntetycznych). W dalszej odległości znajdują się ponadto tereny leśne oraz użytkowane rolniczo.

Mapa nr 2 Lokalizacja ogólna przedmiotowej nieruchomości



Około 1,5km w kierunku południowym usytuowana jest kopalnia odkrywkowa węgla brunatnego, natomiast ok. 4,8km na wschód zlokalizowane są tereny Elektrowni „Bełchatów”. Teren znajduje się z dala od zabudowy mieszkalnej i zagrodowej. Analizowana lokalizacja cechuje się dogodnym dostępem komunikacyjnym oraz rozwiniętą infrastrukturą techniczną, co przesądza o jej dużej atrakcyjności dla funkcji produkcyjno-magazynowej.

Infrastruktura społeczna i usługowo-handlowa skupia się głównie w Kleszczowie, siedzibie gminy. Zlokalizowane są tam m.in. obiekty administracyjne (Urząd Gminy, Poczta Polska, siedziba Fundacji Rozwoju Gminy Kleszczów), oświatowe (przedszkola, Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka), dyskonty i sklepy spożywcze (*POLOmarket*, *Lewiatan*), obiekty hotelowe i rekreacyjne (aquapark „SOLPARK Kleszczów”), stacje paliw, restauracje i inne drobne punkty usługowe. Ponadto, w Kleszczowie i pobliskiej Żłobnicy, w ramach stref przemysłowych, usytuowane są nowoczesne zespoły produkcyjne, magazynowe i usługowe.

Mapa nr 3 Otoczenie szczegółowe przedmiotowej nieruchomości



Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Zlokalizowana jest kwartale ograniczonym przez utwardzone drogi publiczne o nawierzchni asfaltowej, stanowiące układ komunikacyjny Strefy Przemysłowej IV. Położona jest przy ul. Ekologicznej, która stanowi utwardzoną drogę gminną o nawierzchni asfaltowej, dwukierunkową, z wydzielonym chodnikiem i charakteryzującą się niskim natężeniem ruchu.

Ponadto, równolegle do wschodniej granicy działki przebiega ul. T. Sendzimira, również stanowiąca utwardzoną drogę publiczną. Odległość nieruchomości do dróg wojewódzkich nr 483 i 484 wynosi odpowiednio ok. 8 i 12km. Około 8km na północ od przedmiotu wyceny przebiega droga krajowa nr 4 relacji Wieluń – Bełchatów.

Podsumowując, otoczenie oceniono jako bardzo dobre biorąc pod uwagę funkcję produkcyjno-magazynową. Położenie przedmiotu wyceny oraz jego otoczenie ilustruje ZAŁĄCZNIK NR 1, poniższe fotografie z dnia oględzin, a także fragment mapy ewidencyjnej i zasadniczej (odpowiednio ZAŁĄCZNIK NR 4A i 4B).




Fot.1 i 2 Zakłady produkcyjne w otoczeniu nieruchomości

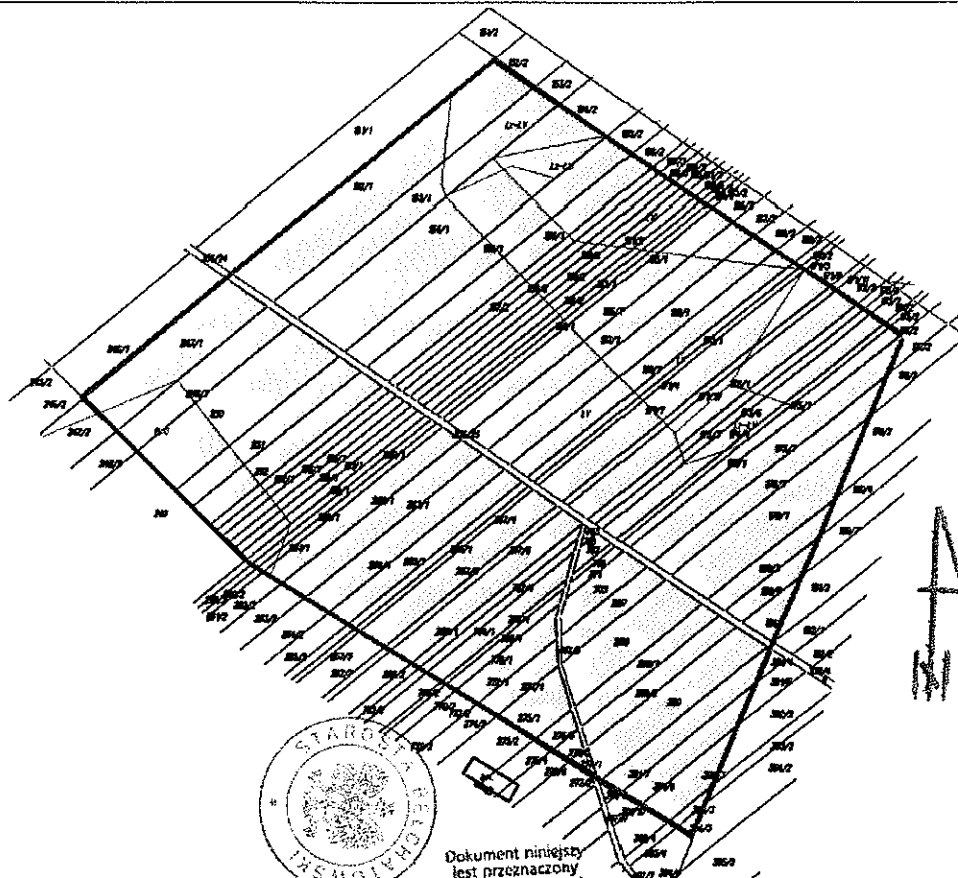
2.4. OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA I DOSTĘPU DO PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Tabela nr 4 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości (PT1B/00065637/9) według stanu na datę oględzin

Księga wieczysta	KW Nr PT1B/00065637/9 (86 działek ewidencyjnych)
Lokalizacja	ul. Ekologiczna 7, obręb nr 3, Bogumiłów, gmina Kleszczów, powiat bełchatowski.
Oznaczenie nieruchomości	Działki ewidencyjne nr 247/1, 248/1, 259/1, 260/1, 261/1, 766/1, 767, 770/1, 771, 275/1, 276/5, 336/25, 497/6, 152/1, 153/1, 163/1, 164/1, 165/1, 171/10, 174/1, 176/1, 179/1, 180/6, 298, 299/2, 262/1, 263/1, 265/1, 267/4, 267/6, 267/8, 268/1, 762/1, 763, 764/1, 765, 301/7, 303/3, 304/3, 156/1, 157/1, 157/2, 158/1, 158/2, 159/1, 159/2, 160/1, 160/2, 161/1, 161/2, 162/1, 173/6, 252, 162/2, 166/1, 167/1, 169/1, 171/4, 171/7, 172/1, 173/3, 264/1, 168/1, 266/1, 768/1, 769, 277/1, 301/9, 302/3, 154/1, 155/1, 170/1, 175/1, 181/1, 250, 251, 300, 772/1, 773, 177/1, 274/1, 178/1, 297, 276/3, 180/3, 299/1.
Pow. gruntu [m ²]	55 003 m ² (według danych ewidencyjnych i księgi wieczystej)
Kształt i wymiary działek	Przedmiot wyceny na regularny kształt wieloboku o wymiarach ok. 198m (północna granica nieruchomości), 215m (zachodnia granica), 215m (wschodnia granica), 305m (południowa granica). Północna granica nieruchomości na całej długości przylega do pasa drogi publicznej. Kształt nieruchomości nie stwarza zasadniczych ograniczeń w zakresie możliwości pełnego zagospodarowania terenu. Nieruchomość oznaczona jest jako 86 działek ewidencyjnych – działki przylegają do siebie i tworzą zwartą całość funkcjonalną . Kształt większości z nich zbliżony jest do wydłużonego prostokąta. Działki posiadają zróżnicowane proporcje długości boków (zaburzone dla wielu z nich) oraz powierzchnie (od 0,0003ha do 0,3014ha), zatem ich wąski kształt może stwarzać zasadnicze ograniczenia w zakresie możliwości ich pełnego

	zagospodarowania jako samodzielnych działek. Wykaz powierzchni poszczególnych działek ewidencyjnych według rejestru gruntów przedstawia tabela nr 2 w podrozdziale 2.1.1.
Zagospodarowanie terenu	Przedmiotowa nieruchomość, według stanu na datę oględzin, niezabudowana i nieutwardzona , porośnięta roślinnością niską i średnią (w tym samosiejki, według danych ewidencyjnych łąki trwałe, pastwiska oraz grunty zadrzewione i zakrzewione). Według dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę (projekty budowlane), na terenie działki zostały wykonane prace związane z wycinką drzew i krzewów zgodnie z zezwoleniem, następnie zostały wykonane nasadzenia rekompensacyjne tj. posadzono drzewa liściaste przy południowej granicy działki i iglaste w części północno-wschodniej. Ponadto, jak wynika z treści projektu z grudnia 2017r., w ramach wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę zrealizowano studnię wodomierzową. Teren oświetlony (stalowe słupy oświetleniowe) i fragmentarycznie ogrodzony – ogrodzenie z przęseł metalowych na słupkach na cokole betonowym, dwie bramy przesuwne usytuowane od strony ul. Ekologicznej (północnej). Widoczne niewielkie nierówności terenu, lecz w przeważającej części teren płaski.
Dostępność komunikacyjna	Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony północnej – ul. Ekologicznej stanowiącej drogę gminną, utwardzoną o nawierzchni asfaltowej w dobrym stanie technicznym, dwukierunkową, z wydzielonym chodnikiem.
Infrastruktura techniczna <i>Geoportal powiatu bełchatowskiego</i>	Przedmiotowa działka posiada dostęp do wszystkich podstawowych sieci infrastruktury technicznej biegnących w pasie ul. Ekologicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej. Przez teren nieruchomości nie przebiegają sieci infrastrukturalne o charakterze przesyłowym, które wprowadzałyby istotne ograniczenia w zagospodarowaniu. Przebieg sieci ilustruje mapa nr 4 poniżej. Mapa nr 4 Uzbrojenie techniczne – Bogumiłów, obręb nr 3  Źródło: Informacja katastralna powiatu bełchatowskiego dostępna na stronie: bełchatow.geoportal2.pl .
Ograniczenia w zagospodarowaniu	Nie zidentyfikowano zasadniczych ograniczeń w zakresie możliwości zagospodarowania terenu przedmiotowej nieruchomości.

Fragment mapy
ewidencyjnej
PT1B/00065637/9
Obręb nr 3,
Bogumiłów
*Mapa ewidencyjna
pozyskana
w Starostwie
Powiatowym
w Bełchatowie
w dniu 18.06.2019r.*

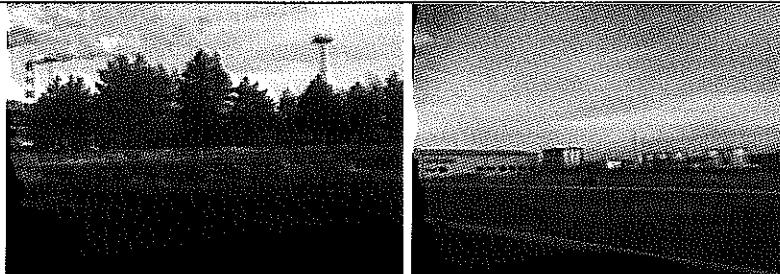


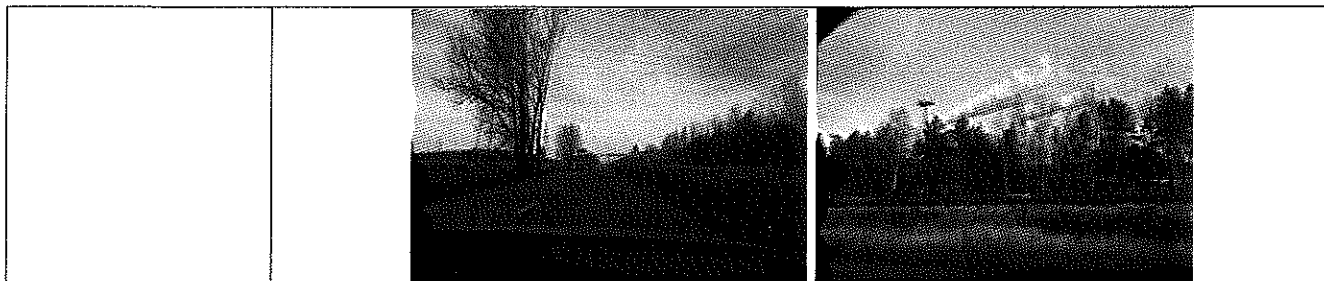
Ortofotomapa
*Geoportal powiatu
bełchatowskiego*



Źródło: Informacja katastralna powiatu bełchatowskiego dostępna na stronie: bełchatow.geoportal2.pl.

Fotografie
nieruchomości i jej
otoczenia z dnia
oględzin
- widok ogólny
zagospodarowania
działek





2.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU PO ZAKOŃCZENIU INWESTYCJI

2.5.1. Podstawy formalne inwestycji – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów

Według stanu na datę wyceny, przedmiotowa nieruchomość to grunt niezabudowany i nieużytkowany. Według zgromadzonej dokumentacji udostępnionej przez Zleceniodawcę (m.in. *Informacji o stanie zaawansowania realizacji inwestycji zakład termicznego przekształcania odpadów w Kleszczowie z dnia 30.01.2020r.* skierowanej do Marszałka Województwa łódzkiego), dla przedmiotowej nieruchomości zostały wydane następujące decyzje administracyjne:

- Decyzja z dnia 31.05.2012r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów (OŚG.7625/42/10), wydana przez Wójta Gminy Kleszczów;
- Decyzja nr 90.2013 z dnia 18.01.2013r. (AB.6740.1.71.2013.8.MB.MBk) wydana przez Starostę Bełchatowskiego, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną; decyzja stała się ostateczna w dniu 06.02.2013r.;
- Decyzja nr 1107.2019 z dnia 23.08.2019r. (AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk) wydana przez Starostę Bełchatowskiego, wygaszająca z urzędu wyżej wymienioną decyzję Starosty Bełchatowskiego nr 90.2013 z dnia 18.01.2013r.
- Decyzja Wojewody łódzkiego nr 355/2019 z dnia 25.10.2019 roku, znak sprawy: GPB-III.7721.172.2019, utrzymująca w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Bełchatowskiego nr 1107.2019 z dnia 23.08.2019r.

Pozwolenie na budowę z 2013r. dotyczyło budowy Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Zakład miał do przetwarzania odpadów stosować technologię **zgazowywania odpadów** (tzw. pirolizy), na co wskazuje zarówno treść projektu budowlanego, jak i treść Pozwolenia z 2013 r., w którym mowa jest o elementach infrastruktury technicznej służących przetwarzaniu, przesyłaniu i magazynowaniu gazu syntezowego.

Dla inwestycji został założony **dziennik budowy** w dniu 13.03.2013r. (nr 228.2013, pierwszy wpis w dniu 20.03.2013r., ostatni wpis z datą 12.01.2016r.). Poniżej wskazano prace zrealizowane na terenie przedmiotowej inwestycji, wskazane w dzienniku budowy:

- ogrodzenie terenu zakładu,
- oświetlenie terenu / placu budowy,
- nasadzenia: tuje oraz klony,

- wytyczono przyłączy wody i zamontowano podziemną komorę wodomierzową.

W dniu 28.12.2017r. złożono wniosek zatytułowany jako **wniosek: o zmianę decyzji z dnia 18.01.2013 r. o pozwoleniu na budowę** Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Wniosek z dnia 28.12.2017 r. dotyczył budowy zasadniczo innego zakładu, stosującego inną technologię (**tradycyjną, tzw. rusztową**), a w konsekwencji – obiektów budowlanych innych, niż objęte Pozwoleniem z 2013 r. Z dokumentacji technicznej załączonej do wyżej wymienionego wniosku wynika, że „**większość z dotychczasowych obiektów zmieniło gabaryty oraz sposób użytkowania. Projekt zamienny przewiduje nowy układ przestrzenny i funkcjonalny obiektów, dostosowany do wymogów nowej technologii, z zachowaniem wymagań określonych przez decyzję środowiskową. Zmianie uległy powierzchnie podstawowych elementów zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna, oraz powierzchnia terenów utwardzonych (placów dróg, chodników itp.), oraz powierzchnie zabudowy obiektów ich kubatury, forma oraz przeznaczenie**”. Opis inwestycji opisuje podrozdział 2.5.3. niniejszej opinii.

Mając na uwadze powyższe okoliczności syndyk masy upadłości Eko-Region Kleszczów Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Kleszczowie złożył oświadczenie precyzujące ww. wniosek z dnia 28.12.2017r. – przy zachowaniu jego dotychczasowej (niezmienionej) treści – w ten sposób, iż wskazano, że wniosek ten, zgodnie z jego niezmienną treścią, obejmuje (od chwili jego złożenia) **wydanie nowego pozwolenia na budowę, a nie zmianę Pozwolenia z 2013 r.**

Postępowanie w przedmiocie tego wniosku (o wydanie nowego pozwolenia na budowę) aktualnie pozostaje zawieszone.

W dniu 23.08.2019r. Starosta Bełchatowski wydał Decyzję nr 1107.2019 (AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk), wygaszającą z urzędu decyzję Starosty Bełchatowskiego nr 90.2013 z dnia 18.01.2013r. Jak wynika z uzasadnienia tej decyzji, po dacie złożenia wniosku o zmianę pozwolenia na budowę tj. po 28.12.2017r., „**na budowie były prowadzone jedynie prace przygotowawcze do robót związanych z projektem zamiennym**”, „**na ternie inwestycji została zrealizowana jedynie stacja RBT na prąd do budowy, oświetlenie terenu, ogrodzenie i komora wodomierzowa zgodnie z projektem budowlanym. Żadne inne roboty od budowlane w okresie od stycznia 2016r. do grudnia 2017r. nie były prowadzone**”.

W dniu 18.09.2018r. syndyk masy upadłości Eko-Region Kleszczów Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Kleszczowie złożył odwołanie od decyzji nr 1107.2019 z dnia 23.08.2019r., w której stwierdził, że **nie zostały spełnione przesłanki wygaszenia pozwolenia na budowę**.

Według informacji zawartych w wyżej wymienionym piśmie odwoławczym, w dniu 28 grudnia 2017r. do Starostwa Powiatowego w Bełchatowie został złożony **wniosek o zmianę pozwolenia na budowę**. Postępowanie w sprawie zmiany decyzji o pozwolenie na budowę zostało jednak **zawieszone** na wniosek inwestora postanowieniem Starosty Bełchatowskiego nr 176.2018 (AB.6740.1352.2017.8.BM.MBk) z dnia 11.04.2018r.

Decyzją Wojewody Łódzkiego nr 355/2019 z dnia 25.10.2019 roku, znak sprawy: GPB-III.7721.172.2019, utrzymano w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Bełchatowskiego nr 1107.2019 z dnia 23.08.2019r. Na wyżej wymienioną decyzję Wojewody Łódzkiego nr 355/2019 z dnia 25.10.2019 roku, **wniesiono skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (sygn. akt II SA/Łd 933/19)**.

Opóźnienia w realizacji inwestycji wynikają m.in. ze zmiany technologii termicznego przetwarzania odpadów (z tzw. pirolizy na tzw. technologię rusztową), co spowodowało konieczność uzupełnienia dokumentacji i wystąpienia o nowe pozwolenie na budowę.

Planowany harmonogram realizacji poszczególnych etapów inwestycji, według treści *Informacji o stanie zaawansowania realizacji inwestycji zakład termicznego przekształcania odpadów w Kleszczowie z dnia 30.01.2020r.* skierowanej do Marszałka Województwa Łódzkiego, ze wskazaniem ich terminów:

1. Uzupełnienie wniosku o nowe pozwolenie na budowę - lipiec 2020 roku
2. Podpisanie Kontraktu z Wykonawcą - wrzesień 2020 roku
3. Rozpoczęcie robót budowlano-montażowych - wrzesień 2020 roku
4. Rozpoczęcie montażu urządzeń (kotła i turbiny) - kwiecień 2021 roku
5. Pozwolenie na użytkowanie - grudzień 2021 roku
6. Rozpoczęcie prób końcowych - maj 2022 roku.

Realizacja poszczególnych etapów inwestycji zgodnie z harmonogramem będzie możliwa w przypadku sprzedaży nieruchomości wraz z prawami z nią związanymi i prawami do projektu budowlanego w toku postępowania upadłościowego podmiotowi wyłonionemu w planowanym przetargu.

Charakterystyki planowanej inwestycji, polegającej na budowie Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów, dokonano w oparciu o dokumentację projektową udostępnioną przez Zleceniodawcę tj. zgodnie z:

- **Projektem budowlanym opracowanym przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., stanowiącym załącznik do Decyzji o pozwoleniu na budowę nr 90.2013 z dnia 18.01.2013r.**
- **Projektem budowlanym zamiennym opracowanym przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z grudnia 2017r.**

Planowane przedsięwzięcie jest kwalifikowane jako **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko**, stąd obligatoryjnie przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko. Zmiana projektu uwzględnia uwarunkowania wskazane w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 31 maja 2012r.

2.5.2. Opis inwestycji według projektu budowlanego z listopada 2010r.

2.5.2.1. Projektowane zagospodarowanie terenu

Na przedmiotowej nieruchomości gruntowej o powierzchni **5,5003ha**, położonej w **Bogumiłowie**, w obrębie nr 3, w gminie **Kleszczów**, objętej księgą wieczystą KW Nr **PT1B/00065637/9** i oznaczonej jako **86 działek ewidencyjnych**, ma powstać **Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów**.

Zakład ma być obiektem wyspecjalizowanym, stanowiącym zespół budynków i budowli i urządzeń trwale z gruntem związanych, które są ze sobą powiązane funkcjonalnie. Dla nieruchomości zostały wydane warunki włączenia nieruchomości do sieci biegnących wzdłuż ul. Ekologicznej. Szczegółowe zestawienie obiektów budowlanych, które powstaną w ramach analizowanej inwestycji, przedstawia tabela nr 6 w podrozdziale 2.5.3.

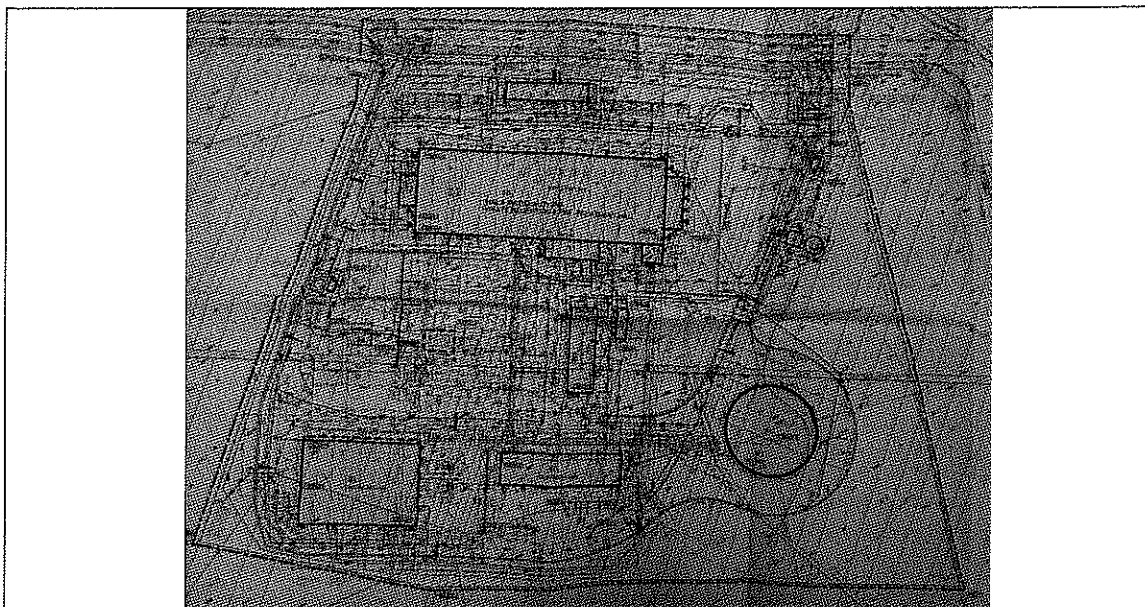
Zgodnie z Projektem zagospodarowania terenu z 2010r., udostępnionym przez Zleceniodawcę, dla zakładu planuje się **ogrodzenie ażurowe**, od strony drogi dojazdowej i drogi lokalnej z przęseł kratowych stalowych mocowanych do słupków stalowych; z pozostałych stron siatka stalowa ocynkowana i powlekana na słupkach stalowych. Wysokość ogrodzenia wynosi 2,0m. Od strony północnej na wjazdach do zakładu przewidziano dwie bramy stalowe rozsuwane oraz w ich sąsiedztwie furtki wejściowe na teren zakładu. Łączna długość ogrodzenia wynosi 937,4mb.

Układ drogowy planowanej inwestycji stanowią: droga obwodowa oraz drogi manewrowe, dwa zjazdy na teren od strony północnej, 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, place manewrowe dla pojazdów dostawczych, dojazdy do obiektów, chodniki dla ruchu pieszego. Projektuje się nawierzchnię utwardzoną z kostki betonowej oraz opaski żwirowe wokół budynków i od strony terenów zielonych.

Poniżej w tabeli nr 5 przedstawiono bilans terenu wraz z mapą ilustrującą planowane zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu z 2010r.

Tabela nr 5 Bilans terenu – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów

Wyszczególnienie	Powierzchnia	Udział w powierzchni działek
Powierzchnia całkowita działek	55 0003,00 m ²	
Powierzchnia zabudowy łącznie	8 886,50 m ²	16,1% pow. działek
Powierzchnia dróg, parkingów, chodników i placów utwardzonych łącznie	23 820,00 m ²	
Fundamenty pod urządzenia łącznie	1 505,00 m ²	
Powierzchnie wykorzystane	34 194,40 m ²	62,0% pow. działek
Powierzchnie terenów zielonych	20 808,60 m ²	38,0% pow. działek
Projekt zagospodarowania terenu – nieruchomość objęta PT1B/00065637/9		



Źródło: Projekt zagospodarowania terenu opracowany przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.2.2. Opis projektowanej zabudowy – wprowadzenie

Projektowana technologia, stanowiąca podstawę funkcjonowania Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów, polega na **termochemicznym przekształcaniu złożonych związków organicznych zawartych w odpadach na czysty gaz wodny składający się zasadniczo z mieszaniny tlenu węgla i wodoru oraz niewielkich ilości dwutlenku węgla oraz azotu.** Proces przekształcania będzie przebiegał w czterech stadiach:

- przygotowania mechanicznego odpadów;
- odgazowania substancji organicznych poprzez ich rozkład w atmosferze redukcyjnej;
- zgazowania wydzielonego węgla para wodną, przy równoległym reformingu gazu z etapu odgazowania;
- zeszkliwania pozostałości mineralnych oraz schładzania doczyszczania chemicznego gazów ze składników kwaśnych.

Według treści charakterystyki planowanego przedsięwzięcia z dnia 31 maja 2012r. (OŚG.7625/42/10), w skład Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów wchodzić będą następujące obiekty technologiczne:

- instalacja mechanicznego przygotowywania odpadów;
- instalacja pirolizy i zgazowania odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne;
- instalacji oczyszczania gazu wodnego;
- instalacji przetwarzania gazu wodnego w energię elektryczną.

Zestawienie projektowanych budynków, budowli i urządzeń oraz ich główne parametry techniczne przedstawia tabela nr 6 poniżej. Zestawienie powstało w oparciu o treść Decyzji nr 1107.2019 z dnia 23.08.2019r (przywołującej ustalenia Decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 18.01.2013r.) oraz projektu budowlanego z 2010r.

Tabela nr 6 Zestawienie projektowanych obiektów budowlanych – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów

L.p.	Obiekt	Pow. zabudowy	Pow. użytkowa	Kubatura [m ³]	Liczba kondygnacji	Instalacje
------	--------	---------------	---------------	----------------------------	--------------------	------------

		[m ²]	[m ²]		(wysokość)	
1.	Budynek hali produkcyjnej	3 906,6	3 795,6	65 103,5	1 nadziemna (16,95m)	Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, sprężonego powietrza, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna, ciepła, dyżurne ogrzewanie elektryczne, technologiczna.
2.	Budynek socjalny - sterownia	184,4	282,5	1 497,3	2 nadziemne (8,15m)	Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna i klimatyzacyjna, ciepła, gazu ziemnego.
3.	Budynek warsztatu podręcznego	93,8	84,4	527,4	1 nadziemna (5,75m)	Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, wentylacyjna, ogrzewanie elektryczne.
4.	Budynek hali generatorów	1 591,4	1 518,0	11 527,1	1 nadziemna (8,66m)	Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna i klimatyzacyjna, ciepła, dyżurne ogrzewanie elektryczne, technologiczna.
5.	Budynek biurowy - laboratorium	370,7	533,7	2 752,0	2 nadziemne (8,75m)	Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna i klimatyzacyjna, ciepła, gazu ziemnego.
6.	Budynek stacji oczyszczania gazu syntezowego	665,9	648,0	8 743,3	1 nadziemna (13,35m)	Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna, dyżurne ogrzewanie elektryczne, technologiczna.
7.	Budynek stacji tlenu	408,0	359,4	3 150,0	1 nadziemna (7,9m)	Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, ciepła, wentylacyjna, technologiczna, ogrzewanie – nagrzewnica wodna w centrali wentylacyjnej.
8.	Wiata nad separatorami	96,3	92,8	558,5	-	Elektryczna, technologiczna, gazu syntezowego, teletechniczna, gazu ziemnego.
9.	Dwie portiernie z wagą samochodową	14,7 (x2)	12,5 (x2)	45,5 (x2)	1 nadziemna (3,07m)	Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna, ogrzewanie elektryczne.
10.	Budynek stacji transformatorowo-rozdzielczej TR1	71,1	58,1	321,4	1 nadziemna (4,55m)	Elektryczna, wentylacyjna, teletechniczna.
11.	Kontenerowa stacja transformatorowo-rozdzielcza TR2	60,2	56,0	210,7	1 nadziemna (3,64m)	Elektryczna, wentylacyjna, teletechniczna, ogrzewanie wentylacyjne.
12.	Trzy podziemne zbiorniki: - zbiornik na olej silnikowy czysty - zbiornik na olej silnikowy przepracowany - zbiornik na płyn chłodzący	-	-	7,0 (3x)	-	-

13.	Trzy zbiorniki (boksy) odpadów: - zbiornik (boks) 1 - zbiornik (boks) 2 - zbiornik (boks) 3	70,5 56,2 68,9	64,0 50,0 64,0	-	-	-
14.	Zbiornik wody przeciwpożarowej z pompownią	82,0	36,0	121,0	1 nadziemna (3,35m)	Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, wentylacyjna, ogrzewanie elektryczne.
15.	Zbiornik gazu syntezowego	1 134,1	-	27 200,0	-	Elektryczna i teletechniczna.
16.	Trzy zbiorniki retencyjne wód deszczowych (ZB1, ZB2, ZB3)	-	-	-	-	-
17.	Estakady dla rurociągów technologicznych	-	-	-	-	Teletechniczna, spalin, gazu syntezowego.
18.	Fundament kominów stacji generatorów	-	-	-	-	Elektryczna i teletechniczna.
19.	Sześć fundamentów dla chłodni wentylatorowych	-	-	-	-	-
20.	Fundament pod urządzenie pochodni	-	-	-	-	Elektryczna i teletechniczna.
21.	Fundament pod komin spalin destylatora	-	-	-	-	Elektryczna i teletechniczna.
22.	Fundamenty pod destylatory	-	-	-	-	-
23.	Fundamenty pod cyklony	-	-	-	-	-
24.	Fundamenty pod zbiorniki zewnętrzne	-	-	-	-	-
	ŁĄCZNIE	8 886,5	7 643,2	27 200,0		
25.	Układ komunikacji wewnętrznej pieszo-jezdnej z placami manewrowymi i składowymi oraz 30 miejsc postojowych dla samochodów.					
26.	Dwa zjazdy publiczne z drogi gminnej nr 1097.					
27.	Zewnętrzne instalacje: gazu ziemnego, elektroenergetyczna niskiego i średniego napięcia, teletechniczna, uziemiająca, oświetlenia terenu, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej czystej i brudnej, technologiczne (rurociągi: gazu syntezowego, spalin destylatorów, tlenu, gorącego powietrza, układu chłodzenia, olejów silnikowych i płynu chłodzącego).					

Źródło: Decyzja nr 1107.2019 z dnia 23.08.2019r. i Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

Ze względu na specyfikę działalności, obiekt wyposażony będzie w szatnie przepustowe (szatnia czysta i brudna) wraz z zapleczem higieniczno-sanitarnym i socjalnym zlokalizowanym w budynku socjalnym wraz z sterownią, przylegającym do hali produkcyjnej.

Zakład będzie spełniać wymogi ochrony przeciwpożarowej – wyposażony będzie m.in. w instalację awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego, system sygnalizacji pożarowej, samoczynne urządzenie do oddymiania (system wykrywania dymu), drogi i wyjścia ewakuacyjne, instalacje odgromowe, przeciwpożarowe wyłączniki prądu, hydranty wewnętrzne, pompownię ppoż., przeciwpożarowe kłapy odcinające i technologiczne kłapy przeciwpożarowe, gaśnice, drogi pożarowe.

W kolejnych podrozdziałach zaprezentowano szczegółową charakterystykę projektowanej zabudowy, w tym m.in. parametry powierzchniowe i zestawienie pomieszczeń w poszczególnych budynkach wraz z opisem elementów konstrukcyjnych i wykończenia.

2.5.2.3. Budynek hali produkcyjnej

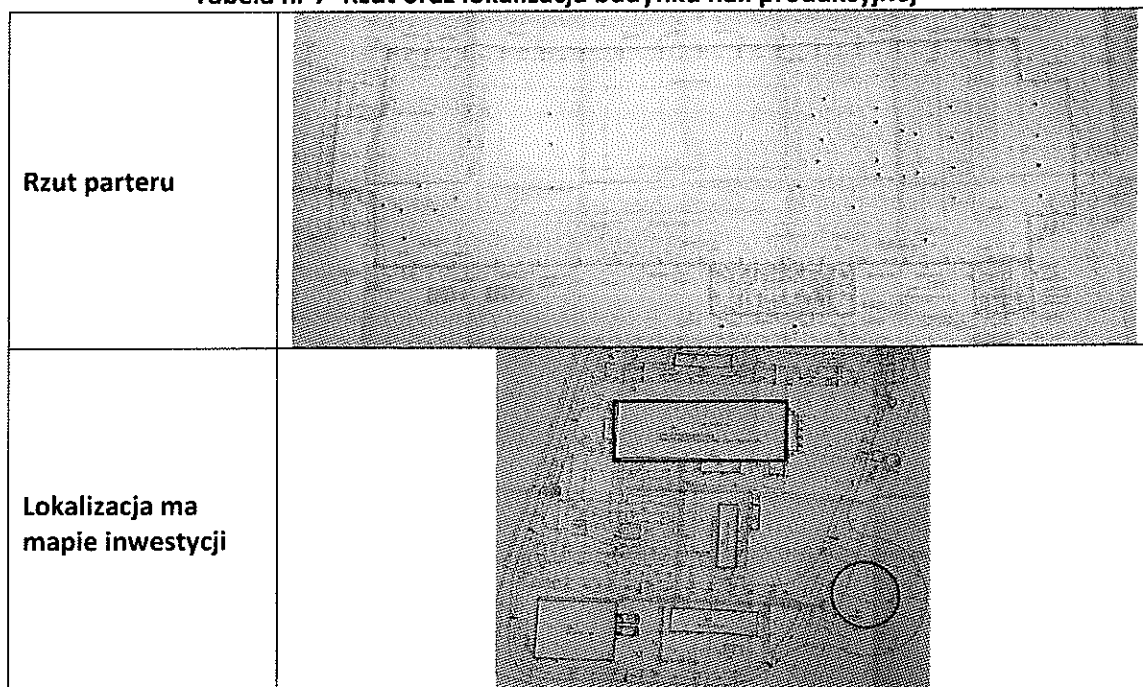
Budynek 1-kodygnacyjny, niepodpiwniczony, zaprojektowany jako hala jednonawowa. Obiekt posiada część wyższą w obszarze której ma zapewnioną możliwość ruchu suwnica przemieszczająca się nad urządzeniami technologicznymi oraz część niższą od strony komór rozładunku. Od strony północnej do budynku dobudowany jest warsztat podręczny, od południa – budynek z zapleczem socjalnym i sterownią, stacja transformatorowa oraz boks frakcji.

Na terenie budynku hali produkcyjnej nie przewiduje się stałych miejsc pracy. Powierzchnia użytkowa hali wynosi **3 795,60m²**. Zestawienie najważniejszych parametrów powierzchniowych dla budynku przedstawia tabela nr 6 w podrozdziale 2.5.2.2.

Poniżej przedstawiono podstawowe **elementy konstrukcyjne i wykończenia budynku hali produkcyjnej**, według projektu budowlanego z 2010r.:

- Konstrukcja nośna – słupy żelbetowo-stalowe;
- Fundamenty – stopy fundamentowe żelbetowe, podwaliny żelbetowe, wylewano na mokro oraz fundamenty blokowe pod urządzenia technologiczne oraz komory żelbetowe ze ścianami wyniesionymi ponad poziom posadzki;
- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne – murowane z bloczków SILKA, żelbetowe i w technologii lekkiej obudowy, ocieplone, od wewnątrz kasety stalowe, od zewnątrz przykrycie blachą trapezową;
- Stropodach – dach lekki z blachy trapezowej na konstrukcji stalowej, dwuspadowy, z pokryciem z folii termozgrzewalnej; w połci dachu regularnie rozmieszczone klapy oddymiające, doświetlające wnętrze hali;
- Rynny i rury spustowe – z blachy stalowej ocynkowanej,
- Stolarka okienna – od strony wschodniej zainstalowano żaluzje wentylacyjne;
- Stolarka drzwiowa – bramy stalowe segmentowe, część z przeszkleniem;
- Okładziny ścian – malowanie farbą typu anti-graffiti, tynk polimerowo-silikatowy, fragmentarycznie płytki ceramiczne;
- Posadzki – komory i kanały technologiczne żelbetowe, posadzka żelbetowa lub zbrojona włóknem rozproszonym;
- Instalacje – wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, sprężonego powietrza, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna, cieplna, dyżurne ogrzewanie elektryczne, technologiczna.

Tabela nr 7 Rzut oraz lokalizacja budynku hali produkcyjnej



Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.2.4. Budynek socjalny – sterownia

Budynek 2-kodygnacyjny, niepodpiwniczony, dobudowany do budynku hali produkcyjnej, lecz niepowiązany z nią konstrukcyjnie. Obiekt pełni funkcję zaplecza dla hali produkcyjnej z kluczowym węzłem sterowni, z którego nadzoruje się zautomatyzowany proces produkcyjny. W budynku socjalnym ze sterownią przewiduje się stałe i czasowe miejsca pracy. Powierzchnia użytkowa wynosi **282,5m²**. Zestawienie najważniejszych parametrów powierzchniowych dla budynku przedstawia tabela nr 6 w podrozdziale 2.5.2.2.

Układ funkcjonalny: w budynku znajdują się pomieszczenia higieniczno-sanitarne oraz socjalne dla pracowników zakładu m.in. osobne szatnie przepustowe z umywalkami (szatnia czysta i brudna, dla kobiet na parterze, dla mężczyzn na piętrze) obsługiwane przez dwie niezależne klatki schodowe.

Na **zaplecze socjalne** składają się: jadalnia, pomieszczenie wypoczynku, palarnia, pomieszczenie pierwszej pomocy. Odrębną strefą funkcjonalną jest **zespół pomieszczeń sterowni** – zlokalizowana tam jest szatnia, odrębny węzeł sanitarny, pomieszczenie główne sterowni oraz pomieszczenie szaf sterowniczych.

Tabela nr 8 Zestawienie powierzchni – budynek socjalny – sterownia

Parter			Piętro		
L.p.	Pomieszczenie	PU [m ²]	L.p.	Pomieszczenie	PU [m ²]
1.	Komunikacja	23,05	1.	Komunikacja - klatka schodowa	24,28
2.	Przedsiónek wc męskiego	2,37	2.	Korytarz wewnętrzny	5,99
3.	Wc męski	4,40	3.	Szatnia czysta sterowni	7,08
4.	Przedsiónek wc damskiego	2,37	4.	Przedsiónek wc sterowni	2,37
5.	Wc damski	4,40	5.	Wc sterowni	4,40
6.	Jadalnia	13,51	6.	Sterownia	29,90
7.	Pomieszczenie pierwszej pomocy	8,01	7.	Pomieszczenie szaf sterowniczych	8,50

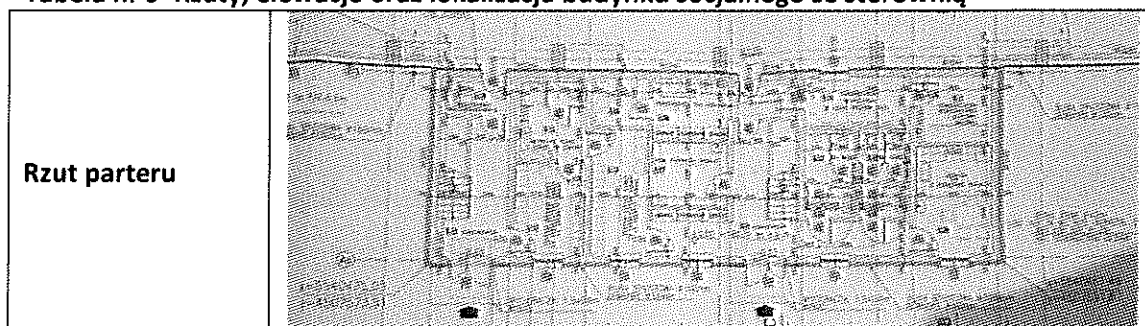
8.	Przedśionek higieniczno-sanitarny	11,77	8.	Szatnia czysta męska	18,46
9.	Palarnia	4,50	9.	Umywalnia męska	12,97
10.	Pomieszczenie wypoczynku	8,50	10.	Szatnia brudna męska	19,94
11.	Wymiennikownia i kotłownia gaz.	8,01	11.	Komunikacja - klatka schodowa	18,05
12.	Szatnia czysta kobiet	11,54			
13.	Umywalnia kobiet	8,07			
14.	Szatnia brudna kobiet	10,31			
15.	Komunikacja	10,47			
16.	Przedśionek higieniczno-sanitarny	4,28			
	RAZEM	135,56		RAZEM	146,94
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU = 282,5 m²					

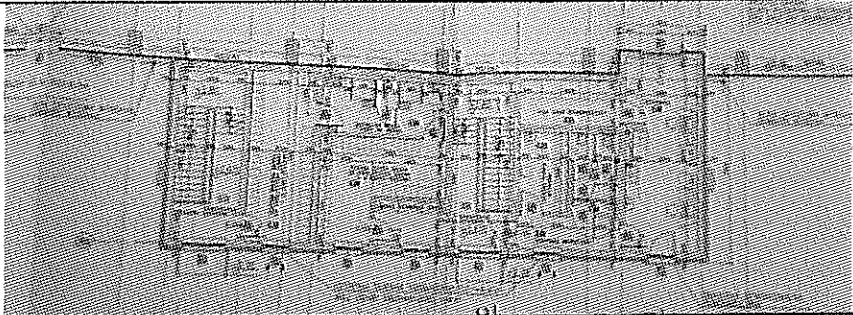

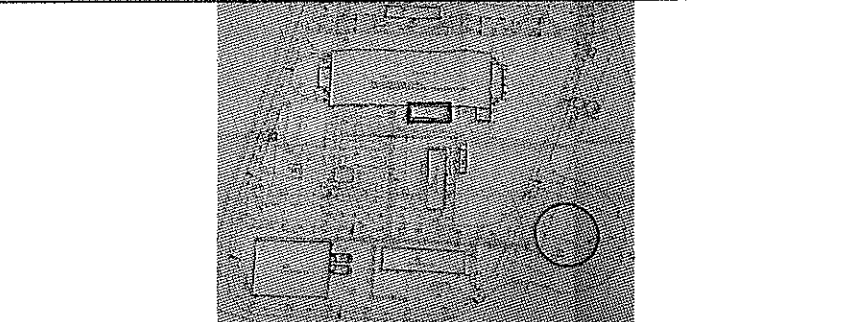
Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

Poniżej przedstawiono podstawowe **elementy konstrukcyjne i wykończenia budynku socjalnego ze sterownią**, według projektu budowlanego z 2010r.:

- Konstrukcja – tradycyjna murowana;
- Fundamenty – ławy fundamentowe żelbetowe;
- Ściany fundamentowe – żelbetowe, wylewane na mokro, ocieplone;
- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne – murowane z bloczków SILKA, ocieplone, w toaletach i umywalniach ściany lekkie systemowe;
- Stropodach – dach wewnętrzny z attykami, ocieplony wełną mineralną, poszycie dachu z płyty żelbetowej, sufity podwieszane;
- Rynny i rury spustowe – z blachy stalowej ocynkowanej,
- Schody – dwubiegowe o konstrukcji żelbetowej, balustrady ze stali nierdzewnej,
- Stolarka okienna – okna zewnętrzne aluminiowe, wewnętrzne stalowe, uchylne;
- Drzwi – drzwi zewnętrzne aluminiowe półtora skrzydłowe przeszklone, drzwi wewnętrzne korytarzowe drewniane pełne; zadaszenie lekkie z płyt poliwęglanowych w ramie aluminiowej nad wejściami do obiektu;
- Okładziny ścian – malowanie emulsyjne, lamperie i płytki ceramiczne;
- Okładziny podłóg – płytki gresowe, w pomieszczeniu sterowni i szaf sterowniczych linoleum;
- Instalacje – wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna i klimatyzacyjna, ciepła, gazu ziemnego.

Tabela nr 9 Rzuty, elewacje oraz lokalizacja budynku socjalnego ze sterownią



Rzut piętra	
Elewacja	
Lokalizacja na mapie inwestycji	

Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPPB Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.2.5. Budynek warsztatu podręcznego

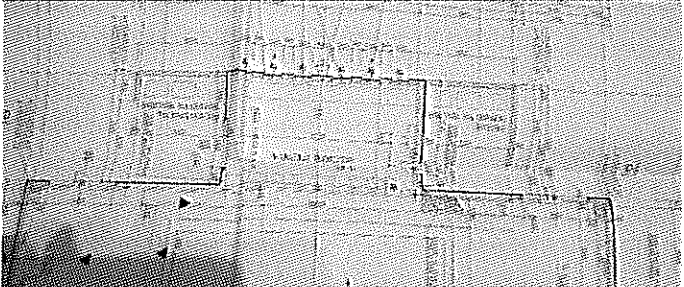
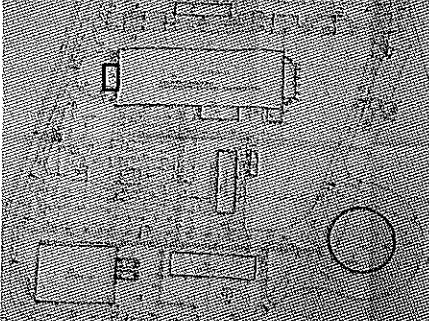
Budynek 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, zaprojektowany jako hala jednonawowa, dobudowany i powiązany konstrukcyjnie z budynkiem hali produkcyjnej. Budynek o funkcji technicznej, w którym nie występują stałe miejsca pracy. W warsztacie będą wykonywane proste czynności remontowe. Powierzchnia użytkowa warsztatu wynosi **84,40m²**. Zestawienie najważniejszych parametrów powierzchniowych dla budynku przedstawia tabela nr 6 w podrozdziale 2.5.3.

Poniżej przedstawiono podstawowe **elementy konstrukcyjne i wykończenia budynku warsztatu podręcznego**, według projektu budowlanego z 2010r.:

- Konstrukcja nośna – stalowa, słupy;
- Fundamenty – stopy fundamentowe żelbetowe, podwaliny żelbetowe, wylewane na mokro;
- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne – murowane z bloczków SILKA i w technologii lekkiej obudowy; od wewnątrz kasety stalowe, od zewnątrz przykrycie blachą trapezową;
- Stropodach – dach lekki z blachy trapezowej na konstrukcji stalowej, dwuspadowy, pokrycie z folii termozgrzewalnej; w połaci dachu rozmieszczone klapy oddymiające i okna zewnętrzne, doświetlające wnętrze warsztatu;
- Rynny i rury spustowe – z blachy stalowej ocynkowanej,
- Stolarka okienna – okna zewnętrzne aluminiowe, uchylne, od strony zachodniej zainstalowano żaluzje wentylacyjne i okna uchylne;

- Drzwi – drzwi wewnętrzne i zewnętrzne stalowe, zewnętrzne od strony północnej, wewnętrzne jednoskrzydłowe, od strony południowej brama stalowa segmentowa;
- Okładziny ścian – malowanie farbą typu anti-graffiti;
- Posadzki – posadzka żelbetowa lub zbrojona włóknem rozproszonym;
- Instalacje – wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, wentylacyjna, ogrzewanie elektryczne.

Tabela nr 10 Rzut oraz lokalizacja budynku warsztatu podręcznego

Rzut parteru	
Lokalizacja na mapie inwestycji	

Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.2.6. Budynek hali generatorów

Budynek 1-kodowany, niepodpiwniczony, zaprojektowany jako hala dwunawowa, składający się z części wyższej, w której znajduje się pomieszczenie generatorów oraz części niższej, w której usytuowane jest pomieszczenie kontrolerów, pomieszczenia socjalne dla pracowników, magazyny, rozdzielnie elektryczne i 2 stacje transformatorowe.

Na terenie budynku hali przewiduje się stałe miejsca pracy. Powierzchnia użytkowa hali wynosi **1 518,0m²**. Zestawienie najważniejszych parametrów powierzchniowych dla budynku przedstawia tabela nr 6 w podrozdziale 2.5.2.2.

Tabela nr 11 Zestawienie powierzchni – hala generatorów

Parter		
L.p.	Pomieszczenie	PU [m ²]
1.	Hala generatorów	1 024,0
2.	Komunikacja	26,5
3.	Magazyn części i płynów	98,7
4.	Pomieszczenie kontrolerów	18,6
5.	Wc z przedsionkiem	5,1
6.	Pomieszczenie socjalne pracowników	13,2
7.	Korytarz	22,0
8.	Rozdzielnia elektryczna	21,2
8a.	Pomieszczenie wyłączników	154,3
9.	Rozdzielnia elektryczna	55,2

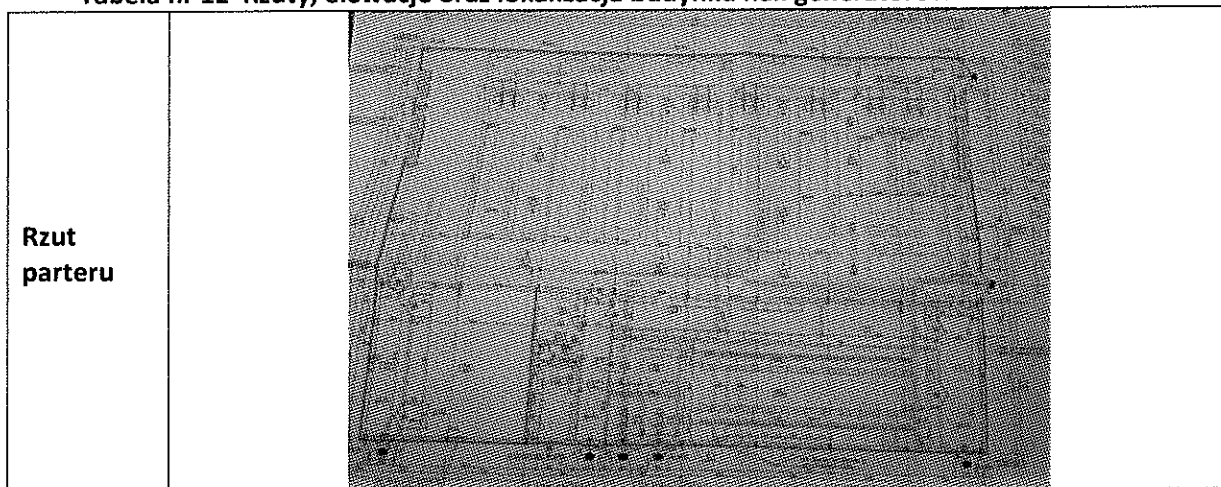
10.	Magazyn porządkowy	29,7
11.	Komunikacja	33,1
12.	Stacja transformatorowa	8,1
13.	Stacja transformatorowa	8,1
	RAZEM	1 518,0

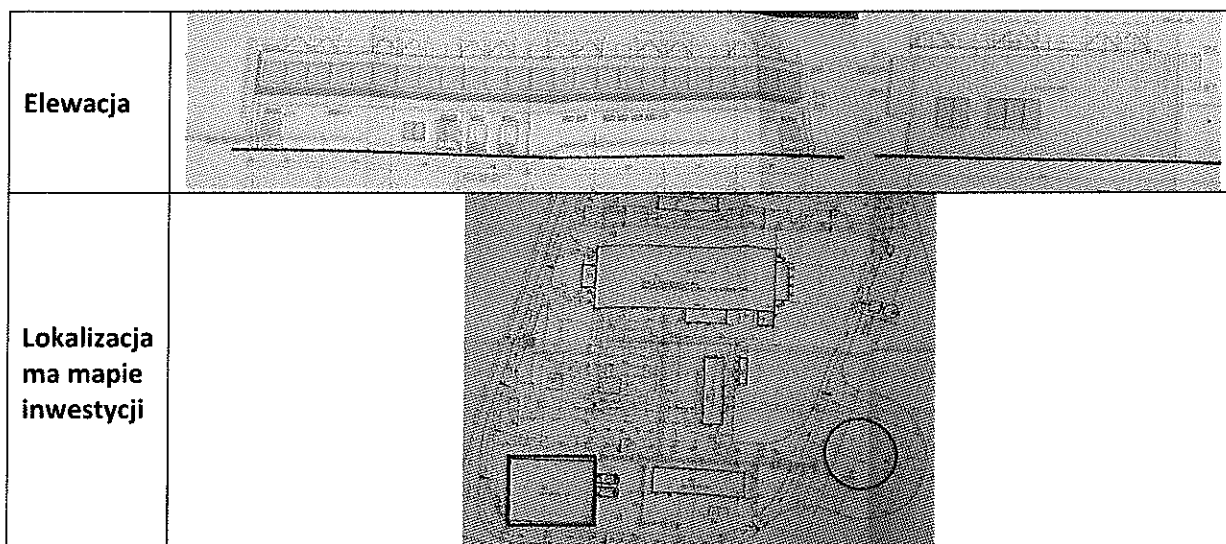
Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

Poniżej przedstawiono podstawowe **elementy konstrukcyjne i wykończenia budynku hali generatorów**, według projektu budowlanego z 2010r.:

- Konstrukcja nośna – stalowa, część niższa murowana;
- Fundamenty – stopy fundamentowe żelbetowe, pod ścianami murowany ławy i ściany fundamentowe żelbetowe, w hali zaprojektowano ponadto fundamenty blokowe pod generatory i agregaty;
- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne – w technologii lekkiej obudowy z perforowanych stalowych kaset ściennych, w części niższej murowane z bloczków SILKA, ściany zewnętrzne cokołowe podwali nowe żelbetowe;
- Stropodach – dach lekki z blachy trapezowej na konstrukcji stalowej, jednospadowy, sufity podwieszane;
- Rynny i rury spustowe – z blachy stalowej ocynkowanej,
- Stolarka okienna – w technologii PVC, otwierano-uchylne;
- Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne stalowe, półtoraskrzydłowe, drzwi wewnętrzne drewniane i stalowe; nad wejściem zadaszeni lekkie z płyt poliwęglanowych w ramie aluminiowej;
- Okładziny ścian – malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne typu gres, lamperie;
- Posadzki – posadzka żelbetowa zbrojona włóknem rozproszonym, ponadto kanały kablowe żelbetowe kryte blachą ryflowaną; w pomieszczeniu kontrolerów PVC, w pomieszczeniach socjalnych płytki gresowe;
- Instalacje – wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna i klimatyzacyjna, ciepłna, dyżurne ogrzewanie elektryczne, technologiczna.

Tabela nr 12 Rzuty, elewacje oraz lokalizacja budynku hali generatorów





Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.2.7. Budynek biurowy – laboratorium

Budynek 2-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, wolnostojący, o funkcji administracyjnej z zapleczem laboratoryjnym dla hali produkcyjnej (badającym próbki reprezentatywne odpadów stosowanych do przetwarzania w procesie produkcyjnym). W obiekcie przewiduje się stałe miejsca pracy. Powierzchnia użytkowa wynosi **533,7m²**. Zestawienie najważniejszych parametrów powierzchniowych dla budynku przedstawia tabela nr 6 w podrozdziale 2.5.2.2.

Układ funkcjonalny: na piętrze znajduje się wc dla osób niepełnosprawnych, w strefie wejścia głównego (na parterze) zlokalizowano pomieszczenie serwera ze stanowiskiem dozoru informatycznego; dla potrzeb sali konferencyjno-szkoleniowej na parterze zaprojektowano aneks kuchenny oraz magazynek mebli biurowych.

Na parterze – wydzielone pomieszczenie palarni, na piętrze wc, gabinety zarządu (jeden z archiwum), 2 jednoprzestrzenne biura (dla części finansowo-zaopatrzeniowej, szefów ds. gospodarki odpadami, technicznej, energetycznej i ochrony), ponadto aneks kuchenny, sekretariat, komunikacja ogólnodostępna.

Zespół **pomieszczeń laboratorium** na parterze – szatnia przepustowa z umywalnią (szatnia czysta i brudna), odrębny węzeł sanitarny, pomieszczenie główne laboratorium, pomieszczenia przechowywania próbek laboratoryjnych, jadalnia.

Tabela nr 13 Zestawienie powierzchni – budynek biurowy – laboratorium

Parter			Piętro		
L.p.	Pomieszczenie	PU [m ²]	L.p.	Pomieszczenie	PU [m ²]
1.	Klatka schodowa - komunikacja	35,16	1.	Korytarz - klatka schodowa - komunikacja	40,67
2.	Korytarz	7,56	2.	Sekretariat – komunikacja	28,60
3.	Sala konferencyjna	59,09	3.	Zaplecze sekretariatu	9,32
4.	Magazynek podręczny mebli	6,24	4.	Aneks kuchenny	6,05
5.	Aneks kuchenny	6,05	5.	Biura prezesa zarządu	23,09
6.	Palarnia	4,59	6.	Biuro dyrektora zarządu	22,86
7.	Wc dla niepełnosprawnych	4,41	7.	Przedsiónek	2,60
8.	Pomieszczenie serwera + UPS	9,61	8.	Archiwum	5,11
9.	Korytarz – komunikacja	4,62	9.	Biuro dyrektora finansowego	14,92
10.	Szatnia czysta	3,32	10.	Biuro jednoprzestrzenne	60,64
11.	Umywalnia	8,29	11.	Biuro szefa produkcji	23,35

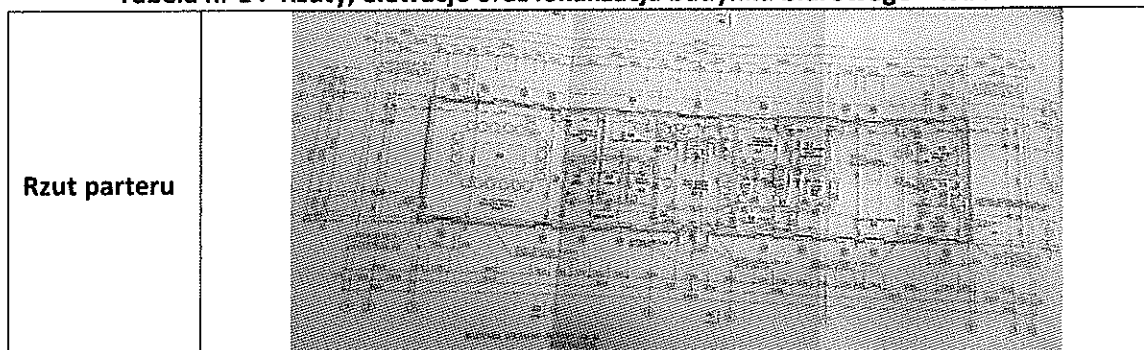
12.	Szatnia brudna	3,32	12.	Biuro jednoprzestrzenne	56,77
13.	Laboratorium	43,09	13.	Przedsiónek wc męskie	3,52
14.	Przedsiónek – wiatrołap	6,42	14.	Wc męskie	3,68
15.	Wc	2,52	15.	Przedsiónek wc damskie	2,90
16.	Jadalnia	8,12	16.	Wc damskie	1,57
17.	Pom. przechowywania próbek	6,24			
18.	Wymiennikownia i kotłownia gazowa	9,39			
	RAZEM	228,04		RAZEM	305,65
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU = 533,7 m²					

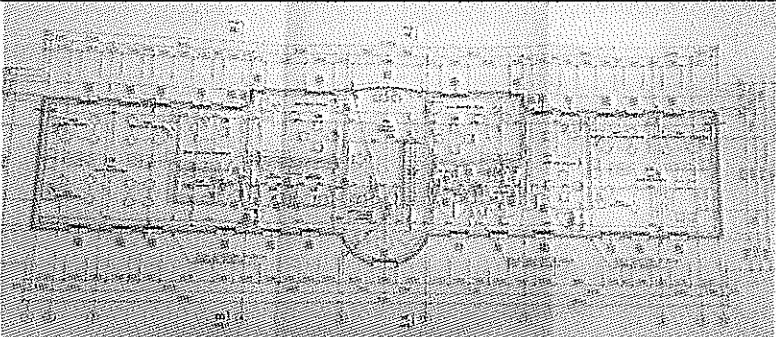

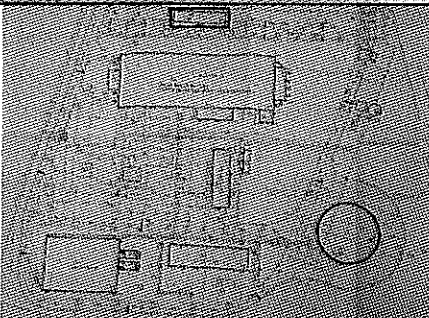
Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

Poniżej przedstawiono podstawowe **elementy konstrukcyjne i wykończenia budynku biurowego – laboratorium**, według projektu budowlanego z 2010r.:

- Konstrukcja – tradycyjna;
- Fundamenty – ławy fundamentowe żelbetowe;
- Ściany fundamentowe – żelbetowe, wylewane na mokro, ocieplone;
- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne – murowane z bloczków SILKA, ocieplone;
- Ściany działowe – ściany gipsowo-kartonowe, w toaletach ściany lekkie systemowe;
- Stropodach – pełny z płyty żelbetowej, dach wewnętrzny z attykami, ocieplony wełną mineralną, sufity podwieszane;
- Rynny i rury spustowe – z blachy stalowej ocynkowanej,
- Schody – dwubiegowe o konstrukcji żelbetowej, balustrady ze stali nierdzewnej,
- Stolarka okienna – okna aluminiowe, uchylne;
- Drzwi – drzwi zewnętrzne aluminiowe jedno i dwuskrzydłowe, drzwi wewnętrzne korytarzowe drewniane pełne;
- Okładziny ścian – malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne;
- Okładziny podłóg – gres ceramiczny w pomieszczeniach sanitarnych, na korytarzach i klatce schodowej, linoleum i wykładzina dywanowa w pomieszczeniach biurowych, serwera i sali konferencyjnej;
- Instalacje – Wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna i klimatyzacyjna, ciepła, gazu ziemnego.

Tabela nr 14 Rzuty, elewacje oraz lokalizacja budynku biurowego – laboratorium



Rzut piętra	
Elewacja	
Lokalizacja na mapie inwestycji	

Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.2.8. Pozostałe budynki i obiekty budowlane

W tabeli nr 15 poniżej zaprezentowano szczegółowy opis pozostałych projektowanych obiektów budowlanych w ramach inwestycji Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów.

Tabela nr 15 Opis pozostałych obiektów budowlanych – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów

Stacja tlenu	<p>Budynek 1-kondygnacyjny, jednonawowy, niepodpiwniczony, o konstrukcji stalowej, w którym zlokalizowano salę dmuchaw ze stacją zaworową, stacją rozliczania O₂ oraz sterownią. Ponadto od strony południowej znajduje się czerpnia powietrza oraz stacja uzdatniania wody. Powierzchnia użytkowa stacji wynosi 359,4m².</p> <p>Elementy konstrukcyjne i wykończenia: stopy fundamentowe żelbetowe, ściany zewnętrzne w systemie lekkiej obudowy z stalowych kaset ściennych, ściany wewnętrzne murowane z bloczków SILKA, dach lekki z blachy trapezowej na konstrukcji stalowej, jednospadowy, w ścianie od strony wschodniej brama segmentowa z furtką stalową, w hali dmuchaw okna szklone poliwęglanem, w sterowni i stacji uzdatniania wody – z profili aluminiowych, posadzka żelbetonowa zbrojona włóknem rozproszonym., drzwi zewnętrzne stalowe, jednoskrzydłowe, drzwi wewnętrzne drewniane. W hali sufit podwieszany z płyt warstwowych.</p>
--------------	---

	<p>W sąsiedztwie stacji (od strony zachodniej) zaprojektowano fundament żelbetowy blokowy dla zbiorników tlenu, aparatów absorpcyjnych, separatorów i chłodziń powietrza, a także fundament chłodni wentylatorowej (od strony południowej).</p> <p>Instalacje: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, ciepła, wentylacyjna, technologiczna, ogrzewanie – nagrzewnica wodna w centrali wentylacyjnej.</p>
Stacja oczyszczania gazu	<p>Budynek 1-kondygnacyjny, jednonawowy, niepodpiwniczony, o konstrukcji stalowej, w którym zlokalizowano rekuperator oraz zbiorniki absorberów. Stacja to obiekt bezobsługowy, nie przewiduje się w niej stałych stanowisk pracy, a jedynie doraźne kontrole urządzeń.</p> <p>Powierzchnia użytkowa stacji wynosi 648,0m².</p> <p>Elementy konstrukcyjne i wykończenia: stopy fundamentowe żelbetowe, ściany zewnętrzne w systemie lekkiej obudowy z stalowych kaset ściennych, dach lekki z blachy trapezowej na konstrukcji stalowej, jednospadowy, w ścianie od strony południowej zaprojektowano dwie bramy segmentowe z furtką stalową, okna szklone poliwęglanem, posadzka żelbetonowa zbrojona włóknem rozproszonym, sufit podwieszany na ruszcie systemowym stalowym.</p> <p>Instalacje: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna, dyżurne ogrzewanie elektryczne, technologiczna.</p>
Portiernie z wagami samochodowymi	<p>Zaprojektowano dwie identyczne portiernie z wagami samochodowymi. Powierzchnia użytkowa każdej z nich wynosi 12,5m².</p> <p>Portiernie o konstrukcji kontenerowej stalowej, posadowione na betonowych bloczkach fundamentowych, ściany z płyt warstwowych, podłoga z blachy trapezowej, wyłożona wykładziną PCV, dach z kaset stalowych, okna z PCV.</p> <p>Wagi samochodów ciężarowych zaprojektowano jako wagi najazdowe na terenową sterowaną i monitorowaną z portierni zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Konstrukcja wag w kształcie skrzyni żelbetowych. Na zjeździe na wagi – szlabany drogowe automatyczne.</p> <p>Układ funkcjonalny: pomieszczenie dla portiera, wc.</p> <p>Instalacje: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, teletechniczna, wentylacyjna, ogrzewanie elektryczne.</p>
Chłodnia	<p>Przewiduje się budowę 6 fundamentów pod chłodnie wentylatorowe, zaprojektowanych jako płyty żelbetowe wylewane na mokro.</p>
Pochodnia	<p>Konstrukcję trzonu komina stalowego będzie stanowił rura o średnicy 2,10m, sztywno zamocowana w fundamencie betonowym. Wysokość komina wynosi 20m. Instalacje: elektryczna i teletechniczna.</p>
Komin spalin destylatora	<p>Konstrukcję trzonu komina stalowego będzie stanowił rura o średnicy 0,80m, sztywno zamocowana w fundamencie betonowym. Wysokość komina wynosi 20m. Instalacje: elektryczna i teletechniczna.</p>
Kominy stacji generatorów	<p>Fundamenty dla kominów dopalaczy zaprojektowano jako kwadratowe stopy żelbetowe wylewane na mokro. Wysokość kominów wynosi 25m.</p> <p>Instalacje: elektryczna i teletechniczna.</p>
Stacja transformatorowo-rozdzielcza TR 1	<p>Budynek 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o konstrukcji tradycyjnej murowanej, dobudowany i niepowiązany konstrukcyjnie z halą produkcyjną. Obiekt techniczny o funkcji energetycznej, w którym nie występują stałe i czasowe miejsca pracy, a jedynie prowadzone są doraźne prace remontowe, konserwacyjne i kontrolne – obiekt bezobsługowy.</p> <p>Powierzchnia użytkowa stacji wynosi 58,06m².</p> <p>Elementy konstrukcyjne i wykończenia: ściany i ławy fundamentowe żelbetowe, ściany zewnętrzne i wewnętrzne z bloczków SILKA, poszycie dachu z</p>

	<p>plyty żelbetowej, dach wewnętrzny z attykami, stolarka drzwiowa stalowa, posadzka żelbetonowa lub zbrojona włóknem rozproszonym, okładziny ścian – malowanie emulsyjne.</p> <p>Układ funkcjonalny: 2 pomieszczenia transformatora (2x10,82m²), pomieszczenie rezerwowe (8,58m²), pomieszczenie NN (27,86m²).</p> <p>Instalacje: elektryczna, wentylacyjna, teletechniczna.</p>
Stacja transformatorowo-rozdzielcza TR 2	<p>Budynek 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, wzniesiony jako typowy obiekt kontenerowy. Powierzchnia użytkowa stacji wynosi 56,0m².</p> <p>Elementy konstrukcyjne i wykończenia: konstrukcję kontenera stanowią ramy z profili stalowych, ściany z izolacją termiczną, z blachy stalowej ocynkowanej lub pokrytej powłoką AL-Zn, dach dwuspadowy, posadzka z blach dzielonych na segmenty, ponadto wykładzina PVC.</p> <p>Układ funkcjonalny: 2 komory trafo zlokalizowaną od strony północnej oraz rozdzielnię nn.</p> <p>Instalacje: elektryczna, wentylacyjna, teletechniczna, ogrzewanie wentylacyjne.</p>
Zbiornik wody pożarowej wraz z pompownią	<p>Fundament pod zbiornik wody zaprojektowano jako płytę żelbetową wylewaną na mokro, natomiast fundamenty pod pompownię w postaci ław fundamentowych wylewanych na mokro. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 36m².</p> <p>Instalacje: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, wentylacyjna, ogrzewanie elektryczne.</p>
Zbiornik gazu	<p>Zbiornik gazu syntezowego o średnicy 38m i wysokości do 24m, fundament zaprojektowano jako ławę żelbetową wylewaną na mokro.</p> <p>Instalacje: elektryczna i teletechniczna.</p>
Zbiorniki odpadów	<p>Zbiorniki odpadów zaprojektowano jako ściany oporowe o wysokości 2m, wylewane na mokro. Powierzchnia użytkowa poszczególnych zbiorników: zbiornik nr 1 (64m²), zbiornik nr 2 (50m²) i zbiornik nr 3 (64m²).</p>
Destylatory	<p>Obiekt destylatorów składa się z żelbetowych fundamentów blokowych wylewanych na mokro. Ponadto nad separatorami zaprojektowano jednonawową wiatę.</p>
Estakady	<p>Projektuje się stalową konstrukcję wsporczą dla rurociągów technologicznych, jedno lub wieloprzęsłową belkową z profili walcowanych, opartą na słupach posadowionych na żelbetowych stopach fundamentowych.</p>

Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.2.9. Przewidywany stan zatrudnienia

Zgodnie z treścią Projektu zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji, opracowanej przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., w Regionalnym Zakładzie Przetwarzania Odpadów planuje się zatrudnienie **81 osób** w systemie czterozmianowym. Przewidywany stan zatrudnienia przedstawia tabela nr 16 poniżej.

Tabela nr 16 Przewidywany stan zatrudnienia – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów

Wyszczególnienie	I zmiana	II zmiana	III zmiana	IV zmiana
Personel procesowy				
- hala produkcyjna	11	11	11	11
- budynek socjalny z sterownią				
- warsztat pod ręczny				
Personel sterowni	2	2	2	2
Pracownicy administracyjni				
- budynek biurowo-socjalny	11			
Pracownicy laboratorium	2			

- budynek biurowo-socjalny				
Pracownicy sterowni - hala generatorów	2	2	2	2
Pracownicy portierni - budynki portierni z wagami	2	2	2	2
OGÓŁEM ZATRUDNIENIE				81

Źródło: Projekt zagospodarowania terenu opracowany przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z listopada 2010r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.3. Opis inwestycji według projektu zamiennego z grudnia 2017r.

2.5.3.1. Projektowane zagospodarowanie terenu

W związku ze zmianą technologii przetwarzania odpadów, projekt budowy regionalnego zakładu przetwarzania odpadów wymagał aktualizacji i dostosowania pod względem technicznym. Większość z dotychczasowych obiektów zmieniło gabaryty oraz sposób użytkowania. **Projekt zamienny przewiduje nowy układ przestrzenny i funkcjonalny obiektów, dostosowany do wymogów nowej technologii, z zachowaniem wymagań określonych przez decyzję środowiskową.**

Zmianie uległy m.in. powierzchnie podstawowych elementów zagospodarowania terenu – wzrosła powierzchnia biologicznie czynna oraz powierzchnia terenów utwardzonych (placów dróg, chodników itp.), powierzchnie zabudowy obiektów, ich kubatury, forma oraz przeznaczenie.

Projektowane przedsięwzięcie przewiduje produkcję energii elektrycznej w wyniku spalania odpadów komunalnych i przemysłowych, przy czym udział odpadów przemysłowych w ogólnej ilości odpadów przetwarzanych będzie stanowił do 10%, nie będą przetwarzane odpady niebezpieczne.

Zgodnie z **Raportem oddziaływania na środowisko z maja 2017r.** (projekt Nr 2016/03/125), opracowanym w pracowni EkoNorm Sp. z o.o., przewidywana technologia oparta jest na termicznym przekształceniu odpadów – odbywać się będzie w instalacji spalania odpadów (wytwarzanie energii elektrycznej w turbinie parowej i przetwarzanie wytworzonych żużli).

Na proces przetwarzania odpadów składać się będą następujące etapy:

1. Dostawa/odbiór odpadów.
2. Magazynowanie odpadów oraz magazynowanie i doprowadzenie surowców.
3. Wstępna obróbka odpadów (mieszanie odpadów).
4. Wprowadzenie odpadów do procesu spalania.
5. Spalanie odpadów.
6. Oczyszczanie spalin i generowanie mocy.
7. Gospodarowanie odpadami wytwarzanymi w procesie spalania odpadów i procesie oczyszczania spalin.
8. Wprowadzanie oczyszczonych gazów do powietrza.
9. Ciągły monitoring.

Zespół obiektów posadowionych na terenie przedmiotowej nieruchomości przylega bezpośrednio do siebie tworząc układ technologiczny powiązanych ze sobą funkcjonalnych części. Główną funkcją projektowanej instalacji jest **dostarczanie energii do sieci publicznej.**

Zgodnie z Projektem zagospodarowania terenu z 2017r., udostępnionym przez Zleceniodawcę, dla zakładu planuje się dodatkowe **ogrodzenie** wzdłuż drogi wjazdowej, systemowe ze stalowych paneli ogrodzeniowych (siatka z prętów), mocowanych do słupków stalowych oraz elementów betonowych tj. cokołów i desek podwalinowych. Przewiduje się urządzenie szlabanów i furtki wejściowej przy budynku portierni. W projekcie ponadto uwzględniono zagospodarowanie terenu niską zielenią urządzoną.

Układ komunikacyjny planowanej inwestycji stanowią m.in. drogi wewnątrz zakładowe, zatoki postojowe, drogi manewrowe, dwa zjazdy na teren działki, 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsca postojowe i place manewrowe dla pojazdów dostawczych, dojazdy do obiektów, chodnik dla ruchu pieszego. Wjazd na teren zakładu będzie odbywał się z bramy usytuowanej od strony północnej. Przewiduje się utwardzenie terenu kostką brukową i betonem cementowym.

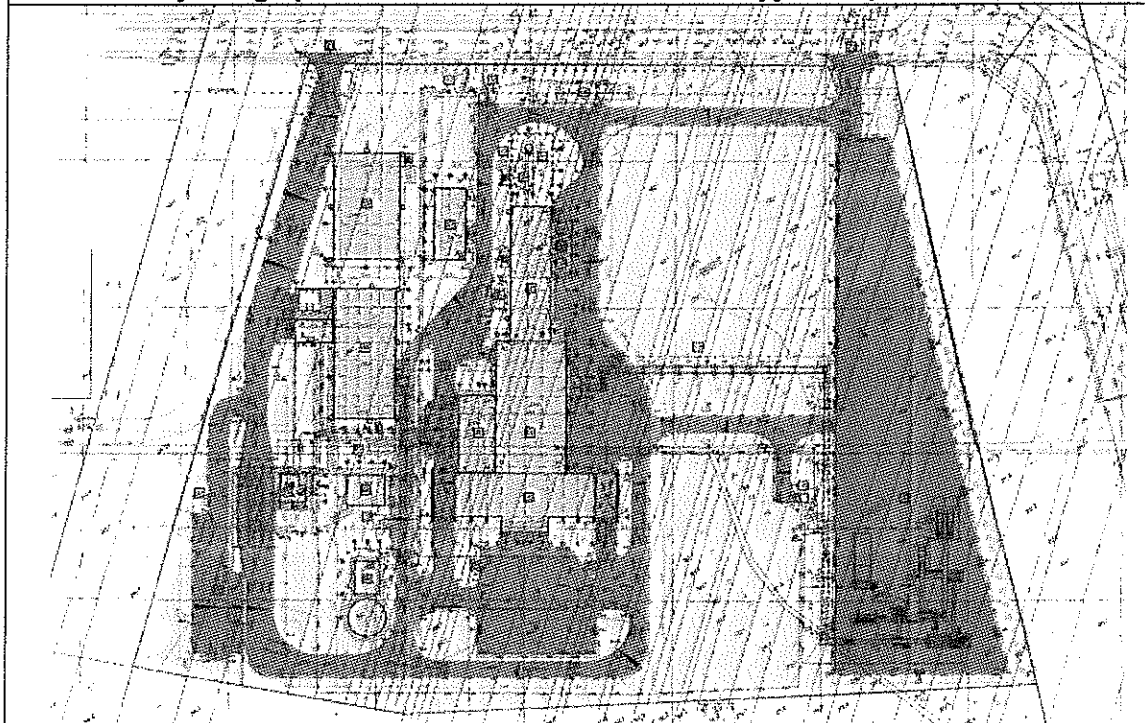
W projekcie przewidziano wykonanie przyłączy do sieci zewnętrznych znajdujących się w pasie drogi dojazdowej oraz zjazdów z tej drogi na teren inwestycji.

Poniżej w tabeli nr 17 przedstawiono bilans terenu wraz z mapą ilustrującą planowane zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości, zgodne z projektem zagospodarowania terenu z 2017r.

Tabela nr 17 Bilans terenu – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów

Wyszczególnienie	Powierzchnia według projektu z 2010r.	Powierzchnia według projektu zamiennego
Powierzchnia całkowita działek	55 0003,00 m ²	
Powierzchnia zabudowy łącznie	8 886,50 m ²	5 013,94 m ² ↓
Powierzchnia dróg, parkingów, chodników i placów utwardzonych łącznie	23 820,00 m ²	20 921,88 m ² ↓
Powierzchnie terenów zielonych	20 808,60 m ²	29 067,18 m ² ↑

Projekt zagospodarowania terenu – nieruchomość objęta PT1B/00065637/9



Źródło: Projekt zagospodarowania terenu opracowany przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z grudnia 2017r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.3.2. Opis projektowanej zabudowy

Zestawienie projektowanych budynków, budowli i urządzeń oraz ich główne parametry techniczne przedstawia tabela nr 18 poniżej. Zestawienie powstało w oparciu o treść zamiennego projektu budowlanego z 2017r.

Tabela nr 18 Zestawienie projektowanych obiektów budowlanych – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów

L.p.	Obiekt	Pow. zabudowy/ długość [m ²]	Pow. użytkowa [m ²]	Kubatura [m ³]	Liczba kondygnacji (wysokość)
1.	Budynek kotła	1 107,12	1 886,26	32 488,00	1 nadziemna (25 m)
2.	Budynek oczyszczania spalin	812,98	623,72	8 556,89	1 nadziemna (10,70 m)
3.	Budynek pomiaru emisji spalin	55,82	32,37	170,00	1 nadziemna (8,44 m)
4.	Dwa zbiorniki spalania odpadów i zbiornik popiołu	125,80	-	-	-
5.	Dwa zbiorniki reagentów	53,56 (fundament)	-	-	-
6.	Budynek turbiny	936,99	1 477,89	15 000,17	1 nadziemna (19,86 m)
7.	Magazyn	273,90	258,53	1 926,70	1 nadziemna (7,60 m)
8.	Wiata nadziemnego zbiornika oleju opałowego	137,02			6,415 m
9.	Generator awaryjny	26,10 (fundament)	-	-	-
10.	Bunkier na odpady	1 048,76	957,54	28 857,00	1 nadziemna (25 m)
11.	Budynek biurowo-socjalny	333,82	681,14	7 862,94	5 nadziemnych 1 podziemna (25 m)
12.	Estakada	34,70 (długość)	-	-	10,50 m
13.	Stacja transformatorowo-rozdzielcza	240,63	83,93	442,58	1 nadziemna (5,25 m)
14.	Plac składowania żużla wraz z technologią	6 793,46	-	-	-
15.	Stacja transformatorowo-rozdzielcza	8,48	7,13	25,10	-
16.	Taśmociąg	191,35 (długość)	-	-	-
17.	Ściana parowana dla technologii pomiaru emisji spalin	63,59 (długość)	-	-	10,70 m
18.	Zbiornik Diesel	12,39 (fundament)	-	-	-
19.	Chłodnia wentylatorowa	835,98	-	-	-
20.	Budynek stacji SN – przyłączy	9,95	8,49	29,45	-
21.	Portiernia z wagami samochodowymi	84,50	60,70	304,64	1 nadziemna (4,00 m)
22.	Komin	-	-	-	60,00 m
23.	Zbiornik wody p.poż. z pompownią wody p.poż.	102,60	78,19	412,66	1 nadziemna (4,58 m)
24.	Układ dróg wewnętrznych, placów manewrowych i parkingów (35 miejsc postojowych dla samochodów).				
25.	Dwa zjazdy publiczne z drogi gminnej nr 1097.				
26.	Zewnętrzne instalacje: wody pitnej i ppoż., kanalizacji deszczowej i sanitarnej, elektrycznej.				

Źródło: Projekt zagospodarowania terenu, opracowany przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z grudnia 2017r., udostępniony przez Zleceniodawcę.

W kolejnych podrozdziałach zaprezentowano charakterystykę projektowanej zabudowy, w tym m.in. parametry powierzchniowe i zestawienie pomieszczeń wraz z opisem elementów konstrukcyjnych i wykończenia.

2.5.3.3. Budynek biurowo-socjalny

Budynek biurowo-socjalny to obiekt średniowysoki, posiadający 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną, zaprojektowany na planie prostokąta 26,41 x 12,46m. Bryła budynku jest prosta, zwarta. Ostatnia kondygnacja nadziemna jest niepełna. Główne wejście do budynku zaprojektowano od strony północno-zachodniej.

Analizowany obiekt jest **budynkiem wielofunkcyjnym**. Realizowane są w niej funkcje techniczne, warsztatowe, biurowe i socjalne oraz :centrum dowodzenia: wraz z instalacją technologiczną (sterownią). Powierzchnia użytkowa wynosi **681,14m²**. Wejście przez hall wejściowy prowadzi do klatki schodowej. Budynek obsługuje jedna wewnętrzna klatka schodowa przylegająca do ściany budynku kotła.

Układ funkcjonalny: w parterze zlokalizowano pomieszczenia techniczne (elektryczne oraz luk montażowy pieca kotłowni) dostępne bezpośrednio z poziomu terenu oraz warsztaty: elektryczny i mechaniczny. Zaprojektowano także połączenie budynku z bunkrem na odpady przy pomocy pomostu z jednobiegową klatką schodową. Obiekt planuje się wyposażyć w windę towarową.

Projektowana **kotłownia**, zlokalizowana na kondygnacji podziemnej budynku biurowo-socjalnego, stanowić będzie rezerwowe źródło ciepła dla instalacji grzewczych zakładu. Podstawowym źródłem ciepła dla instalacji grzewczych będzie wymiennikownia para/woda stanowiąca wyposażenie technologiczne Zakładu.

Tabela nr 19 Pomieszczenia w budynku biurowo-socjalnym według poziomów

Poziom -6,65m	<ul style="list-style-type: none">▪ pomieszczenia techniczne;▪ archiwum;▪ kotłownia – lokalna, na potrzeby ogrzewania budynku biurowo – socjalnego.
Poziom ±0,00m	<ul style="list-style-type: none">▪ pomieszczenie stacji zaworowej tryskaczy;▪ pomieszczenia elektryczne; komory TRAF0, oświetlenie awaryjne;▪ luk montażowy pieca kotłowni;▪ warsztaty: elektryczny i mechaniczny, wykorzystywane na potrzeby napraw bieżących w obrębie wszystkich obiektów instalacji, powiązany funkcjonalnie z pozostałą częścią budynku;▪ pomieszczenia higieniczno-sanitarne: WC dla pracowników fizycznych warsztatu;▪ pomieszczenie porządkowe.
Poziom +5,25m	<ul style="list-style-type: none">▪ laboratorium;▪ pomieszczenia elektryczne.
Poziom +10,50m:	<ul style="list-style-type: none">▪ pomieszczenia biurowe w tym sekretariat, sala konferencyjna;▪ aneks kuchenny;▪ pomieszczenia higieniczno-sanitarne: WC dla pracowników biurowych.
Poziom +15,75m	<ul style="list-style-type: none">▪ pomieszczenia techniczne (akumulatornia, pomieszczenie rezystorów suwnic);▪ sterownia wraz z pomieszczeniem kontroli suwnicy;▪ pomieszczenia higieniczno-sanitarne: WC, jadalnia oraz pomieszczenie porządkowe.
Poziom +21,00m	<ul style="list-style-type: none">▪ pomieszczenie techniczne (IT);▪ sterownia wraz z pomieszczeniem kontroli suwnicy;▪ pomieszczenia higieniczno-sanitarne: szatnie i umywalnie oraz palarnia.

Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. Gliwicach z grudnia 2017r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

Zestawienie najważniejszych parametrów powierzchniowych dla budynku przedstawia tabela nr 18 w podrozdziale 2.5.3.2. Wykaz poszczególnych pomieszczeń w budynku wraz z ich powierzchnią użytkową przedstawia tabela nr 20 poniżej.

Tabela nr 20 Wykaz pomieszczeń i powierzchni – budynek biurowo-socjalny

L.p.	Pomieszczenie	PU [m ²]	L.p.	Pomieszczenie	PU [m ²]
1.	Klatka schodowa	32,85	31.	Pomieszczenie kontroli suwnicy	20,26
2.	Hall	29,40	32.	Pomieszczenie porządkowe	4,64
3.	Pomieszczenie tryskaczy	21,68	33.	Wc	6,29
4.	Korytarz	35,96	34.	Jadalnia	24,79
5.	Pomieszczenie porządkowe	3,78	35.	Pomieszczenie rezystorów suwnic	51,90
6.	Wc	7,69	36.	Akumulatorownia	24,24
7.	Oświetlenie awaryjne	13,95	37.	Korytarz	3,40
8.	Komora transformatora	11,89	38.	Klatka schodowa	26,35
9.	Komora transformatora	11,89	39.	Korytarz	32,85
10.	Luk montażowy pieca	-	40.	Umywalnia damska	8,93
11.	Warsztat mechaniczny	38,95	41.	Szatnia damska	9,80
12.	Warsztat elektryczny	24,42	42.	Palarnia	4,29
13.	Klatka schodowa	26,35	43.	Szatnia męska	11,31
14.	Korytarz	13,37	44.	Umywalnia męska	15,48
15.	Laboratorium	33,99	45.	Pomieszczenie IT	34,84
16.	Rozdzielnia nn	78,54	46.	Klatka schodowa	26,35
17.	Pomieszczenie automatyki sterowni	71,41	47.	Korytarz	32,85
18.	Klatka schodowa	26,35	48.	Szyb windy	11,72
19.	Korytarz	38,15	49.	Pomieszczenie techniczne	27,80
20.	Pomieszczenie biurowe	41,89	50.	Pomieszczenie zbiorników gazu	41,89
21.	Pomieszczenie biurowe	12,75	51.	Archiwum	35,70
22.	Wc damski	5,65	52.	Kotłownia	85,71
23.	Wc męski	5,76			
24.	Sekretariat	41,39			
25.	Aneks kuchenny	7,02			
26.	Sala konferencyjna	35,53			
27.	Pomieszczenie biurowe	38,30			
28.	Klatka schodowa	26,35			
29.	Korytarz	41,41			
30.	Sterownia	54,62			
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU = 681,14 m²					

Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPP Projprzem S.A. Gliwicach z grudnia 2017r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

Poniżej przedstawiono podstawowe **elementy konstrukcyjne i wykończenia budynku biurowo-socjalnego**, według projektu zamiennego z 2017r.:

- Technologia – szkieletowa;
- Konstrukcja nośna – żelbetowa wypełnieniem w formie ścian murowanych z bloczków gazobetonowych;
- Strop – stropy żelbetowe monolityczne wylewane na mokro; sufity podwieszane;
- Dach – żelbetowy dwu i jednospadowy, płaski;
- Fundamenty – żelbetowa płyta fundamentowa;
- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne – pustaków ceramicznych np. z bloczków z betonu komórkowego; ponadto ścianki gipsowo-kartonowe na stelażu i ścianki systemowe w pomieszczeniach sanitarnych

- Schody wewnętrzne – o konstrukcji żelbetowej monolitycznej,
- Stolarka okienna – okna zewnętrzne aluminiowe, rozwieralno-uchylne;
- Drzwi – drzwi zewnętrzne aluminiowe jedno skrzydłowe; drzwi do pomieszczeń technicznych (pomieszczenia stacji zaworowej tryskaczy, transformatora, warsztatu oraz kotłowni) stalowe, pełne; drzwi wewnętrzne stalowe lub aluminiowe;
- Okładziny ścian – malowanie emulsyjne, w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych oraz w jadalni płytki ceramiczne;
- Okładziny podłóg – posadzki korytarzy, klatki schodowej i pomieszczeń sanitarnych zostaną wykończone płytkami gresowymi; w pomieszczeniach biurowych wykładzina PCV;
- Instalacje – wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektryczna, odgromowa, teletechniczna, wentylacyjna i klimatyzacyjna, ciepła.

2.5.3.4. Pozostałe budynki i obiekty budowlane

W tabeli nr 21 poniżej zaprezentowano szczegółowy opis pozostałych projektowanych obiektów budowlanych w ramach inwestycji Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów, zgodnie z projektem zamiennym z grudnia 2017r.

Tabela nr 21 Opis pozostałych obiektów budowlanych – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów

<p>Bunkier na odpady</p>	<p>Budynek parterowy, z dodatkowymi poziomami technologicznymi do obsługi suwnic, przeznaczony do przyjmowania, rozładunku i magazynowania paliwa. Zaprojektowany w konstrukcji żelbetowej, jako jednoprzestrzenna hala z wewnętrznymi ścianami monolitycznymi w konstrukcji żelbetowej. Fundamenty stanowi płyta fundamentowa. Dach z prefabrykowanych płyt żelbetowych, z świetlikami, pokrycie dachu z membrany dachowej PCV, brak ocieplenia ścian i ogrzewania; posadzka betonowa, drzwi pełne jednoskrzydłowe, bramy przy komorze dostaw aluminiowe. Powierzchnia użytkowa wynosi 957,54m². W budynku nie przewiduje się stałej ani czasowej pracy.</p>
<p>Budynek kotła</p>	<p>Budynek parterowy, z dodatkowymi poziomami technologicznymi do obsługi kotła, zaprojektowany jako hala stalowa. Główną funkcją obiektu będzie spalanie odpadów. Przegrody zewnętrzne oraz dach przewidziano w formie lekkiej obudowy, na ścianach płyty warstwowe, pokrycie dachu z blachy trapezowej, poziome okna pasmowe aluminiowe, drzwi zewnętrzne pełne jednoskrzydłowe, wewnętrzne pełne półtora skrzydłowe, brama rolowana aluminiowa, posadzka betonowa. Powierzchnia użytkowa wynosi 1 886,26m². W budynku nie przewiduje się stałej ani czasowej pracy.</p>
<p>Portiernia z wagami samochodowymi</p>	<p>Budynek 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, niski. Wejście zlokalizowano od strony wschodniej tuż przy bramce wejściowej na teren zakładu. Obiekt zaprojektowano w technologii tradycyjnej jako murowany z pustaków ceramicznych lub bloczków gazobetonowych. Dach płaski żelbetowy monolityczny o kącie nachylenia 3%. Budynek posadowiony na ławach fundamentowych. Powierzchnia użytkowa wynosi 60,70m². Portiernia została zaprojektowana jako miejsce pracy pracowników kontroli dostępu na teren zakładu, dozoru terenu i obiektów oraz obsługi wag najazdowych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Układ funkcjonalny: wiatrołap, portiernia, pomieszczenia higieniczno-sanitarne: WC dla pracowników i gości oczekujących na przyjęcie, pomieszczenie porządkowe, pomieszczenia szatni i jadalni, strefa gości.</p>

Chłodnia wentylatorowa	Chłodnia wentylatorowa stanowi wolnostojący obiekt budowlany. Jest to urządzenie dostarczane całościowo przez dostawcę – wraz z podkonstrukcją wsporczą, przynależnymi podestami obsługi i klatką schodową lub drabinami.
Wiata naziemnego zbiornika oleju opałowego	Wiata naziemnego zbiornika oleju opałowego jest obiektem wolnostojącym o konstrukcji stalowej. Konstrukcję stanowią 4 ramy przegubowo oparte na cokółkach fundamentów.
Stacja transformatorowo-rozdzielcza	Obiekt składa się z dwóch części. Północna to odseparowana żelbetową ścianą oddzielenia pożarowego przestrzeń dla transformatora z misą olejową i odgródnieniem z siatki stalowej. Druga część (południowa) to 1-kondygnacyjny budynek stacji rozdzielczej. Obiekt techniczny (energetyczny), zaprojektowany w technologii tradycyjnej, przekryty dachem płaskim jednospadowym, żelbetowym, monolitycznym.
Budynek turbiny	Obiekt 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, składający się z części wyższej, mieszczącej pomieszczenie generatorów oraz części niższej gdzie zlokalizowano pomieszczenia kontrolerów, pom. socjalne, magazyny i rozdzielnie elektryczne. Budynek zostanie zrealizowany w systemie lekkiej obudowy. Posiada konstrukcję stalową ramową posadowioną na monolitycznej płycie żelbetowej, Analizowany obiekt jest typowym budynkiem technologicznym.
Budynek oczyszczania spalin	Budynek 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o rozczłonkowanej bryle przekrytej płaskim dachem, zaprojektowany w systemie lekkiej obudowy. Posiada konstrukcję stalową ramową posadowioną na stopach żelbetowych. Obiekt jest budynkiem technologicznym i stanowi obudowę instalacji odsiarczania spalin wraz z funkcją magazynowania w postaci silosów.
Budynek pomiaru emisji spalin	Obiekt jest budynkiem o konstrukcji stalowej, wzniesionym na stalowych słupach. Budynek został zaprojektowany w systemie lekkiej obudowy i przekryty dachem płaskim, posadowiony jest na stopach żelbetowych. Budynek jest typowym obiektem technologicznym i stanowi obudowę dla instalacji pomiaru jakości spalin.
Dwa zbiorniki odpadów spalania i zbiornik popiołu	W skład obiektu wchodzi: zbiornik popiołu, 2 zbiorniki na odpadów spalania i pomosty obsługowe. Są to dwa stalowe silosy opierające się na wspólnej konstrukcji wsporczej i płycie fundamentowej. Do celów zapewnienia komunikacji i obsługi urządzeń w obiekcie zostały zaprojektowane podesty na poszczególne poziomy do obsługi urządzeń. Konstrukcja podestów została zaprojektowana z profili stalowych.
Dwa zbiorniki reagentów	Obiekt wolnostojący, przylegający do budynku oczyszczania spalin (jest od niego oddylatowany). W skład obiektu wchodzi dwa stalowe silosy opierające się na wspólnej konstrukcji wsporczej i płycie fundamentowej. Do celów zapewnienia komunikacji i obsługi urządzeń w obiekcie zostały zaprojektowane podesty na poszczególne poziomy do obsługi urządzeń. Konstrukcja podestów została zaprojektowana z profili stalowych.
Komin	Komin jest obiektem wolnostojącym o konstrukcji stalowej, do którego dochodzi kanał z budynku pomiaru spalin.
Taśmociąg	Taśmociąg jest urządzeniem w całości dostarczonym na budowę. W zakresie opracowania w ramach projektu pozostaje zaprojektowanie fundamentów stopowych w miejscu występowania słupów podpierających urządzenie.
Zbiornik wody p.poż. z pompownią wody p.poż.	W skład obiektu wchodzi dwa elementy: zbiornik wody pożarowej o pojemności 1500m ³ oraz 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek pompowni. Budynek jest obiektem technicznym, bezobsługowym, energetycznym. Zbiornik wody p.poż ma kształt cylindryczny. Budynek pompowni został zaprojektowany w technologii tradycyjnej i przekryty dachem

	płaskim jednospadowym, żelbetowym, monolitycznym.
Magazyn	Obiekt jest jednoprzestrzenną 1-kondygnacyjną halą, niepodpiwniczoną, o prostej bryle przekrytej płaskim dachem. Budynek został zaprojektowany w systemie lekkiej obudowy. Posiada konstrukcję stalową ramową posadowioną na stopach żelbetowych. Obiekt będzie pełnił funkcję magazynu podręcznego .
Ściana parawanowa	Obiekt wolnostojący o konstrukcji stalowej (słupy wspornikowe utwierdzone w fundamentach), stopy fundamentowe.
Estakada	Estakada jest obiektem łączącym budynek kotła i budynek turbiny, służącym jako nadziemna konstrukcja wsporcza dla rur i instalacji przebiegających pomiędzy budynkami. Estakada jest konstrukcją stalową kratową bez obudowy.
Generator awaryjny	Generator awaryjny jest obiektem wolnostojącym zlokalizowanym przy wiacie zbiornika oleju opałowego.
Plac składowania i przetwarzania żużla wraz z technologią	W obrębie placu składowania żużla zlokalizowano obiekty oraz urządzenia zapewniające ciągłość procesu przetwarzania i składowania żużli.

Źródło: Projekty budowlane wielobranżowe opracowane przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z grudnia 2017r., udostępnione przez Zleceniodawcę.

2.5.3.5. Przewidywany stan zatrudnienia

Zgodnie z treścią Projektu zagospodarowania terenu dla planowanej inwestycji, opracowanej przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z grudnia 2017r., w Regionalnym Zakładzie Przetwarzania Odpadów planuje się zatrudnienie **35 osób** w systemie trzymianowym. Stałe miejsca pracy przewidziano w budynku biurowo-socjalnym oraz portierni.

2.5.4. Porównanie projektów budowlanych

W tabeli nr 22 przedstawiono główne różnice i zmiany technologiczne w dwóch udostępnionych projektach Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów w Bogumiłowie. Charakterystyka powstała w oparciu o analizę porównawczą zawartą w **projekcie zamiennym opracowanym przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z grudnia 2017r.**

Porównanie technologii

Spalanie odpadów budzi od lat wiele kontrowersji i protestów społecznych. Bardzo trudno jest uzyskać społeczną akceptację dla tego typu instalacji. Większość oporów społecznych bierze się z nieznajomości zagadnienia oraz obaw przed negatywnymi skutkami emisji zanieczyszczeń. Problem emisji został szczególnie silnie nagłośniony w latach 80. i 90. ub.w. przez różnego rodzaju ruchy ekologiczne i do dnia dzisiejszego krążąmy na temat spalarni odpadów, nie mające nic wspólnego ze współczesnym stanem wiedzy, nauki i techniki. Dodatkowo plany budowy instalacji termicznego przekształcania odpadów, z racji otwierającego się sporego rynku inwestycji, przyciągnęły do naszego kraju przedstawicieli wielu różnych firm, których często można nazwać „akwizytorami marzeń” oferujących różne, często bardzo oryginalne, najczęściej nie sprawdzone w dużej skali lub dawno zapomniane technologie, które według oferentów mają przewyższać wszystkie znane (inne) technologie pod względem nowoczesności, efektywności, czy zminimalizowania oddziaływania na środowisko. Wychodzą oni na przeciw marzeniom i oczekiwaniom społecznym.

Wszyscy chcieliby instalacji nowoczesnej, bezpiecznej i nie oddziałującej na środowisko i zdrowie ludzi, która w żadnym wypadku nie powinna mieć nic wspólnego ze złe

odbieraną społecznie spalarnią. Co innego instalacja pirolizy, zgazowania, czy też instalacja plazmowa. Nie jest to spalarnia, a więc jest na pewno lepsza, nowocześniejsza i bezpieczniejsza. W ten sposób zupełnie nieoczekiwanie odżył w Polsce, wydawałoby się rozstrzygnięty już kilka lat temu w Europie, problem wyboru technologii termicznego przekształcania odpadów. Pojawiła się dyskusja o (rzekomej) wyższości nowych technologii - pirolizy, zgazowania, czy plazmy nad klasyczną technologią rusztową, powszechnie znaną i stosowaną w Europie, nazywaną przez „akwizytorów marzeń” przestarzałą technologią z połowy ubiegłego wieku.

Dotychczas w Europie na rynku instalacji termicznego przekształcania odpadów komunalnych zdecydowany prym wiodą klasyczne instalacje spalania na ruszcie. Stanowią one zdecydowaną większość istniejących instalacji, szczególnie w Europie. Udział instalacji pizolitycznych, zgazowujących lub plazmowych jest jak na razie znikomy, co wynika przede wszystkim ze względów technicznych. Obserwujemy przy tym ciekawe zjawisko wzrastającej akceptacji społecznej dla metod pirolitycznych, zgazowania lub plazmowych, przy równoczesnym spadku akceptacji dla klasycznych spalarni z paleniskiem rusztowym.

W zakresie masowego spalania odpadów komunalnych w chwili obecnej jedyną pewną, sprawdzoną technologią jest spalanie na ruszcie. Technologia ta została stworzona w pierwszej połowie XX w. i od tego czasu jest systematycznie rozwijana i unowocześniana. Znajduje ona zastosowanie zarówno do odpadów o stosunkowo niskiej kaloryczności (4-6 MJ/kg), jak i do odpadów o wysokiej kaloryczności (12-15 MJ/kg). W pierwszym przypadku stosuje się ruszty chłodzone powietrzem ze specjalnym systemem mieszania odpadów poddawanych spalaniu, a w drugim ruszty chłodzone wodą. Ruszty pracują niezawodnie w kilkuset instalacjach na całym świecie. Praktycznie żadne inne rozwiązanie techniczne nie pozwala na spalanie tak niskokalorycznych odpadów jak spalarnia rusztowa. Piece obrotowe wymagają do autotermicznej pracy odpadów o wartości opałowej minimum 14-16 MJ/kg. Jeszcze wyższe wymagania w zakresie wartości opałowej mają spalarnie komorowe (16-18 MJ/kg).

Analizując dostępne dane można stwierdzić, że praktycznie wszystkie spalarnie odpadów w Europie wybudowane w ostatnich 10 latach to spalarnie rusztowe. Nie można więc mówić o nich jako przeżytku z ubiegłego wieku. Są to w tej chwili najbardziej niezawodne instalacje o największym stopniu rozpowszechnienia w Europie.

Szczegółowy opis poszczególnych technologii termicznego przetwarzania odpadów zawiera p. 3.4.4. w dalszej części opinii.

W przypadku przedmiotowej inwestycji determinantą wyboru zmiany zastosowanej technologii były czynniki ekonomiczne. Jednakże obydwie technologie znajdują zastosowanie na rynku z tym, że mając na uwadze powyższe należy zaznaczyć, iż technologia spirolizy jest bardzo rzadko stosowaną technologią. Stąd też zmiana projektu budowlanego w związku ze zmianą technologii jak najbardziej uzasadniona.

Tabela nr 22 Analiza porównawcza parametrów Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów w Bogumilowie w oparciu o dokumentację projektową

Parametr	Projekt budowany z listopada 2010r., stanowiącym załącznik do Decyzji o pozwoleniu na budowę nr 90.2013 z dnia 18.01.2013r.	Projekt zamienny z grudnia 2017r.	Uwagi
Technologia	Przetwarzaniem odpadów w oparciu o instalację pirolizy i zgazowania z odzyskiem energii.	Przetwarzanie odpadów w oparciu o instalację spalania odpadów z odzyskiem energii.	Obie technologie to instalacje termicznego przekształcania odpadów. Pierwotna technologia rozwiązaniem rządziej stosowanym w kraju i na świecie; spalarnie odpadów są rozwiązaniem najczęściej stosowanym w przypadku instalacji termicznego przetwarzania odpadów.
Rodzaj i ilość przetwarzanych odpadów	Przetwarzanie odpadów komunalnych i przemysłowych, przy czym udział odpadów przemysłowych będzie stanowił do 10%, nie będą przetwarzane odpady niebezpieczne, tj. 140 tys. Mg/rok, w tym odpadów przemysłowych 14 tys. Mg/rok.	Przetwarzanie odpadów komunalnych i przemysłowych, głównym wsadem do instalacji będą odpady z gr. 19 i 20, a pozostałe odpady będą stanowiły do 10% wsadu czyli w ilości łącznej do 14 000 Mg/rok.	Planuje się przyjmować głównie frakcję nadsitową (przeznaczona do spalania) ze zmieszanych odpadów komunalnych – frakcja ta może być transportowana po terenie całego kraju.
Zużycie substancji i energii	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 18 700 MWh energii elektrycznej; ▪ 140 000 Mg/rok odpadów komunalnych w tym 10% odpadów przemysłowych; ▪ 10624,6 m³/rok wody z wodociągu gminnego; ▪ 1500 Mg/rok wapna suchopalonego; ▪ 10 Mg/rok wodorotlenku sodu; ▪ 15 200 m³/rok gazu ziemnego GZ-50. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12 000 MWh energii elektrycznej; ▪ 140 000 Mg/rok odpadów komunalnych w tym 10% odpadów przemysłowych; ▪ 8000 m³/rok wody z wodociągu gminnego; ▪ 5440 Mg/rok wapna hydratyzowanego; ▪ 200 Mg/rok koksu; ▪ 1 400 Mg/rok mocznika; ▪ 80 m³/rok lekkiego oleju opałowego. 	Nowy projekt zakłada niższe zużycia energii elektrycznej i wody z sieci wodociągowej.
Emisja odpadów	16 473,5 Mg/rok	38 440,0 Mg/rok	
Emisja hałasu	98 dB	85dB	Przewidziano, aby urządzenia stosowane na zewnątrz miały niższe poziomy hałasu niż w pierwotnej koncepcji.

Bilans terenu	Pow. zabudowy – 8 886,50 m ² Pow. utwardzona – 23 820,00 m ² Pow. biologicznie czynna – 20 808,60 m ²	Pow. zabudowy – 5 013,94 m ² Pow. utwardzona – 20 921,88 m ² Pow. biologicznie czynna – 29 067,18 m ²	Wzrostła powierzchnia biologicznie czynna oraz powierzchnia terenów utwardzonych (placów dróg, chodników itp.), Przewiduje się zwiększenie miejsc parkingowych.
Miejsca parkingowe	30	35	Przewiduje się redukcję miejsc pracy.
Liczba pracowników	65 pracowników technicznych 14 pracowników administracji	22 pracowników technicznych 4 pracowników biurowych	Przewiduje się redukcję miejsc pracy.

Źródło: Projekt zagospodarowania terenu, opracowany przez spółkę GBPBP Projprzem S.A. w Gliwicach z grudnia 2017r., udostępniony przez Zleceniodawcę.

2.5.5. Dodatkowe informacje

W tabeli poniżej przedstawiono dodatkowe informacje o planowanej inwestycji, zawarte w opracowaniu firmy Deloitte pt. „Opis i oszacowanie składników majątku Eko-Region Kleszczów Sp. z o.o.” z dnia 21.06.2018r., udostępnionym przez Zleceniodawcę.

Tabela nr 23 Założenia i parametry techniczne dot. planowanej inwestycji – Deloitte

Wyszczególnienie	Opis / parametr	Strona w opracowaniu
Technologia projektu	Technologia rusztowa, wykorzystywana przez dotychczas wykorzystywane spalarnie w Polsce i Europie. Efektem termicznego przetwarzania odpadów w tej technologii może być energia elektryczna oraz ciepła.	15
Wydajność	140 000 ton odpadów/rok	15
Moc zainstalowania	12,0 MW, z czego 20% wyprodukowanej energii będzie zużywana na potrzeby własne.	15, 18
Czas pracy instalacji	8 000 godzin/rok	18
Okres funkcjonowania instalacji	Lata 2021-2040	18
Główny wsad do instalacji	<ul style="list-style-type: none">▪ Zmieszane odpady komunalne;▪ Inne odpady (w tym zmieszane substancje i przedmioty) z mechanicznej obróbki odpadów.	15
Potencjalne źródła przychodów	<ul style="list-style-type: none">▪ Przychody z odbioru odpadów;▪ Przychody ze sprzedaży energii elektrycznej;▪ Przychody za gotowość na potrzeby rezerw mocy w Krajowym Systemie Energetycznym;▪ Przychody ze sprzedaż energii ciepłej.	15

Źródło: Opracowanie firmy Deloitte pt. „Opis i oszacowanie składników majątku Eko-Region Kleszczów Sp. z o.o.” z dnia 21 czerwca 2018r.

2.5.6. Koszty inwestycji – koszty prac projektowych

Zgodnie z Ofertą w zakresie opracowania dokumentacji projektowej dla zadania inwestycyjnego „Instalacja Termicznego Przekształcania Odpadów ITPO w Kleszczowie” z dnia 24.06.2016r. (O/MM/107/2016), Gliwickie Biuro Projektów Budownictwa Przemysłowego Projprzem S.A., udostępnioną przez Zleceniodawcę, prace projektowe obejmują opracowanie projektu bazowego w zakresie technologicznym i budowlanym – koncepcję rozwiązań projektowych oraz zamienny projekt budowlany wraz z częścią technologiczną.

Etapy realizacji prac projektowych: określenie założeń i podstaw projektowania, projekt bazowy technologii, koncepcja ogólnobudowlana, wizualizacja, projekt budowlany zamienny. Według ww. oferty wydajność instalacji ma wynosić 140 tys. ton preRDF/RDF na rok. Wstępny czas realizacji zamówienia to ok. 3-4 miesiące od otrzymania zlecenia; gwarancja na całość prac projektowych wynosi 36 miesięcy (3 lata).

Koszt opracowania dokumentacji projektowej dla inwestycji tego typu kształtuje się na poziomie ok. 1,3-1,7 mln zł, w zależności od zakresu opracowania i złożoności przedsięwzięcia budowlanego. **Koszt opracowania dokumentacji projektowej w przypadku analizowanej inwestycji w Bogumiłowie wynosi:**

- część ogólnobudowlana: **735 800 zł**
- część technologiczna: **152 700 euro**

Uwaga: podane w ofercie ceny nie uwzględniają podatku VAT ani dodatkowych kosztów pozaprojektowych tj. dodatkowe ubezpieczenia, wyższe niż posiadane obecnie przez oferenta, gwarancje bankowe, jako zabezpieczenia wykonania zadania, zaświadczenia bankowe o zdolnościach kredytowych etc., oferta nie obejmuje ponadto opłat tytułem wydania przez urzędy i instytucje zgód, postanowień i decyzji administracyjnych.

Poniżej w tabeli nr 24A przedstawiono koszty realizacji inwestycji (m.in. dokumentacji projektowej, nasadzeń, obsługi geodezyjnej i raportu oddziaływania na środowisko) na podstawie faktur dostarczonych przez Zleceniodawcę.

Tabela nr 24A Wykaz faktur dostarczony przez Zleceniodawcę

L.p.	Sprzedawca	Faktura	Data wystawienia	Przedmiot faktury	Wartość netto	Wartość brutto	Suma
1.	Projprzem S.A.	S-14-08-0027	29.08.2014	Koncepcja dokumentacji pozwalającej oszacować koszty Inwestycji wraz z tabelami	125 600	154 488	154 488
2.	Centrum Ogrodnicze Zbigniew Bujacz, Jerzy Leśniak S.C	F/000118/14	21.10.2014	Usługa	2 995	3 234,60	3 234,60
3.	Przedsiębiorstwo Inżynierii Ogrodniczej drewsmol	147	13.10.2014	Nasadzenie drzew	21 390	23 101,20	23 101,20
4.	Szkółka Drzew i Krzewów Ozdobnych Iglak	125/2014	07.10.2014	Thuja Kórnik (186) (rabat 5% z 7 440) Transport	7 068 1 100	8 168	8 168
5.	Projprzem S.A.	S-15-12-0043	31.12.2015	Analiza budowlana (50% x 96 400zł) Analiza technologii i zakresu dostaw	48 200 59 800	59 286 73 554	132 840
6.	Biuro usług geodezyjnych Stanisław Ogłóza	101/F/2015	17.12.2015	Tyczenie przyłącza wody i komory wodnej	455,28	560,00	560
7.	Projprzem S.A.	S-16-11-0042	30.11.2016	Prace projektowe (40% z 735 800zł)	294 320	362 013,60	362 013,60
8.	Projprzem S.A.	S-16-11-0035	24.11.2016	Prace projektowe (30% z 152 700euro)	209 223,44	257 344,83	257 344,83
9.	Projprzem S.A.	S-16-10-0029	14.11.2016	Prace projektowe (40% z 152 700euro)	277 663,57	341 526,19	341 526,19
10.	Projprzem S.A.	S-16-11-0026	12.10.2016	Prace projektowe (20% z 152 700euro)	134 742,48	165 733,25	165 733,25
11.	Projprzem S.A.	S-16-08-0024	29.08.2016	Prace projektowe (10% z 152 700euro)	67 986,62	83 623,54	83 623,54
12.	Biuro usług geodezyjnych Stanisław Ogłóza	41/F/2016	30.06.2016	Mapa do celów projektowych	4 500	5 535	5 535
13.	Projprzem S.A.	S-16-04-0021	05.05.2016	Koncepcja, część budowlana (50% x 280 000zł)	140 000	172 200	172 200
14.	Projprzem S.A.	S-16-05-0017, skorygowana SK-16-04-0028	05.04.2016	Koncepcja wielobranżowa spalarni na bazie technologii HRC (50% x 280 000zł)	140 000	172 200	172 200
15.	Projprzem S.A.	S-16-03-0017	02.03.2016	Analiza budowlana (50% x 96 400zł)	48 200	59 286	59 286
16.	EkoNorm Sp. z o.o.	FA/2017/05/000050	24.05.2017	Raport o oddziaływaniu na środowisko	41 300	50 799	50 799
17.	EkoNorm Sp. z o.o.	FA/2017/05/000051	24.05.2017	Raport o oddziaływaniu na środowisko - uzupełnienie	12 200	15 006	15 006
18.	Projprzem S.A.	S-17-01-0019	09.01.2017	Prace projektowe (60% z 735 800zł)	441 480	543 020,40	543 020,40

			800 zł)			
			SUMA	2 078 224	2 550 680	2 550 680

Poniżej przedstawiono wartość środków trwałych na podstawie odpisu aktualizującego z dnia 28.08.2017r.

Tabela nr 24B Wartość środków trwałych inwestycji według danych Zleceniodawcy

Element inwestycji	Wartość z ksiąg [zł]
Grunt (Bogumiłów)	326 423,15
Oświetlenie placu budowy	79 173,00
Ogrodzenie	373 651,80
Projekt budowlany	2 594 793,44
Koncepcje	1 573 651,89
Założenia do projektu, w tym:	2 369 576,46
Raport środowiskowy	292 654,00
Konsultacje, kosztorysy	2 064 400,46
Pozwolenia na budowę	12 522,00
Zagospodarowanie terenu, w tym:	320 619,64
Przygotowanie terenu pod inwestycję	281 375,00
Wylesienie	4 600,00
Doprowadzenie mediów	151,64
Biuro budowy, łączności	440,00
Nadzór przyrodniczy	1 500,00
Nasadzenia drzew	32 553,00
Inne:	
Wynagrodzenie - budowa	371 325,00
Koszty ogólne budowy - zużycie energii	32 798,89
Roboty ziemne	31 762,50
Koszty finansowe inwestycji	4 343 246,35
Pozostałe koszty inwestycji (prawne, pracownicze, wynagrodzenia)	1 413 476,49
Doradztwo w zakresie inwestycji	2 358 202,80

Źródło: Odpis aktualizujący wartość środków trwałych z dnia 28.08.2017r.

3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

3.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny, oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość może być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową** przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – przy zastosowaniu podjęcia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową

nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

Zgodnie z Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami o wyborze sposobu wyceny decyduje rzeczoznawca majątkowy.

Ponieważ wyceniana nieruchomość może być przedmiotem sprzedaży, a nieruchomości podobnego rodzaju występują na rynku, w procesie wyceny zostanie określona **wartość rynkowa nieruchomości**.

Według § 4.1 Rozporządzenia: *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cechy tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

Według noty interpretacyjnej NI 1 pt. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”: *Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata.”*

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej:

- prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej niezabudowanej **według stanu na datę wyceny** – wartość określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.
- prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej **według stanu po zakończeniu inwestycji** polegającej na budowie Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów – wartość określona podejściem dochodowym, metodą zysków.

3.2. METODYKA WYCENY

Z uwarunkowań prawnych opisanych w pkt. 3.1. wynika, że należy określić **wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności**.

Do ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości według stanu po zakończeniu inwestycji zastosowano **podejście dochodowe**.

Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka.

Pod pojęciem dochodu z nieruchomości rozumie się dochód, jaki można uzyskać z gruntu wraz z jego częściami składowymi. Uzyskiwanie dochodu z całej nieruchomości i jego wykorzystanie w podejściu dochodowym powoduje, że wartość rynkowa określana w tym podejściu obejmuje wartość gruntu wraz z jego częściami składowymi lub odpowiednio wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i związanej z tym prawem własności budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie.

Jeżeli nieruchomość lub jej część jest wynajęta na podstawie umów najmu na czas określony, to w procedurze wyceny podejściem dochodowym umowy te należy uwzględnić jako prawo związane z nieruchomością.

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym może być dokonana przy zastosowaniu metody inwestycyjnej i metody zysków.

Dla nieruchomości takich jak hotel, stacja benzynowa zmiana sposobu użytkowania jest zwykle niecelowa lub niemożliwa. Występują one na rynku jedynie sporadycznie, co powoduje brak porównywalnych cen transakcyjnych dotyczących tego rodzaju nieruchomości.

Zgodnie z literą Noty Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”:

„3.2. Metody wyceny:

3.2.1. Stosowane w ramach podejścia dochodowego metody wyceny przedstawiają sposoby obliczania dochodów z nieruchomości. Stosuje się dwie metody wyceny:

a) metodę inwestycyjną, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości, oraz wpływy pozaczynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle;

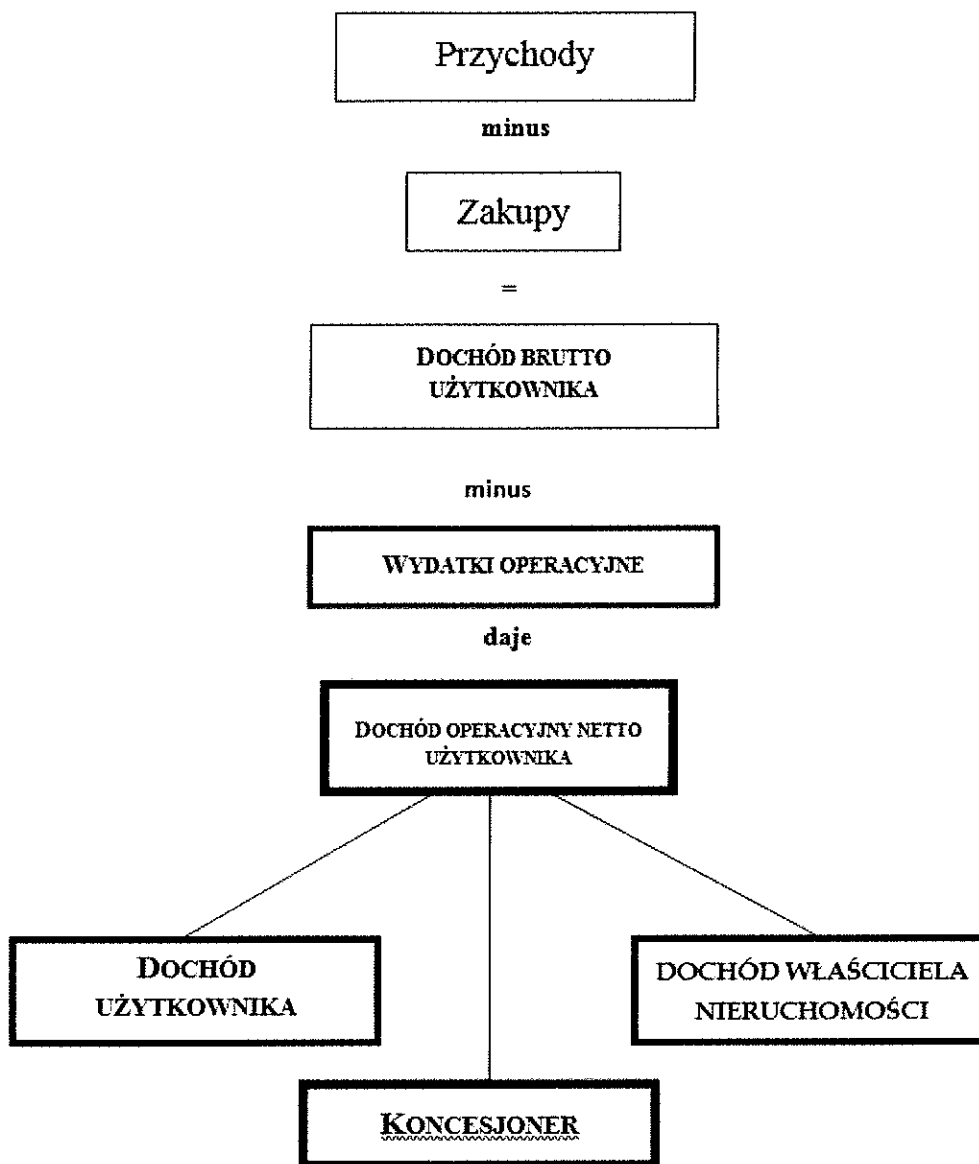
b) metodę zysków, w której podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości, ściśle związanej z jej specjalistycznym charakterem, który determinuje rodzaj tej działalności. Typowymi nieruchomościami dla których stosuje się metodę zysków, są: hotele, stacje benzynowe, restauracje, obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe, kina itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach uzależnione są od dochodów z działalności prowadzonej na nieruchomości, w szczególności przez użytkownika, i stanowią odpowiednik wpływów czynszowych”.

Stosując podejście dochodowe zastosowano metodę zysków.

W metodzie zysków, **dochód z nieruchomości odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.**

Zasady stosowania metody zysków zilustrowano na poniższym schemacie.

Schemat nr 1 Metoda zysków – zasady stosowania



Zasady stosowania metody zysków są następujące:

1. Dochody z nieruchomości (dochód operacyjny netto użytkownika), stanowiące odpowiednik wpływów czynszowych, określone są, jako część dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej na danej nieruchomości przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego użytkownika.

2. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe i dane z szacowanej nieruchomości.

3. Dochód z nieruchomości obliczany jest na podstawie przychodu użytkownika z działalności operacyjnej, pomniejszonego o koszty operacyjne użytkownika (KO - zakupy) i wydatki operacyjne (WO).

4. W metodzie zysków obowiązuje zasada rozdziału osoby właściciela od użytkownika (managera);

5. Przychód użytkownika (PU) wyznaczany na podstawie wpływów osiągniętych z działalności operacyjnej prowadzonej na nieruchomości;

6. Dochód brutto użytkownika (BDU) obliczany jako różnica przychodów użytkownika i kosztów operacyjnych użytkownika tj. kosztów zakupu niezbędnych do osiągnięcia przychodu (PU);

7. Dochód operacyjny netto użytkownika (DONU) obliczany jako różnica dochodu brutto użytkownika (DBU) i wydatków operacyjnych (WO).

8. Dochód operacyjny netto (DON) właściciela nieruchomości obliczany jako udział właściciela nieruchomości w Dochodzie Operacyjnym Netto użytkownika (DONU). Udział ten wyznacza się na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób.

Do kapitalizacji dochodu wykorzystuje się dochód operacyjny netto (DON).

9. Do przychodów użytkownika zalicza się wpływy z działalności operacyjnej bez uwzględniania jego przychodów z działalności inwestycyjnej oraz finansowej.

10. Do kosztów operacyjnych użytkownika zalicza się wszelkie wydatki związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych przychodów. Obejmują one w szczególności:

- a) koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami,
- b) koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp.

11. Do kosztów operacyjnych użytkownika nie zalicza się amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.

12. Do wyceny przyjmuje się dochody z działalności gospodarczej ujmowane w okresach rocznych przy założeniu ich uzyskiwania na koniec okresu rocznego.

13. Dochód właściciela z nieruchomości obliczany jest jako różnica pomiędzy dochodem operacyjnym netto użytkownika a dochodem użytkownika (wynagrodzenie managera). Przy obliczaniu wynagrodzenia użytkownika (managera) prowadzącego działalność na nieruchomości należy odzwierciedlić typowe dla danego rynku zasady jego ustalania. Należy przy tym uwzględnić, że dla różnych rodzajów działalności sposób ustalania wynagrodzenia użytkownika może być zróżnicowany.

14. Przy obliczaniu dochodu z nieruchomości uwzględnia się wyniki z działalności prowadzonej na wycenianej nieruchomości oraz dane rynkowe o dochodach z podobnych działalności prowadzonych na danym rynku.

15. Określany w wycenie poziom dochodu z nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny.

- Nieruchomości wyceniane metodą zysków mają często złożoną postać fizyczną i ekonomiczną co powoduje, że występują w obrocie jako funkcjonujące obiekty, obejmujące zróżnicowane aktywa niezbędne do prowadzenia działalności. Oprócz nieruchomości obiekty takie obejmują także ruchomości (meble, wyposażenie i urządzenia) oraz wartości niematerialne i prawne, a także tzw. zbywalny goodwill, który stanowi składnik wartości niematerialnych i prawnych związany z posiadaniem marki, reputacji, zaufania klientów itp., a który jest przenoszony na nabywcę w przypadku obrotu ta-kim obiektem.

- Wartość określona metodą zysków może obejmować - oprócz nie-ruchomości - także inne składniki majątku. W przypadku, gdy cel wyceny wymaga ustalenia odrębnej

wartości nieruchomości oblicza się ją jako różnicę wartości określonej metodą zysków i wartości rynkowej innych składników majątku.

- Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości metodą zysków nie uwzględnia się tzw. osobistego goodwillu, który wpływa na dochody użytkownika, ale nie jest związany z nieruchomością lecz z osobą prowadzącą działalność. Przez osobisty goodwill należy rozumieć szczególne cechy określonego użytkownika, które powodują uzyskiwanie dochodu odmiennego od poziomu rynkowego.

Przy obliczaniu dochodu z nieruchomości uwzględnia się wyniki działalności faktycznie prowadzonej na wycenianej nieruchomości oraz dane rynkowe o dochodach z podobnych działalności prowadzonych na danym rynku. (p. 4. 2.11 Noty).

Komentarz:

Wycena została przeprowadzona w warunkach ograniczonych przy ograniczonym dostępie do materiałów i informacji z uwagi na prowadzone postępowanie upadłościowe. W szczególności z uwagi na brak wyczerpujących informacji na temat zamierzonej inwestycji wyceniający nie mieli możliwości oszacowania wartości rynkowej nieruchomości podejściem mieszanym metodą pozostałościową, która jest stosowana do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta podlegać ma rozwojowi polegającym w szczególności na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji, adaptacji, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. W przypadku przedmiotu wyceny realizacja inwestycji została wstrzymana na etapie pozyskania gruntu i przygotowania go do budowy (ogrodzenie, oświetlenie, uporządkowanie terenu), a także na pozyskaniu części niezbędnej dokumentacji projektowej, budowlanej, technologicznej, środowiskowej niezbędnej do realizacji zamierzonej inwestycji. Z uwagi na skalę planowanego przedsięwzięcia poniesione nakłady stanowią istotną z punktu widzenia rynku wartość i nie mogą być pominięte w procesie szacowania.

Zgodnie z zapisami par. 16 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...) *metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:*

- 1) *istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego (przesłanka spełniona);*
- 2) *znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1 (przesłanka niespełniona - brak jest opracowanego kosztorysu robót, zidentyfikowano ograniczenia w dostępie do informacji dotyczących rodzaju i zakresu robót z uwagi na specyfikę postępowania upadłościowego);*
- 3) *w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku (przesłanka niespełniona – analizowany segment rynku cechuje się wysoką nieprzejrzystością i trudnością w dostępie do danych).*

W związku z powyższym, zgodnie z zapisami Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...) brak jest przesłanek metodycznych do zastosowania metody pozostałościowej.

Zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny przedmiotowej nieruchomości według aktualnego stanu zaawansowania prac, a zatem z uwzględnieniem poniesionych

dotychczas nakładów również było niemożliwe z uwagi na brak obrotu nieruchomościami porównywalnymi na rynku ogólnokrajowym.

Należy podkreślić, iż wycena została przeprowadzona przy pewnych założeniach w szczególności przy założeniu, iż nabywca nieruchomości przejmie prawa zarówno do gruntu jak i prawa do wszelkiej zgromadzonej dokumentacji w celu dokończenia realizacji zamierzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego. W związku z tym wycena wymagała przeprowadzenia wielowątkowych analiz zarówno pod kątem uwarunkowań formalno-prawnych tego typu inwestycji jak również analizy dochodowej oraz analizy kosztowej planowanej inwestycji.

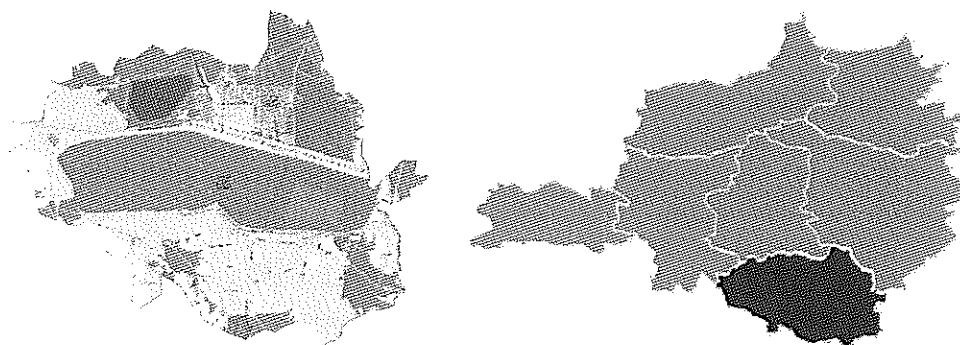
W dalszej części operatu szacunkowego sformułowano szczegółowe założenia przyjęte do wyceny.

3.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNO – ADMINISTRACYJNE GMINY KLESZCZÓW

Kleszczów to gmina wiejska zlokalizowana w centralnej Polsce, w południowej części powiatu bełchatowskiego, w województwie łódzkim. Zajmuje obszar 124,82 km² (co stanowi 12,9% powierzchni powiatu bełchatowskiego), z czego użytki rolne stanowią ok. 42% ogółu powierzchni, użytki leśne 28%. Gminę zamieszkuje około 6 tys. osób. Przeciętna gęstość zaludnienia wynosi ok. 48 osób/km².

Na terenie gminy znajduje się 29 miejscowości i 10 sołectw: Antoniówka, Czyżów, Dębina, Kamień, Kleszczów, Łękińsko, Łuszczanowice, Rogowiec, Wolica i Żłobnica. Gmina graniczy od północy z gminą Kluki i gminą Bełchatów (powiat bełchatowski), od wschodu z gminą Kamieńsk (powiat radomszczański), od południa z gminą Dobryszycy i gminą Lgota Wielka (powiat radomszczański), od zachodu z gminą Sulmierzyce (powiat pajęczański) i gminą Szczerców (powiat bełchatowski).

Mapa nr 6 i 7 Lokalizacja gminy Kleszczów na tle powiatu bełchatowskiego



Gminę Kleszczów, pomimo zaliczenia do kategorii gmin wiejskich, należy rozpatrywać jako gminę o charakterze przemysłowo-rolniczym. Zrealizowanie kompleksu paliwowo-energetycznego związanego z powstaniem kopalni i elektrowni powoduje, iż dominująca do lat 70-tych XX w. funkcja rolnicza uległa znacznemu ograniczeniu na rzecz przemysłu wydobywczego oraz produkcji energii elektrycznej. Nowe przeznaczenie w radykalny sposób wpłynęło na przekształcenie krajobrazu gminy, formy użytkowania jej terenów i politykę przestrzenną.

Gmina Kleszczów jest najbogatszą gminą w Polsce (dochód *per capita*), dzięki zlokalizowanej na tym terenie Kopalni Węgla Brunatnego Bełchatów i Elektrowni Bełchatów.

Bełchatowskie zagłębie paliwowo-energetyczne ma strategiczne znaczenie dla rozwoju regionu i dla bezpieczeństwa energetycznego kraju.

Jednocześnie gmina stanowi jeden z najszybciej rozwijających się obszarów regionu łódzkiego. Mają na to wpływ działające na terenie gminy firmy Polskiej Grupy Energetycznej oraz – zdobywający coraz większą rangę w gospodarczym rozwoju gminy – inwestorzy polscy i zagraniczni, którzy zbudowali zakłady produkcyjne na terenie czterech Kleszczowskich Stref Przemysłowych, będących częścią Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej: w Rogowcu, Kleszczowie, Żłobnicy i Bogumiłowie. Swoje zakłady ulokowali w tym miejscu przedsiębiorcy z Polski, Niemiec, Finlandii, Austrii, Francji, Holandii, Włoch, Portugalii, Szwajcarii i Hiszpanii. Warto zaznaczyć, że na terenie gminy działa Fundacja Rozwoju Gminy Kleszczów, która ułatwia i optymalizuje proces inwestycyjny.

Ponadto, poza atrakcyjnymi terenami inwestycyjnymi, zwłaszcza dla działalności produkcyjno-magazynowej, do atutów gminy zalicza się: dobra sieć lokalnych dróg, rozwinięta opieka zdrowotna, dobrze wyposażona baza edukacyjna, a także bardzo dobre warunki do rekreacji i sportu. Usługi rekreacyjne na terenie gminy świadczy m.in. Kompleks Dydaktyczno-Sportowy „SOLPARK Kleszczów” (wzniesiony w 2009r.), ponadto do głównych atrakcji należą tarasy widokowe na skraju odkrywkowej kopalni węgla, rezerwat przyrody „Łuszczanowice” oraz zabytkowy kościół w Łękińsku. Procesy industrializacyjne i związana z nimi urbanizacja, powodują stały wzrost zaludnienia gminy.

Dogodne połączenie komunikacyjne z Polską północną i południową zapewnia gminie przebiegająca w odległości 20km droga krajowa nr 1 relacji Katowice-Gdańsk, natomiast z Polską zachodnią, droga krajowa nr 8 usytuowana w odległości 25km od Kleszczowa. Ponadto, przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 24 relacji Piotrków Trybunalski - Zarzecze oraz jej przedłużenie – linia kolejowa nr 848.

Kleszczów jest nietypową gminą na tle kraju, ponieważ daje zatrudnienie kilka razy większej liczbie osób niż wynosi liczba jej mieszkańców, co nie oznacza jednak braku bezrobocia. Zgodnie z danymi GUS, sytuacja na lokalnym rynku pracy poprawia się z roku na rok. Stopa bezrobocia w gminie Kleszczów w 2017 wynosiła 3,1% (w 2015r. – 4,6%, dla powiatu bełchatowskiego w 2017r. – 4,5%), zaś liczba zarejestrowanych bezrobotnych w gminie według stanu na 2017r. wyniosła 116 osób (w całym powiecie – 3 218 osób).

W 2017r. na terenie gminy funkcjonowało 440 podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON, z czego 1,1% w sektorze rolniczym, 17,9% w sektorze przemysłowym i 12,5% w branży budowlanej. Około 95% wszystkich zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w gminie Kleszczów stanowi sektor prywatny.

3.4. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI – SEKTOR PRZETWARZANIA ODPADÓW

3.4.1. Wprowadzenie

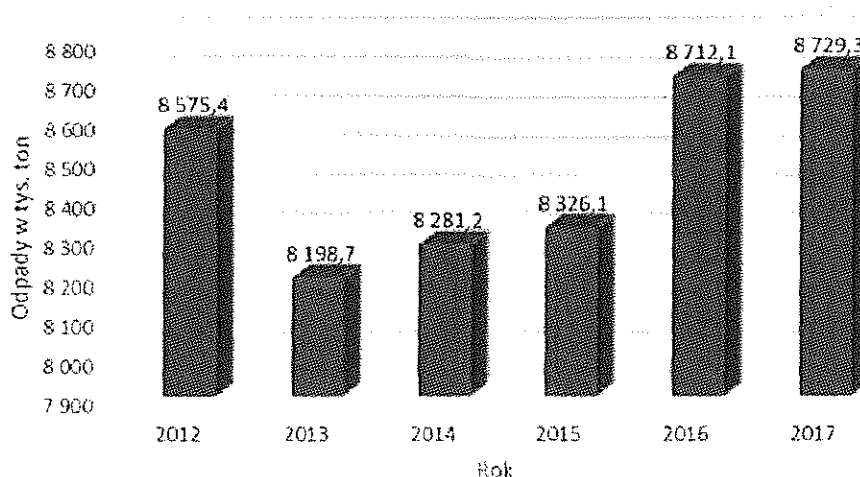
Odpady komunalne stanowią znaczący potencjał energetyczny, którego wykorzystanie w sposób w pełni bezpieczny dla środowiska może zastępować coraz bardziej ograniczone zasoby kopalne i źródła energii pierwotnej, a ponadto nie stoi w sprzeczności z ideą zrównoważonego rozwoju¹ i daje sensowną alternatywę dla zabronionego prawem składowania nieprzetworzonych form odpadów.

W ostatnich latach w Polsce obserwuje się stopniowy wzrost masy odpadów komunalnych. W 2017r. wytworzono w naszym kraju 126 mln Mg odpadów (z czego 9,5%

¹ Serwis internetowy www.energetykacieplna.pl.

stanowiły odpady komunalne), czyli o 2,7% więcej niż w roku ubiegłym. Oznacza to, że ilość wytworzonych odpadów komunalnych na jednego mieszkańca wzrosła z 303 kg w 2016r. do 311 kg w 2017r.² Mimo to, jest to wciąż jeden z najniższych wskaźników w Europie. Z danych za 2016r. wynikało, że przeciętny Europejczyk produkuje 481 kg odpadów komunalnych rocznie, najwięcej natomiast Duńczycy – 747 kg.

Wykres nr 1 Zmieszane odpady komunalne w Polsce w latach 2012-2017r.



Źródło: Raport z badania rynku usług związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi w gminach miejskich w latach 2014-2019, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, sierpień 2019.

Jak wynika z wykresu nr 1, w latach 2014-2015 ilość odebranych odpadów zmieszanych³ w Polsce kształtowała się na podobnym poziomie. W ostatnich latach nastąpił ich wzrost – o 4,6% w 2016r. stosunku do roku ubiegłego. W 2017r. zanotowano wzrost o zaledwie 0,2%.

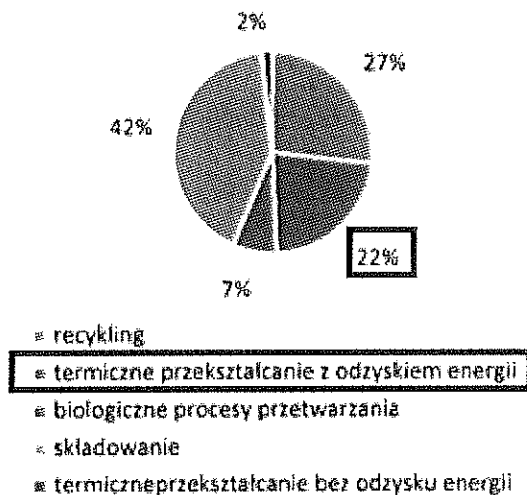
Zagospodarowanie odpadów komunalnych w naszym kraju odbywa się z uwzględnieniem **hierarchii sposobów postępowania z odpadami**. Odpady zmieszane poddawane są procesom: recyklingu, **przekształcania termicznego**, innym procesom przetwarzania (obróbki biologicznej) i składowaniu (odpady zmieszane trafiają na składowisko po wcześniejszych procesach przetwarzania. Ilość odpadów przekształconych termicznie w 2016r. w stosunku do roku 2012 zwiększyła się 42 razy⁴. Udział poszczególnych metod przetwarzania odpadów w zagospodarowaniu odpadów komunalnych przedstawia wykres nr 2 poniżej.

² Informacja Ministra Środowiska na temat spalarni odpadów komunalnych i ich miejsca w systemie gospodarki odpadami, Departament Gospodarki Odpadami w Ministerstwie Środowiska, kwiecień 2019.

³ **Opad** zmieszane – odpady, które muszą być mechanicznie i biologicznie przetwarzane, a ich część po przetworzeniu musi być unieszkodliwiana na składowisku bądź w spalarni.

⁴ Raport z badania rynku usług związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi w gminach miejskich w latach 2014-2019, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, sierpień 2019.

Wykres nr 2 Zagospodarowanie odpadów komunalnych w Polsce w 2017r.



Źródło: *Informacja Ministra Środowiska na temat spalarni odpadów komunalnych i ich miejsca w systemie gospodarki odpadami*, Departament Gospodarki Odpadami w Ministerstwie Środowiska, kwiecień 2019r.

W Polsce w 2017r. 6,8 mln Mg odpadów komunalnych przeznaczono do odzysku (ok. 57% odpadów wytworzonych), z czego do przekształcania termicznego z odzyskiem energii 2,7 mln Mg (22%), bez odzysku energii z kolei jedynie 0,2 mln Mg (2%). Zdecydowana większość odpadów w województwach, również w łódzkim, przeznaczona jest do składowania na wysypiskach śmieci (patrz tabela nr 25), co jest rozwiązaniem znacznie tańszym niż przetwarzanie odpadów w wyniku spalania, ale też znacznie bardziej szkodliwym dla środowiska.

Tabela nr 25 Ilość odpadów komunalnych według województw i sposobów zagospodarowania w Polsce w 2017r.

Województwa Voivodeships	Ogółem Total	Przeznaczenie Designated for			
		recyklingu recycling	kompostowania lub fermentacji composting or fermentation	przekształcenia termicznego incineration	składowania landfilling
w tys. ton in thous. tonnes					
POLSKA POLAND	11969	3199	848	2922	5000
Dolnośląskie	1086	362	71	115	538
Kujawsko-pomorskie	638	144	66	162	266
Lubelskie	440	79	28	127	206
Lubuskie	366	78	29	71	188
Łódzkie	706	203	58	56	389
Małopolskie	1005	254	76	468	207
Mazowieckie	1777	411	101	580	685
Opolskie	314	82	28	63	140
Podkarpackie	464	90	16	171	184
Podlaskie	279	55	16	99	109
Pomorskie	804	164	67	246	307
Śląskie	1601	682	109	112	698
Świętokrzyskie	234	58	8	24	144
Warmińsko-mazurskie	424	82	18	128	195
Wielkopolskie	1194	265	97	361	451
Zachodniopomorskie	639	189	40	118	291

Źródło: Informacja Ministra Środowiska na temat spalarni odpadów komunalnych i ich miejsca w systemie gospodarki odpadami, Departament Gospodarki Odpadami w Ministerstwie Środowiska, kwiecień 2019r.

Prawodawstwo Unii Europejskiej i specjalne wymogi w zakresie racjonalnej gospodarki odpadami w nowych krajach członkowskich (do 2020r. ilość śmieci składowanych na wysypiskach miała zostać ograniczona do maksimum 35% produkowanych odpadów) stanowiły jedną z głównych determinant rozwoju instalacji termicznego przekształcania odpadów w Polsce po roku 2010. Dodatkowym czynnikiem było również wsparcie finansowe z funduszy unijnych.

Instalacje termicznego przekształcenia odpadów komunalnych, z uwagi na możliwość wytworzenia energii elektrycznej i ciepła, są traktowane jako obiekty energetyczne, gdzie spalonym paliwem są odpady komunalne. Ponieważ odpady te charakteryzują się właściwościami palnymi porównywalnymi z paliwami kopalnymi, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 16 lipca 2015 roku w sprawie dopuszczenia odpadów do składowania na składowiskach, w przypadku odpadów zmieszanych, których ciepło spalania wynosi powyżej 6 MJ/kg, nie mogą być one zagospodarowane poprzez składowanie. Szacuje się, że ze spalania 1 Mg odpadów komunalnych uzyskuje się około 400 kWh energii elektrycznej oraz 6,6 GJ energii cieplnej⁵. Odpady kwalifikowane są jednak jako paliwo trudne, do którego spalania są potrzebne odpowiednio dobrane urządzenia, jak i sam proces spalania.

⁵ Jagoda Golek-Schild, Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródło energii o znaczeniu środowiskowym, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018.

Spalarnia odpadów jest zakładem przemysłowym zajmującym się termicznym przekształcaniem odpadów, pełniącym często funkcję elektrowni produkując energię elektryczną lub ciepłą. Termiczne przekształcanie jest jednym z rekomendowanych sposobów na postępowanie z odpadami, którego efektem oprócz zmniejszenia ich ilości w otaczającej przestrzeni, jest wytworzenie energii elektrycznej i ciepła.

Pełną definicję „spalarni odpadów” przedstawia **ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach** (Dz. U. 2018, poz. 992 z późn. zm.). Zgodnie z treścią ustawy „spalarnia odpadów” to „*zakład lub jego część przeznaczone do termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem lub bez odzysku wytwarzanej energii cieplnej, obejmujące instalacje i urządzenia służące do prowadzenia procesu termicznego przekształcania odpadów wraz z oczyszczaniem gazów odlotowych i wprowadzaniem ich do powietrza, kontrolą, sterowaniem i monitorowaniem procesów oraz instalacjami związanymi z przyjmowaniem, wstępnym przetwarzaniem i magazynowaniem odpadów dostarczonych do termicznego przekształcania oraz instalacjami związanymi zmagazynowaniem i przetwarzaniem substancji otrzymanych w wyniku spalania i oczyszczania gazów odlotowych*”.

Poniżej przedstawiono inne ważne terminy z punktu widzenia analizowanej problematyki, wskazane w ustawie o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r.:

- **Termiczne przekształcanie odpadów** – spalanie odpadów przez ich utlenianie i inne procesy termicznego przetwarzania odpadów, w tym pirolizę, zgazowanie i proces plazmowy, o ile substancje powstające podczas tych procesów są następnie spalane (art. 3 ust. 1 pkt 29).
- **Unieszkodliwianie odpadów** – proces niebędący odzyskiem, nawet jeżeli wtórnym skutkiem takiego procesu jest odzysk substancji lub energii (art. 3 ust. 1 pkt 30).
- **Wytwórca odpadów** – każdy, kto swoją działalnością lub bytowaniem powoduje powstawanie odpadów (pierwotny wytwórca odpadów), oraz każdy, kto przeprowadza wstępną obróbkę, mieszanie lub inne działania powodujące zmianę charakteru lub składu tych odpadów; wytwórcą odpadów powstających w wyniku świadczenia usług w zakresie budowy, rozbiórki, remontu obiektów, czyszczenia zbiorników lub urządzeń oraz sprzątnięcia (art. 3 ust. 1 pkt 32).
- **Gospodarowanie odpadami** – zbieranie, transport, przetwarzanie odpadów, łącznie z nadzorem nad tego rodzaju działaniami, jak również późniejsze postępowanie z miejscami unieszkodliwiania odpadów oraz działania wykonywane w charakterze sprzedawcy odpadów lub pośrednika w obrocie odpadami (art. 3 ust. 1 pkt 2).

Proces spalania jest wykorzystywany do przetwarzania wielu typów odpadów. Samo spalanie stanowi zaledwie część złożonego systemu przetwarzania odpadów, który łącznie zapewnia całościowe zarządzanie szeroką gamą odpadów, jakie powstają w społeczeństwie. Sektor spalania przeszedł proces szybkiego technologicznego rozwoju w ciągu ostatnich 10 – 15 lat. Wiele z tych zmian spowodowanych zostało prawodawstwem specyficznym dla przemysłu, co przyczyniło się do zredukowania emisji do powietrza z indywidualnych instalacji. Trwający stale proces rozwoju, koncentruje się obecnie na udoskonalaniu technik ograniczających koszty, przy jednoczesnym zachowaniu lub poprawieniu wyników w zakresie ochrony środowiska⁶.

⁶ Strona internetowa ipcc.mos.gov.pl.

Celem spalania odpadów, podobnie jak większości zabiegów związanych z przetwarzaniem odpadów, jest ich utylizacja, a także ograniczenie ich objętości i związanych z nimi zagrożeń, przy jednoczesnym przechwytywaniu (a zatem też koncentracją) lub niszczeniu potencjalnie niebezpiecznych substancji. Proces spalania może zarazem dostarczyć środków umożliwiających odzyskiwanie energii oraz mineralnych i/lub chemicznych składników zawartych w odpadach⁷. W zależności od pojemności oraz od rodzaju odpadów wyróżniamy różne typy spalarni:

1. Spalarnia odpadów medycznych i niebezpiecznych – piec obrotowy.
2. Spalanie odpadów płynnych i gazowych.
3. Produkcja tzw. zielonej energii.

Odpady skierowane do nowoczesnych spalarni odpadów stanowią znaczące źródło użytecznej dla wytwórców tych odpadów form energii. Należy zaznaczyć, że źródło to posiada cechy odnawialnego źródła energii – część wytworzonej energii w instalacji termicznego przekształcenia odpadów komunalnych traktowana jest jako tzw. **zielona energia**, co określają zapisy **rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 8 czerwca 2016 roku w sprawie warunków technicznych kwalifikowania części energii odzyskanej z termicznego przekształcenia odpadów**. Udział zielonej energii w tej wyprodukowanej jest ryczałtowy i wynosi 42%. Dodatkowo, zgodnie z **ustawą z dnia 20 lutego 2015 roku o odnawialnych źródłach energii**, spalarnie odpadów traktowane są jako **instalacje odnawialnego źródła energii**.

Instalacje termicznego przekształcenia odpadów (ITPOK) mają spełnić mają dwie podstawowe role⁸:

- mają możliwość wypełnienia przyjętych zobowiązań w zakresie redukcji masy składowanych odpadów ulegających biodegradacji;
- dostarczyć znaczące ilości energii elektrycznej i ciepła, w tym w znacznej części traktowanych, jako energii ze źródeł odnawialnych.

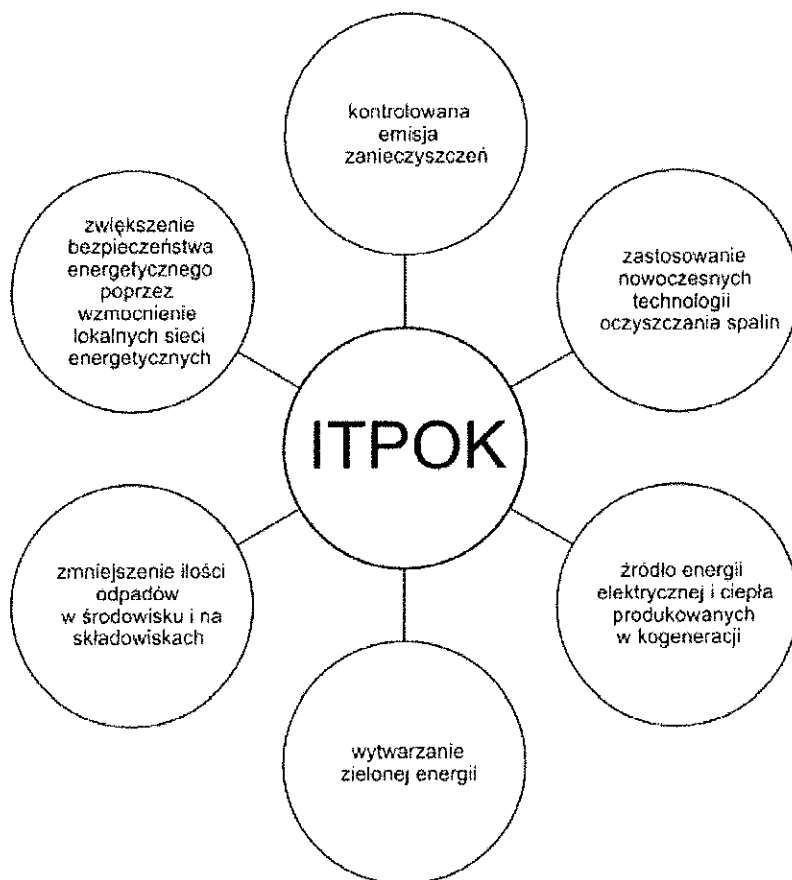
Mimo to inwestycje tego typu budzą liczne **wątpliwości wśród lokalnej społeczności**, która jako najczęstsze argumenty przeciw wskazuje m.in. emisję metali ciężkich i innych zanieczyszczeń, dokuczliwość zapachową, hałas, dym z komina czy problemy z zagospodarowaniem pozostałości po spaleniu odpadów. Tymczasem w odróżnieniu od składowiska, spalarnia unieszkodliwia odpady, nie generuje toksycznych spalin i zatrzymuje wydzielanie się fetoru (dzięki specjalnemu bunkrowi z podciśnieniem) oraz nie dopuszcza do zatrucia wód gruntowych. Sam proces spalania nie generuje uciążliwości hałasowych.

Co więcej, powstające w wyniku spalania produkty uboczne jak popioły i żużle poddają się neutralizacji oraz ponownemu wykorzystaniu. Przede wszystkim jednak proces spalania pozwala na produkcję energii cieplnej i elektrycznej, która jest później wykorzystywana przez lokalną społeczność (rysunek nr 1 poniżej – zalety instalacji ITPOK).

⁷ Strona internetowa ippc.mos.gov.pl.

⁸ Serwis internetowy www.energetykacieplna.pl.

Rysunek nr 1 Zalety eksploatacji instalacji termicznego przekształcania odpadów komunalnych (ITPOK) w zarządzaniu lokalną gospodarką odpadami



Źródło: Jagoda Gołek-Schild, *Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródło energii o znaczeniu środowiskowym*, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018.

Podsumowując, instalacje termicznego przekształcania odpadów komunalnych są znacznie lepszym i bardziej ekologicznym od składowisk, które nie tylko nie rozwiązują problemu odpadów, ale generują poważne zagrożenia dla środowiska i ludzi.

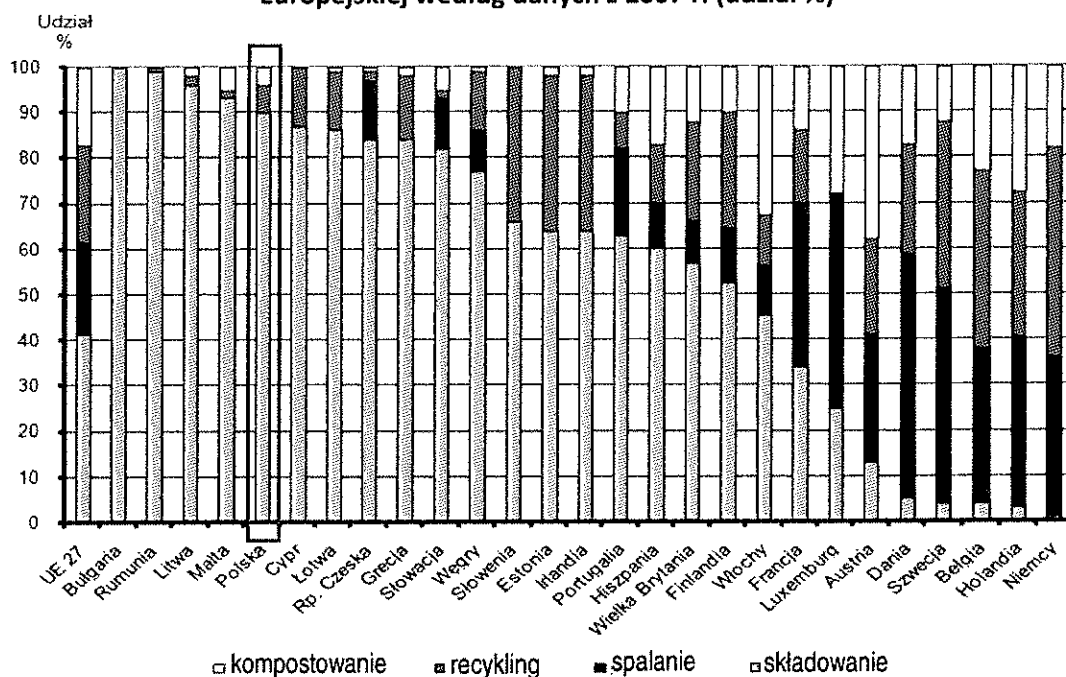
Mimo to, taka forma przetwarzania odpadów przez długie lata nie była popularna w Polsce. Na początku 2010r. w Europie funkcjonowało około 370 spalarni odpadów, w tym tylko jedna w naszym kraju. W państwach Europy Zachodniej, wyposażonych w liczne elektrociepłownie i elektrownie opalane odpadami komunalnymi, odzysk energii wytwarzanej z odpadów ma istotny udział w strumieniu konwencjonalnie wytworzonej energii elektrycznej i cieplnej. Spalarnie odpadów komunalnych aktualnie pracujące w krajach Unii są w stanie zaopatrzyć około 7 mln gospodarstw domowych w elektryczność oraz 13,4 mln w ciepło sieciowe⁹.

Obecnie, **największy udział spalarni odpadów w systemach gospodarki odpadami komunalnymi widoczny jest w takich krajach jak: Dania, Luksemburg, Szwecja, Holandia, Francja, Belgia czy Niemcy.** W nowych krajach członkowskich dominującym sposobem

⁹ Serwis internetowy www.energetykacieplna.pl.

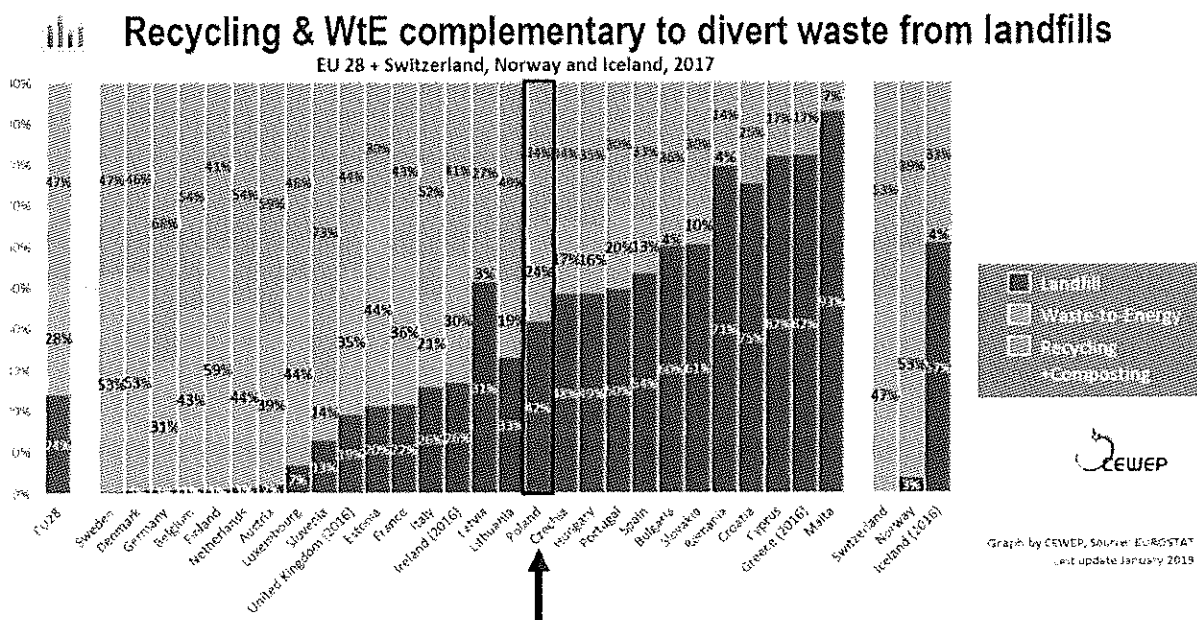
zagospodarowania odpadów jest tam nadal składowanie. Polska jeszcze niedawno miała jeden z największych wśród wszystkich państw członkowskich UE udziałów składowania w zagospodarowaniu odpadów komunalnych, które traktowane jest za najbardziej prymitywną i zagrażającą środowisku metodę ich unieszkodliwiania (wykres nr 3 poniżej).

Wykres 3 Metody zagospodarowania odpadów komunalnych w krajach Unii Europejskiej według danych z 2007 r. (udział %)



Źródło: Tadeusz Pająk, *Projekty spalarni odpadów komunalnych i osadów ściekowych w strategii zagospodarowania odpadów*, na podstawie danych Eurostatu, *Inżynieria i Ochrona Środowiska*, t. 13, nr 1, 2010.

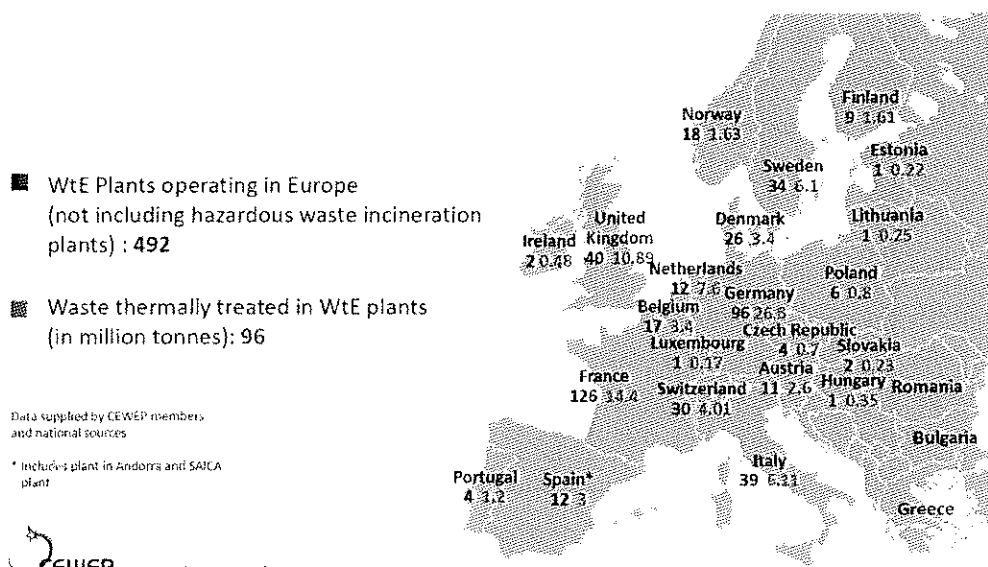
Wykres 4 Metody zagospodarowania odpadów komunalnych w krajach Unii Europejskiej według danych z 2017 r. (udział %)



Źródło: Materiały udostępnione w ramach V Seminarium „Eksploracja Zakładów TPOK – doświadczenia”, która odbyła się w dniach 29-30 sierpnia 2019r. w Rzeszowie.

W wyniku podjętych ostatnio kosztownych inwestycji (budowa 7 nowoczesnych instalacji termicznego przekształcania odpadów), udział składowania odpadów w naszym kraju zmniejszył się (patrz wykres nr 4), lecz wciąż nie dorównuje udziałom notowanym w krajach Europy Zachodniej. Dla przykładu w samych Niemczech funkcjonuje aktualnie 121 spalarni odpadów o łącznej wydajności ok. 26 mln Mg/r. (udział spalania wynosi ok. 33-34%).

Rysunek nr 2 Instalacje przetwarzania odpadów komunalnych w Europie w 2017r.



Źródło: Materiały udostępnione w ramach V Seminarium „Eksploatacja Zakładów TPOK – doświadczenia”, która odbyła się w dniach 29-30 sierpnia 2019r. w Rzeszowie.

Po 2010r. zainteresowanie budową spalarni wyrażało coraz więcej samorządów. Wiele z nich widzi w takich inwestycjach panaceum na rosnące ceny odpadów. Z ostatnich ustaleń UOKiK wynika bowiem, że w samorządach, gdzie funkcjonują spalarnie, opłaty dla mieszkańców są niższe. Należy jednak zaznaczyć, że **przeważająca część kosztów wszystkich dotychczas wybudowanych spalarni została pokryta z dotacji unijnych i innych środków publicznych**. Samorządy nie muszą więc spłacać kredytu komercyjnego i w efekcie funkcjonowanie tych instalacji jest mniej kosztowne¹⁰.

3.4.2. Uwarunkowania prawne gospodarki odpadami w Polsce

Gospodarka odpadami to branża szczególna, silnie regulowana przez prawo, ze względu na mogące jej towarzyszyć negatywne skutki środowiskowe. Przekształcenia w sektorze odpadów komunalnych, które nastąpiły w naszym kraju po 2000r., były związane w dużej mierze z wymaganiami nałożonymi przez Unię Europejską, w szczególności w zakresie recyklingu oraz ograniczenia składowania odpadów komunalnych.

Prawo wspólnotowe, które w nowelizacji ramowej dyrektywy o odpadach podniosło istotnie status spalarni odpadów, uznając **termiczne przekształcanie za formę odzysku a nie unieszkodliwiania**, odróżniając tym samym znacząco tę formę zagospodarowania odpadów

¹⁰ Serwis internetowy serwisy.gazetaprawna.pl.

od najbardziej prymitywnego sposobu ich unieszkodliwiania – składowania¹¹, niewątpliwie sprzyjało projektom budowy spalarni w Polsce.

Podstawowe uwarunkowania prawne systemu gospodarki odpadami w Polsce regulują następujące akty prawne:

- **ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach** (Dz. U. 2013, poz. 21 z późn. zm.). Ustawa uwzględnia wymagania prawa Unii Europejskiej, zawarte w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady Nr 2008/98/WE w sprawie odpadów oraz dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady Nr 2010/75/UE z dnia 24 listopada 2010r. w sprawie emisji przemysłowych;
- **ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach** (Dz. U. Nr 132 poz. 622 z późn. zm.) regulująca szczegółowo kwestię gospodarki odpadami komunalnymi na poziomie lokalnym. Od 1 lipca 2013 roku, zgodnie z nowelizacją wyżej wymienionej ustawy (Ustawa z dnia 1 lipca 2011r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw; Dz. U. Nr 152, poz. 897), **to gminy są podmiotem odpowiedzialnym za funkcjonowanie lokalnych systemów gospodarki odpadami komunalnymi**, które wpłyną na osiągnięcie unijnych celów. Co więcej, do obowiązków samorządów województw należy uchwalanie Wojewódzkich Planów Gospodarowania Odpadami (WPGO).

Ponadto kierunki polityki Rządu w kontekście analizowanej problematyki zostały określone w **Krajowym planie gospodarki odpadami**. Już opracowany w poprzednich latach KPGO z 2010 r. podkreślał, że ukształtowanie optymalnych systemów gospodarki odpadami komunalnymi wymaga między innymi **wdrożenia efektywnych ekonomicznie i bezpiecznych ekologicznie technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym technologii pozwalających na odzyskiwanie energii zawartej w odpadach w procesach ich termicznego przekształcania**. Według KPGO 2010 jednym z zasadniczych kierunków działań w zakresie wdrażania planowej gospodarki odpadami jest intensywny wzrost zastosowania termicznych metod przekształcania odpadów komunalnych¹².

Do głównych celów w gospodarce odpadami komunalnymi zawartych w aktualnie obowiązującej **uchwale Rady Ministrów nr 88 z dnia 1 lipca 2016r. w sprawie Krajowego planu gospodarki odpadami 2022**, należy m.in. doprowadzenie do funkcjonowania systemów zagospodarowania odpadami zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami, rozwijanie recyklingu odpadów oraz maksymalizację wykorzystania odpadów jako surowców. Cele i działania zawarte w KPGO 2022 podkreślone są także **Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju**, przyjętej przez Radę Ministrów 14 lutego 2017r. Strategia traktuje KPGO 2022 jako podstawowy, obok wojewódzkich planów zagospodarowania odpadami z planami inwestycyjnymi, dokument planistyczny w gospodarce odpadami.

KPGO 2022 ujmuje kwestie dotyczące udziału termicznego przekształcania odpadów w przetwarzaniu odpadów komunalnych. Wskazano w nim (jako jeden z kierunków polityki gospodarowania odpadami) **ograniczenie metod termicznego przekształcania odpadów**

¹¹ Serwis internetowy www.energetykacieplna.pl.

¹² Tadeusz Pająk, *Instalacje termicznego przekształcania odpadów komunalnych w Polsce – uwarunkowania, plany, realizacja*, Nowa Energia, dodatek nt. termicznego przekształcania odpadów komunalnych, serwis internetowy www.energetykacieplna.pl.

komunalnych oraz pochodzących z przetworzenia odpadów komunalnych do 30% w stosunku do wytwarzanych odpadów komunalnych, w skali kraju oraz każdego województwa¹³. Ograniczenie to wynika z konieczności stosowania hierarchii sposobów postępowania i maksymalizacji surowcowego wykorzystania odpadów (patrz wyżej) oraz osiągnięcia wymaganych przez Unię Europejską bardzo wysokich poziomów przygotowania do ponownego użycia i recyklingu odpadów komunalnych.

Zaprezentowane powyżej rekomendacje potwierdza najnowsze stanowisko Ministerstwa Środowiska: **„Termiczne przekształcanie odpadów z odzyskiem energii powinno stanowić jedynie uzupełnienie systemu gospodarki odpadami komunalnymi, przyczyniając się do ograniczenia ilości odpadów kierowanych na składowiska. Nie powinno natomiast wpływać negatywnie na osiągnięte poziomy przygotowania do ponownego użycia i recyklingu. Z tego względu udział tej metody w przetwarzaniu odpadów komunalnych nie powinien przekraczać 30% masy wytworzonych odpadów komunalnych”**.

Ponadto warto zwrócić uwagę, że Komisja Europejska w ramach tworzenia zasad finansowania inwestycji z zakresu gospodarki odpadami w Polsce, w nowej perspektywie finansowej nie przewiduje finansowania spalarni odpadów, a rekomenduje z kolei wprowadzenie specjalnej **opłaty środowiskowej** dla spalarni odpadów w celu zwiększenia opłacalności ekonomicznej procesów recyklingu¹⁴, podobnie jak miało to miejsce w kilku innych krajach Unii.

Z punktu widzenia ochrony środowiska bardzo ważnym aspektem eksploatacji instalacji termicznego przetwarzania odpadów jest przestrzeganie norm emisyjnych. Aktualnie obowiązujące normy w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza są określone w **rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 marca 2018 roku** (Dz. U. 2018 poz. 680), stanowiącego implementacją do polskiego prawa unijnej **dyrektywy 2010/75/UE w sprawie emisji przemysłowych**.

Dyrektywa ta, oprócz określenia norm emisyjnych, dokładnie ustala **rygorystyczne wymagania w zakresie środowiskowym** wobec instalacji spalania odpadów, dotyczące m.in. kontroli i monitoringu emisji zanieczyszczeń, warunków eksploatacji, sprawozdawczości i informowaniu lokalnej społeczności, warunków i wniosków o pozwolenia. Istotnym elementem unijnej Dyrektywy nr 2010/75/UE jest zapis dotyczący **konkluzji BAT** (ang. *Best Available Technique*), w których określane najlepsze dostępne techniki tworzenia systemów oczyszczania gazów, wraz z ich opisem, oceną przydatności, dopuszczalnym poziomem zanieczyszczeń czy monitoringiem. Tym samym konkluzje BAT stanowią podstawę do wydawanych pozwoleń zintegrowanych dla obiektów energetycznego spalania. **Ustawodawca, określając takie wymagania wobec spalarni odpadów, zobowiązuje wytwórców energii z odpadów komunalnych do zastosowania w swoich instalacjach optymalnych rozwiązań, co sprawi, że będą one bezpieczne dla środowiska**¹⁵.

¹³ Informacja Ministra Środowiska na temat spalarni odpadów komunalnych i ich miejsca w systemie gospodarki odpadami, Departament Gospodarki Odpadami w Ministerstwie Środowiska, kwiecień 2019.

¹⁴ Informacja Ministra Środowiska na temat spalarni odpadów komunalnych i ich miejsca w systemie gospodarki odpadami, Departament Gospodarki Odpadami w Ministerstwie Środowiska, kwiecień 2019r.

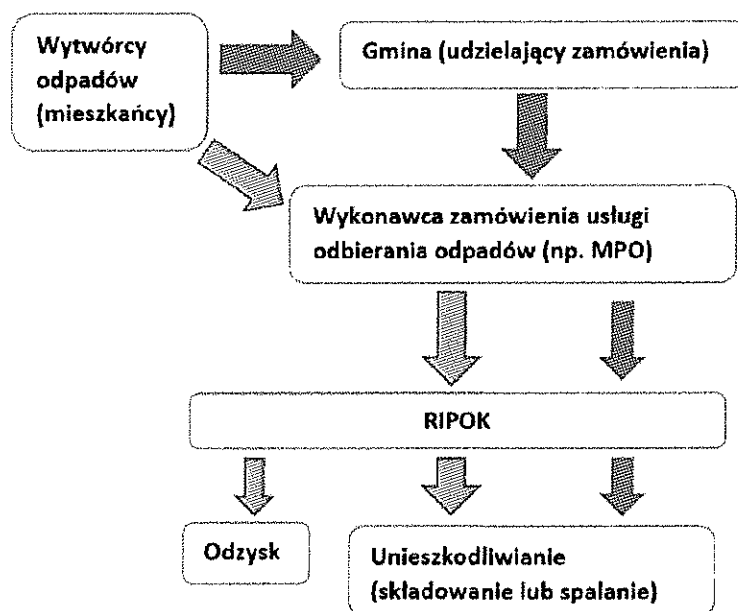
¹⁵ Jagoda Golek-Schild, *Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródło energii o znaczeniu środowiskowym*, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018.

Jak wynika z powyższych rozważań, swoje zadania gminy powinny realizować w taki sposób, by przestrzegać określonej w ustawie o odpadach **hierarchii postępowania z odpadami komunalnymi**. Hierarchia ta jest następująca¹⁶:

1. Zapobieganie powstawaniu odpadów.
2. Przygotowanie ich do ponownego wykorzystania.
3. Recykling.
4. Odzysk energii.
5. Unieszkodliwienie.

System gospodarowania odpadami komunalnymi w Polsce opiera się na finansowaniu z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi pobieranych przez gminy, które wybierają przedsiębiorstwo odbierające odpady w drodze zamówienia publicznego (patrz rysunek nr 3).

Rysunek nr 3 Schemat systemu gospodarki odpadami komunalnymi w zakresie głównego strumienia odpadów komunalnych (strzałki zielone) oraz najważniejszych przepływów finansowych (strzałki niebieskie)



Źródło: Raport z badania rynku usług związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi w gminach miejskich w latach 2014-2019, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, sierpień 2019.

W systemie tym kluczową rolę odgrywają RIPOK-i, czyli instalacje z technologią mechaniczno-biologicznego-przetwarzania (MPB, nietożsame ze spalaniem, w połowie 2019 r. w Polsce funkcjonowało 182 takich instalacji, których łączne moce przerobowe wynoszą 11 mln ton). Warto zaznaczyć, że w analizowanej branży, mimo ścisłych regulacji, występuje duży udział sektora prywatnego i związane z nim mechanizmy wolnego rynku i konkurencji.

¹⁶ Jagoda Gołek-Schild, *Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródło energii o znaczeniu środowiskowym*, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018.

W 2019r. dokonano nowelizacji ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (**Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw**, Dz.U. 2019 poz. 1579). Zmiany w ustawie mają usprawnić funkcjonowanie systemu gospodarowania odpadami komunalnymi. Podstawowe cele nowelizacji to między innymi:

- wzmocnienie kontroli gmin nad systemem gospodarowania odpadami komunalnymi (m.in. zniesienie ryczałtowego rozliczania się gminy z podmiotem odbierającym odpady);
- zniesienie konieczności przekazywania odpadów komunalnych do instalacji w ramach regionu (co ma podnieść konkurencyjność i uniemożliwić zmony cenowe);
- zmniejszenie opłaty za gospodarowanie odpadami (mobilizacja do lepszego selektywnego gromadzenia odpadów u źródła).

Zgodnie z nowelizacją, gminy zostały zobowiązane do osiągania poziomu recyklingu i przygotowania do ponownego użycia odpadów komunalnych, z wyłączeniem innych niż niebezpieczne odpadów budowlanych i rozbiórkowych stanowiących odpady komunalne, w wysokości co najmniej:

- 1) 50% wagowo za każdy rok w latach 2020-2024;
- 2) 55% wagowo za każdy rok w latach 2025-2029;
- 3) 60% wagowo za każdy rok w latach 2030-2034;
- 4) 65% wagowo za 2035r. i za każdy kolejny rok oraz do osiągnięcia poziomu recyklingu, przygotowania do ponownego użycia i odzysku innymi metodami innych niż niebezpieczne odpadów budowlanych i rozbiórkowych stanowiących odpady komunalne w wysokości co najmniej 70% wagowo.

Ponadto zgodnie z treścią nowelizacji¹⁷:

- istnieje możliwość budowy, rozbudowy, modernizacji, utrzymania i eksploatacji przez gminę lub wspólnie z inną gminą lub gminami, instalacji do przetwarzania odpadów powstałych z przetworzenia odpadów komunalnych, zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami i zasadą bliskości, jeżeli na lokalnym rynku brak jest takich instalacji lub istniejące instalacje mają niewystarczające moce przerobowe. Zmiana przepisów w tym zakresie pozwoli na **kontrolowanie przez gminę całego strumienia odpadów**;
- podstawę ustalenia **wynagrodzenia za odbieranie odpadów** komunalnych od właścicieli nieruchomości stanowi stawka za **1 Mg odebranych odpadów** komunalnych, natomiast podstawę ustalenia **wynagrodzenia za zagospodarowywanie odpadów** komunalnych stanowi stawka za **1 Mg zagospodarowanych odpadów komunalnych**;
- rada gminy może fakultatywnie podjąć **uchwałę o rozliczeniu środków pozyskanych ze sprzedaży surowców wtórnych i produktów przygotowanych do ponownego użycia na pokrycie kosztów funkcjonowania systemu gospodarowania w gminie**. Dodanie powyższego przepisu ma celu umożliwienie obniżenia wysokości opłat ponoszonych przez mieszkańców w stopniu uwzględniającym dochody pozyskane ze wskazanych źródeł;

¹⁷ Michał Kornasiewicz, Materiały udostępnione w ramach V Seminarium „Eksploatacja Zakładów TPOK – doświadczenia”, która odbyła się w dniach 29-30 sierpnia 2019r. w Rzeszowie.

- znosi się obowiązek regionalizacji w zakresie konieczności przekazywania bioodpadów, niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych oraz pozostałości z sortowania i z procesów mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych, przeznaczonych do składowania. Wprowadzona zmiana wynika z problemów z zagospodarowaniem ww. odpadów w regionach oraz monopolizacją rynku. Po wprowadzeniu zmian ww. odpady **będą mogły być przekazywane do instalacji położonych na obszarze całego kraju**;
- uchylono w art 35 ust 6 a, który traktował spalarnie odpadów komunalnych jako ponadregionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych. Funkcjonujące dotychczas instalacje staną się automatycznie **instalacjami komunalnymi**;
- wprowadzenie w ramach rejestru publicznie dostępny **wykaz funkcjonujących spalarni odpadów i współspalarni odpadów**, w podziale na województwa oraz w podziale na instalacje o przepustowości poniżej 2 Mg/godz. oraz instalacje o przepustowości 2 Mg/godz.

3.4.3. Instalacje termicznego przekształcania odpadów w Polsce

Odpady komunalne stanowią jedną z najbardziej istotnych grup odpadów wytwarzanych w Polsce (patrz podrozdział 3.4.1.). Przez bardzo długi okres czasu polska gospodarka odpadami oparta była głównie na składowaniu odpadów na składowiskach, co negatywnie wpływało na otaczające środowisko. Pod względem ilości elektrowni produkujących energię z odpadów lub ich przerób, nasz kraj jest wciąż daleko w tyle za innymi państwami w Europie i na świecie.

Aktualnie w Polsce funkcjonuje zaledwie **8 spalarni odpadów** spalających zmieszane odpady komunalne, o łącznej nominalnej mocy przerobowej **1 134 tys. Mg/rok**. Są to zakłady obróbki termicznej odpadów w **Warszawie** (najstarszy obiekt tego typu w kraju, uruchomiony w 2001r.), **Białymstoku**, **Koninie**, **Krakowie**, **Bydgoszczy**, **Poznaniu**, **Szczecinie** i **Rzeszowie**. Wszystkie w procesie spalania wykorzystują **technologię rusztową**. Należy zwrócić uwagę, że siedem z nich powstało stosunkowo niedawno, po roku 2013, z wykorzystaniem finansowania unijnego ze środków Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko.

Impulsem do budowy nowych spalarni odpadów były unijne wymagania w zakresie gospodarki odpadami, a także aktualizacja **Krajowego Planu Gospodarki Odpadami (KPGO 2014)**, który z kolei rzutował na zarysy **Wojewódzkich Planów Gospodarki Odpadami (WPGO)**. Według nich w Polsce miało powstać około 30 instalacji termicznego przekształcania odpadów komunalnych, których łączna wydajność miała wynosić około 3,8 – 3,9 mln Mg/rok¹⁸. Poniżej oraz w tabeli nr 26 przedstawiono charakterystykę istniejących polskich spalarni odpadów komunalnych.

- Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w **Białymstoku** dzięki obróbce termicznej odpadów dostarcza 43 tys. MWh energii elektrycznej oraz ok. 360 tys. GJ energii cieplnej do 16 tys. gospodarstw domowych. W zimie dzięki tej energii ogrzewane jest 875 budynków jednorodzinnych. Dyspozycyjność roczna instalacji wynosi 8 050 h.

¹⁸ Jagoda Gólek-Schild, *Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródło energii o znaczeniu środowiskowym*, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018.

- Przepustowość zakładu zajmującego się termiczną obróbką śmieci w **Koninie** jest najmniejsza spośród wszystkich analizowanych spalarni. Rocznie wynosi około 94 tys. ton odpadów. Dzięki utylizacji śmieci wyprodukowana 47 tys. MWh energii elektrycznej oraz 120 tys. GJ energii cieplej, która trafi do sieci miejskiej.
- Zastosowana technologia w zakładzie wybudowanym w **Bydgoszczy** pozwala przyjąć i przetworzyć 180 tys. mg odpadów komunalnych rocznie, pracując przez 24 godz. na dobę, siedem dni w tygodniu, maksymalnie 8 tys. godz. w roku. Dzięki procesowi spalania rocznie w zakładzie może być wytworzone 54 tys. MWh prądu i 648 tys. GJ ciepła¹⁹.
- Spalarnia w **Szczecinie** jest w stanie poddać obróbce termicznej przez rok około 150 tys. ton odpadów komunalnych, co w konsekwencji zapewni prąd i ciepło 30 tys. gospodarstw domowych.
- Zakład w **Poznaniu** rocznie produkuje prąd i ciepło z około 210 tys. ton odpadów. Powstająca w trakcie spalania energia cieplna, za pośrednictwem Elektrociepłowni Karolin, trafia do mieszkańców Poznania. Instalacja zaopatrza też krajowy system elektroenergetyczny w energię elektryczną. Spalarnia odpadów w Poznaniu została wybudowana w oparciu o umowę PPP (Partnerstwo Publiczno-Prywatne)²⁰. Odpady do instalacji są dostarczane z Poznania oraz dziewięciu okolicznych gmin, które razem tworzą Związek Międzygminny GOAP. Produkowana energia elektryczna dostarczana jest do sieci elektroenergetycznej, natomiast ciepło odbierane jest przez Veolię Energia Poznań SA – spółkę zarządzającą poznańską siecią ciepłowniczą. W pierwszym roku eksploatacji instalacji, w poznańskiej spalarni odpadów wytworzono 100 847 MWh energii elektrycznej oraz 267 275 GJ energii cieplnej.
- Zakład w **Krakowie** przekształca 220 tys. ton odpadów komunalnych rocznie i jest aktualnie pierwszym pod względem wydajności obiektem w kraju. Spalarnia jest przygotowana do pracy przez minimum 8,1 tys. godz. na rok. Wyliczono, że od 27 czerwca 2016 r. do końca maja 2017 r. krakowski zakład przekształcił w energię elektryczną i ciepłą 222 729,41 ton odpadów komunalnych – w tym czasie wytworzyła i wyprowadziła do sieci 56 670 MWh energii elektrycznej oraz 740 108 GJ energii cieplnej²¹. Inwestycja została zrealizowana w ramach krakowskiego programu gospodarki odpadami komunalnymi. Za realizację inwestycji odpowiedzialny jest Krakowski Holding Komunalny SA.
- Ekospalarnia w **Rzeszowie** ma doskonałą lokalizację, ponieważ powstanie ona przy sortowni odpadów, dzięki temu część kosztów logistycznych np. transportu jest ograniczona. Pierwsza z dwóch linii przerabia około 100 tys. ton śmieci na energię cieplną i elektryczną. Obiekt obsługiwany przez PGE GiEK SA Oddział Elektrociepłownia Rzeszów. Dyspozycyjność wynosi 8 000 godz./rok.
- Zakład Unieszkodliwiania Stałych Odpadów Komunalnych w **Warszawie**, działający na Targówku jest najstarszą i do niedawna jedyną funkcjonującą w Polsce instalacją

¹⁹ Serwis internetowy inzynieria.com.

²⁰ Umowa zakłada, że partner prywatny, którym została firma SUEZ Zielona Energia, zrealizował całość inwestycji, poczynając od zaprojektowania instalacji do jej uruchomienia, a następnie przez 25 lat będzie nią zarządzał. W tym czasie miasto Poznań będzie systematycznie rozliczało się z inwestorem. Jest to jeden z największych projektów PPP, jaki miał miejsce w Polsce, www.suez-zielonaenergia.pl.

²¹ Serwis internetowy inzynieria.com.

tego typu. Uruchomiono ją w 2001 r. Jej przepustowość to jednak tylko około 60 tys. ton na rok. Obiekt zarządzany przez Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania.

Planuje się w przyszłości budowę kilku kolejnych instalacji termicznego przekształcania odpadów w naszym kraju. W 2021 roku ma zostać otwarta ekologiczna spalarnia śmieci w Szadółkach k. **Gdańska** (jej przerób może sięgać nawet 160 tys. ton odpadów rocznie) oraz II etap budowy Instalacji Termicznego Przetwarzania z Odzyskiem Energii w **Rzeszowie**. Istnieją również plany budowy instalacji w **Olsztynie** (110 000 Mg/r.) i **Oświęcimiu** (150 000 Mg/r.), brak jednak sprecyzowanych danych dotyczących tych inwestycji. W Wojewódzkich Planach Gospodarki Odpadami planuje się budowę jeszcze kolejnych spalarni, jednak nie są wskazane terminy i szczegóły realizacji.

Jak podaje portal branżowy *spalarnie-odpadow.pl* w oparciu o wiadomości medialne z regionu (*www.infokatowice.pl*) nowe instalacje przetwarzania odpadów mogą powstać również na **Śląsku**. Z propozycją budowy Zakładu Termicznej Utylizacji Odpadów w Katowicach wystąpił jeden z miejskich radnych, jednak władze Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii oświadczyli, że żadne decyzje w zakresie lokalizacji nie zostały podjęte, choć wskazali jednocześnie na potrzebę budowy takiego zakładu w regionie²².

Największa spalarnia odpadów w Polsce ma powstać w **Warszawie** w ramach **modernizacji istniejącego Zakładu Unieszkodliwiania Stałych Odpadów Komunalnych**. Docelowo roczny przerób instalacji zostanie zwiększony do ponad 300 tys. ton²³, co odpowiada około 30% odpadów produkowanych przez warszawiaków. Dzięki zastosowaniu najlepszych dostępnych techniki, emisyjność spalarni będzie o połowę niższa niż wymagania unijne²⁴. Na terenie oczyszczalni powstaną dwie linie spalania, które będą pracować 24 godz. na dobę przez 7 dni w tygodniu, a także automatyczna sortownia (o wydajności 60 tys. ton/rocznie) oraz instalacja waloryzacji żużli wraz z odzyskiem metali żelaznych i nieżelaznych (o mocy przerobowej wynoszącej 100 tys. Mg żużli zakotłowych/rocznie). Koszt rozbudowy i modernizacji spalarni to około 1,1 mld zł. Zakończenie prac zostało zaplanowane na koniec 2020 r.









W tabeli nr 26 poniżej zaprezentowano **podstawowe parametry eksploatacyjne** wszystkich funkcjonujących obecnie w Polsce zakładów termicznego przetwarzania odpadów, natomiast tabela nr 27 przedstawia wskaźniki specjalistyczne dla wyżej wymienionych inwestycji, takie jak: ilość spalonych odpadów w latach 2016-2018, ilość zużytych surowców oraz dane dotyczące wyprodukowanej i sprzedanej energii elektrycznej oraz cieplnej.

²² Portal internetowy *spalarnie-odpadow.pl*.

²³ Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m. st. Warszawy wydało prawomocną decyzję o pozwoleniu na rozbudowę i modernizację Zakładu Unieszkodliwiania Stałych Odpadów Komunalnych, serwis internetowy *inzyneria.com*.

²⁴ Jagoda Gołek-Schild, *Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródło energii o znaczeniu środowiskowym*, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018.

Tabela nr 26 Instalacje termicznego przekształcania odpadów w Polsce – podstawowe parametry eksploatacyjne

L. p.	Nazwa / miasto	Rozpoczęcie działalności	Koszt inwestycji [zł]	Wydajność	Moc produkcji elektrycznej [MWe]	Moc produkcji ciepłej [MWt]	Fotografia
1.	Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Białymstoku	02.2016	333 mln	120 000 Mg/rok	6,1	17,5	
2.	Zakład Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych w Bydgoszczy	11.2015	399 mln	180 000 Mg/rok	9,2	27,7	
3.	Zakład Termicznego Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Kominie	12.2015	296 mln	94 000 Mg/rok	4,4	15,5	
4.	Zakład Termicznego Przetwarzania Odpadów w Krakowie	12.2015	666 mln	220 000 Mg/rok	10,7	35,0	
5.	Instalacja Termicznego Przekształcania Odpadów Komunalnych w Poznaniu	03.2017	725 mln	210 000 Mg/rok	15,0	34,0	
6.	Zakład Termicznego Unieszkodliwiania Odpadów dla Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego	12.2017	580 mln	150 000 Mg/rok	9,4	32,0	
7.	Instalacja Termicznego Przetwarzania z Odzyskiem Energii w Rzeszowie	2018	285 mln	100 000 Mg/rok	4,6	16,5	
8.	Spalarnia Odpadów Komunalnych w Warszawie (modernizacja)	2001 / 2020	770 mln	60 000 Mg/rok 300 000 Mg/rok	1,4 / 20	9,1 / 60	

Źródło: Opracowania własne na podstawie danych dostępnych w serwisie internetowym www.igniss.com, publikacji: Jagoda Gólek-Schild, Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródła energii o znaczeniu środowiskowym, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018 oraz Materiałów udostępionych w ramach V Seminarium „Eksploatacja Zakładów TPOK – doświadczenia”, która odbyła się w dniach 29-30 sierpnia 2019r. w Rzeszowie.

Tabela nr 27

Szczegółowe wskaźniki eksploatacyjne istniejących zakładów termicznego przetwarzania odpadów w Polsce

Lp.	Lokalizacja	Wydajność roczna			Ilość spalonych odpadów			Udział RDF	
		Mg/rok	2016	2017	2018	2017	2018	2017	2018
1	Kraków	220 000	115 583	219 994	218 351	48,2	44,0		
2	Poznań	210 000	-	210 000	209 972	0	0		
3	Bydgoszcz	180 000	135 873	138 875	154 464	32,0	36,5		
4	Szczecin	150 000	-	-	113 537	-	88,8		
5	Białystok	120 000	105 999	114 703	114 121	53,1	64,8		
6	Rzeszów	100 000	-	-	-	-	-		
7	Konin	94 000	93 952	93 454	89 081	40,1	31,0		
8	Warszawa	40 000	52 339	37 147	46 021	17,8	19,6		
R a z e m		1 114 000	583 746	814 173	945 547				

Lp.	Lokalizacja	Ilość spalonych odpadów	Wskaźnik ilości powstających odpadów					
			Żużle i popioły paleniskowe	Popioły lotne	Produkty oczyszczania spalin	Metale odzyskane z żużli i popiołów	Ścieki	
1	Kraków	218 351,14	Mg/Mg	Mg/Mg	Mg/Mg	Mg/Mg	Mg/Mg	m ³ /Mg
2	Poznań	209 972,75	0,1879	0,0119	0,0261	0,0145	0,1971	
3	Bydgoszcz	157 464,00	0,2664	0,0365	0,0385	0,0406	0,0055	
4	Szczecin	113 537,04	0,3715	0,0083	0,0264	0,0164	0,0135	
5	Białystok	114 121,07	0,2193	0,0022	0,0264	0,0495	0,7333	
6	Rzeszów	-	0,0004	0,0282	0,0463	0,0072	-	
7	Konin	89 080,74	-	-	-	-	-	
8	Warszawa	46 021,00	0,3004	0,0127	0,0328	0,0114	0,0209	
R a z e m		46 021,00	0,2593	0,0031	0,0193	0,0084	0,0313	

Lp.	Lokalizacja	Ilość spalonych odpadów	Wskaźnik ilości zużytych surowców				
			Reagent wapniowy - CaO, Ca(OH) ₂	Roztwór wodny NaOH	Węgiel aktywny	Wodny roztwór NH ₃ OH	Wodny roztwór moczynika
1	Kraków	218 351,14	kg/Mg	m ³ /Mg	kg/Mg	kg/Mg	kg/Mg
2	Poznań	209 972,75	0,0151	0,0018	0,3496	-	1,3962
3	Bydgoszcz	157 464,00	7,5790	-	0,2490	-	1,8249
4	Szczecin	113 537,04	10,8296	3,7967	0,2901	3,5451	-
5	Białystok	114 121,07	2,9163	2,3229	0,3122	1,0772	-
6	Rzeszów	-	11,6473	-	0,1793	-	1,4590
7	Konin	89 080,74	-	-	-	-	-
8	Warszawa	46 021,00	12,9696	-	0,5336	4,8018	-
R a z e m		46 021,00	10,4730	-	0,9841	1,4615	-

Lp.	Lokalizacja	Ilość spalonych odpadów	Energia cieplna		Energia elektryczna	
			Wyprodukowana	Sprzedana	Wyprodukowana	Sprzedana
1	Kraków	218 351,14	GJ/Mg	GJ/Mg	MWh/Mg	MWh/Mg
2	Poznań	209 972,75	3,7894	3,7420	0,3785	0,2613
3	Bydgoszcz	157 464,00	1,4377	1,4305	0,5360	0,4616
4	Szczecin	113 537,04	3,2205	3,2153	0,4465	0,3209
5	Białystok	114 121,07	1,9674	0,1971	0,6146	0,4730
6	Rzeszów	-	3,0961	3,0698	0,5012	0,4201
7	Konin	89 080,74	-	-	-	-
8	Warszawa	46 021,00	6,8913	1,5166	0,5301	0,4395
R a z e m		46 021,00	5,6470	5,6470	0,1728	0,0447

Źródło: Materiały udostępnione w ramach V Seminarium „Eksploatacja Zakładów TPOK – doświadczenia”, która odbyła się w dniach 29-30 sierpnia 2019r. w Rzeszowie.

Budowa wszystkich zakładów, uwzględniając aktualną rozbudowę warszawskiej instalacji oraz obiekt w Gdańsku to około 4,5 mld złotych, a łączna ich wydajność wynosi 1 534 tys. Mg/rok²⁵.

3.4.4. Technologie termicznego przekształcania odpadów

Bardzo ważnym elementem wpływającym na uzyskane produkty spalania jest wybór technologii spalania odpadów. Doświadczenia eksploatacyjne najnowocześniejszych spalarni odpadów komunalnych wykazały, że obecnie możliwe jest prowadzenie procesu spalania tak, aby nie stanowił on zagrożenia dla środowiska. Najbardziej sprawdzoną i najczęściej wybieraną technologią jest **spalanie odpadów na ruszcie** (tzw. „technologia rusztowa” przewidywana w projekcie zamiennym dla przedmiotowego Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów w Bogumiłowie). Metoda ta pozwala na unieszkodliwienie odpadów zarówno o niskiej kaloryczności, jak i wysokiej.

W analizowanej branży zastosowanie znajdują również piece obrotowe i oscylacyjne, spalarnie fluidalne (stosowana głównie w Japonii) oraz spalarnie dwukomorowe. Wśród alternatywnych technologii spalania odpadów komunalnych należy wymienić ponadto **pirolizę i zgazowanie** (przewidywane w pierwotnym projekcie dla przedmiotowego Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów w Bogumiłowie) czy instalację plazmową (stosowaną przy odpadach chemicznych). Na dzień dzisiejszy nie dorównują one jeszcze niezawodnością i kosztami technologii spalania na ruszcie.

Należy zaznaczyć, że w wyniku termicznego przekształcania odpadów komunalnych powstają **wtórne odpady**, które wymagają dalszego zagospodarowania z uwagi na swój wpływ na środowisko. Zalicza się do nich: żużel i popioły paleniskowe, koks pirolityczny, popioły lotne i pył z układu odpylania, stałe produkty reakcji z układów oczyszczania gazów, osady z oczyszczania ścieków, zużyte katalizatory czy zużyty węgiel aktywny.

Zagospodarowanie wyżej wymienionych pozostałości jest trudne i kosztowne – procesy te wymagają jeszcze wielu lat doświadczeń oraz usprawnień technicznych i technologicznych. Co więcej, odpady wtórne z termicznego przekształcania odpadów są traktowane jako odpady niebezpieczne z uwagi na wysoką zawartość metali ciężkich. Do głównych sposobów postępowania z odpadami niebezpiecznymi należy wymienić: składowanie na składowisku odpadów niebezpiecznych, betonowanie odpadów w bloczki, spalanie w spalarniach odpadów niebezpiecznych²⁶. Niektóre z rodzajów odpadów wtórnych znajdują zastosowanie w budownictwie.

Poniżej dokonano charakterystyki dwóch technologii termicznego przekształcania odpadów komunalnych, przewidzianych w dokumentacji projektowej Zakładu Termicznego Przekształcania Odpadów w Bogumiłowie tj. technologii rusztowej (A) i technologii opartej na procesie pirolizy i zgazowania (B).

²⁵ Jagoda Gołek-Schild, *Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródło energii o znaczeniu środowiskowym*, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018.

²⁶ Jagoda Gołek-Schild, *Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródło energii o znaczeniu środowiskowym*, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018.

A. Technologia termicznego przekształcania odpadów w piecach rusztowych

Jest to najbardziej znana i najszerzej stosowana technologia w Europie i na świecie, o znanych parametrach budowy i eksploatacji, umożliwiająca przekształcenie wszystkich rodzajów stałych odpadów komunalnych (w tym również na zasadzie współspalania m.in. odwodnionych osadów ściekowych). Podstawowy układ pieca rusztowego złożony jest z systemu podawania odpadów, rusztu paleniskowego i komory paleniskowej, systemu usuwania popiołów dennych, systemu podawania powietrza oraz palników wspomagających.

W pierwszej kolejności odpady zrzucane są z ciężarówek do bunkra spalarni, a następnie przenoszone są do leja załadunkowego automatycznie lub za pomocą innych systemów transportowych (np. suwnicy). Wówczas odpady trafiają na ruszt, który umieszczony jest pod kątem ok. 20-25°. Musi on spełniać odpowiednie wymagania dotyczące sposobu dostarczania powietrza pierwotnego pod ruszt, możliwości jego chłodzenia, szybkości przemieszczania się i mieszania odpadów. Przesuwając się oraz trzęsąc na płytkach rusztu odpady schodzą wolno w dół oraz spalają się.

Zlokalizowana powyżej rusztu komora spalania zasilana jest powietrzem z bunkra, dzięki temu przykry zapach nie ulatnia się na zewnątrz i zostaje zneutralizowany. Gazy generowane przy spalaniu odpadów komunalnych mają dużą lotność i są odprowadzane poprzez wylot do systemu oczyszczającego. Temperatura spalania wynosi ok. 950 stopni Celsjusza, natomiast czas zatrzymania odpadów w palenisku wynosi od 45 minut do 1 godziny. Po spalaniu pozostają dwa rodzaje odpadów²⁷:

1. Popiół, który stanowi ok. 10% początkowej objętości odpadów.
2. Gazy spalinowe o wysokiej temperaturze.

Popiół poddawany jest procesowi chłodzenia oraz oddzielania na większe elementy. Następnie przechodzi przez elektromagnes, który wyłapuje metal i składowany jest w bunkrze, skąd ładowany jest na ciężarówki oraz wywożony przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa, selekcjonujące z odpadów półprzewodniki oraz toksyczne substancje. Przerobiony w ten sposób popiół nie zawiera substancji niebezpiecznych i może być wykorzystany jako materiał konstrukcyjny.

Podsumowując, popularność technologii rusztowej świadczy o jej potwierdzonej niezawodności i licznych zaletach: zapewnia ona wysoką efektywność procesu spalania oraz spełnienie restrykcyjnych norm środowiskowych przy jednoczesnej wysokiej efektywności energetycznej i kosztowej. W tabeli nr 28 poniżej zaprezentowano główne zalety i wady termicznego przekształcania odpadów w piecach rusztowych oraz schemat instalacji pieca rusztowego na odpady komunalne.

Tabela nr 28 Zalety i wady termicznego przekształcania odpadów w piecach rusztowych

ZALETY	WADY
<ul style="list-style-type: none">▪ Duża przepustowość instalacji, pozwalająca na przekształcenie znacznych ilości odpadów.▪ Zapewniona redukcja objętości wprowadzanych odpadów powyżej 90%.▪ Odzysk znacznej większości żużla (ok. 95%), który	<ul style="list-style-type: none">▪ Brak możliwości całkowitego wyeliminowania składowania.▪ Powstawanie znacznego strumienia spalin zawierających NOX, dioksyny, furany i metale ciężkie, co warunkuje konieczność

²⁷ Serwis internetowy Igniss Energy – Technologia spalania odpadów, www.igniss.com.

<p>może być wykorzystany w budownictwie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Niewielka ilość odpadów stałych do składowania (do 5% masy dostarczonych odpadów). ▪ Odzysk metali żelaznych i nieżelaznych. ▪ Możliwość zastosowania wydajnych systemów oczyszczania spalin, gwarantujących redukcję poziomu emisji poniżej wartości dopuszczalnych. ▪ Możliwość stosowania technologii bezściekowych w przypadku metody półsuchej lub suchej oczyszczania spalin. 	<p>stosowania wysokoefektywnych instalacji oczyszczania.</p>
Schemat pieca rusztowego na odpady komunalne	

Źródło: Raport o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia „Budowa instalacji termicznego przekształcania frakcji energetycznej odpadów komunalnych na terenie Zakładu Utylizacyjnego Sp. z o.o. w Gdańsku”, sierpień 2011 oraz serwis internetowy www.igniss.com.

B. Technologie pizolityczne i zgazowanie

Stosowane są bardzo rzadko, przede wszystkim z powodu konieczności zapewnienia bardzo wysokiej jakości wsadu oraz ich pilotażowego charakteru. Piroliza jest endotermicznym procesem transformacji termicznej bogatych w węgiel substancji organicznych w środowisku całkowicie pozbawionym tlenu lub przy jego pomijalnej obecności. Do przeprowadzenia procesu pirolizy są używane:

- reaktory szybowe, w których ruch masy odbywa się w dół;
- reaktory, w których proces zachodzi w warstwie fluidalnej;
- reaktory będące obrotowymi bębniami, w których ruch masy odbywa się poziomo.

W zależności od stosowanej temperatury wyróżnia się pirolizę nisko i wysokotemperaturową. Przy zastosowaniu pirolizy niskotemperaturowej odpady są poddawane obróbce w temperaturze 450-500°C, natomiast piroliza wysokotemperaturowa najczęściej jest prowadzona w temperaturze 700-800°C. W wyniku pirolizy masa odpadowa zostaje przetworzona w:

- fazę gazową, tzw. gaz pizolityczny, który zawiera przede wszystkim parę wodną, wodór, metan, etan i ich homologi, wyższe węglowodory alifatyczne, tlenek i dwutlenek węgla oraz inne związki gazowe, zależnie od składu wsadu i

temperatury samego procesu; ilość fazy gazowej zwiększa się wraz ze wzrostem temperatury procesu;

- fazę płynną, którą stanowią kondensaty wodne i oleiste, składające się z mieszaniny olejów i smół, wody oraz składników organicznych; jest to faza o największym udziale (ok. 60%);
- fazę stałą, tzw. koks pirolityczny, substancje obojętne oraz pyły ze znaczną zawartością metali ciężkich.

Średnia wartość opałowa gazu pirolitycznego, pochodzącego z odgazowania odpadów komunalnych, wynosi od 12 do 16 MJ/m³ i osiąga maksimum gdy proces prowadzony jest w temperaturze ok. 700°C.

Zagazowanie polega na przekształceniu w wysokiej temperaturze węgla zawartego w odpadach w paliwo gazowe, zawierające tlenek i dwutlenek węgla, wodór, metan, azot i parę wodną. Proces zagazowania prowadzony jest zazwyczaj w temperaturze od 1200 do 1400°C, przy udziale powietrza (tlenu) i wody. Proces zagazowania wymaga wkładu energii, a jego sprawność energetyczna, zawsze mniejsza od 1, powoduje spadek całkowitej sprawności energetycznej procesu połączonego zagazowania i późniejszego spalania paliwa.

Ze względu na koszty najczęściej stosowane jest zagazowanie w powietrzu. W dolnej strefie reaktora prowadzony jest proces spalania, a powstające gorące spaliny, zawierające dwutlenek węgla, przepływając przez pozostałą część wsadu dostarczają ciepła dla reakcji oraz są czynnikiem zagazowującym. Bilansując komorę zagazowywania, jest to spalanie z dużym niedomiarem powietrza, a czynnikiem zagazowującym jest powietrze dostarczane do strefy spalania.

Podsumowując, inne metody termicznego przekształcania odpadów komunalnych, takie piroliza czy choćby zgazowanie, nie osiągnęły jeszcze takiego poziomu zaawansowania, aby mogły pracować niezawodnie i długookresowo przy oczekiwanej wydajności spalarni na poziomie ok. 200 tys. ton odpadów rocznie²⁸. W tabeli nr 29 poniżej zaprezentowano główne zalety i wady termicznego przekształcania odpadów w procesie pirolizy i zgazowania oraz schemat przykładowej instalacji pirolizy i zgazowania frakcji kalorycznej odpadów.

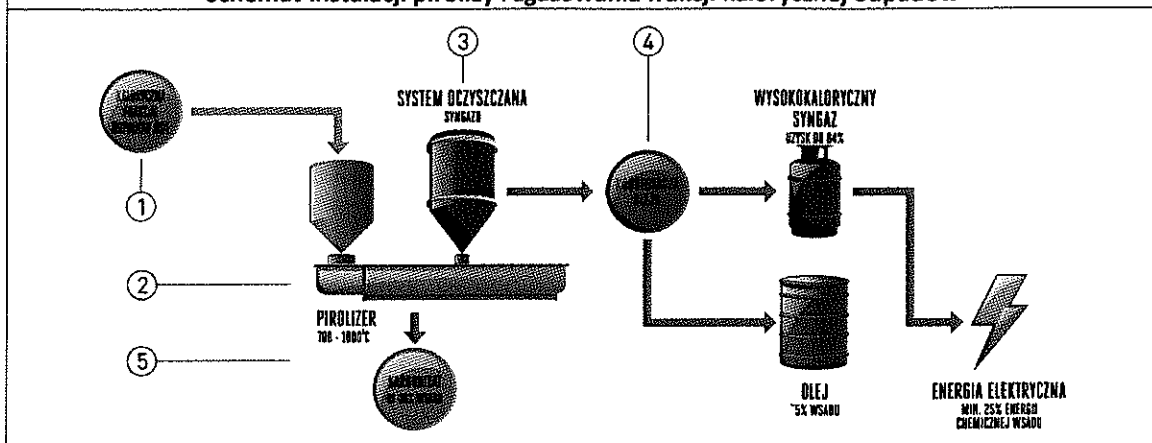
Tabela nr 29 Zalety i wady przekształcania odpadów w procesie pirolizy i zgazowania

ZALETY	WADY
Piroliza	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brak formowania dioksyn i furanów. ▪ Brak emisji zanieczyszczeń z procesu beztlenowego, a dopiero z procesu spalania gazu pirolitycznego. ▪ Zapewniona redukcja objętości wprowadzanych odpadów około 60%. ▪ Odzysk metali żelaznych i nieżelaznych. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Technologia niedostatecznie przebadana i wdrożona, o dużej niepewności stabilności i efektywności. ▪ Relatywnie duża ilość stałej substancji odpadowej na poziomie 40% masy wsadu. ▪ Niedostateczna przepustowość instalacji dla zastosowań w dużych systemach gospodarki odpadami komunalnymi.
Zgazowanie	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niewielka ilość spalin powstających w trakcie procesu. ▪ Zapewniona redukcja objętości wprowadzanych odpadów. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konieczność zapewnienia energii a tym samym zabezpieczenia surowców i ich zużycia, w celu utrzymania procesu. ▪ Technologia niedostatecznie przebadana i

²⁸ Andrzej Ziolo, kierownik ds. projektów w SITA Polska, portal internetowy www.teraz-srodowisko.pl.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Odzysk metali żelaznych i nieżelaznych. 	<p>wdrożona, o dużej niepewności stabilności i efektywności.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Relatywnie duża ilość stałej substancji odpadowej. ▪ Konieczność łączenia procesu z procesem spalania z niedomiarem powietrza. ▪ Niedostateczna przepustowość instalacji dla zastosowań w dużych systemach gospodarki odpadami komunalnymi.
---	--

Schemat instalacji pirolizy i zgazowania frakcji kalorycznej odpadów



Źródło: Raport o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia „Budowa instalacji termicznego przekształcania frakcji energetycznej odpadów komunalnych na terenie Zakładu Utylizacyjnego Sp. z o.o. w Gdańsku”, sierpień 2011 oraz serwis internetowy seo.org.pl.

3.4.5. Aspekty finansowe inwestycji – zakład przetwarzania odpadów

Koszt budowy zakładu spalającego odpady zależy przede wszystkim od jego przeznaczenia i wydajności. Niewątpliwie spalarnie funkcjonują w oparciu o najbardziej kosztowną technologię konwencjonalnego unieszkodliwiania odpadów – stąd **koszt budowy takiej instalacji wynosi aktualnie ok. 200-400 mln zł i więcej**. Spalarnie obsługujące duże aglomeracje, jak Warszawa, Kraków czy Szczecin, są bardzo kosztownymi inwestycjami sięgającymi swoją wartością nawet miliarda złotych²⁹. Jednak przedsięwzięcia w mniejszej skali, np. instalacje dedykowane dla firm produkcyjnych i szpitali, nie są już tak kosztowne. Jak wynika z informacji dostępnych na portalu *spalarnie-odpadów.pl*, ok. 10 tys. ton odpadów do spalania rocznie zagwarantuje opłacalność inwestycji (taka siła przerobowa wystarczy, żeby inwestycja zwróciła się w okresie od 3 do 5 lat).

Należy ponadto zwrócić uwagę, że w analizowana branża objęta jest możliwością **uzyskania dofinansowania m.in. z funduszu unijnego** bądź działu gospodarki odpadami i OZE (Odnawialne Źródła Energii). Inwestorzy mogą również starać się o **pożyczkę** (dysponując jednocześnie wkładem własnym) z takich instytucji jak: urząd marszałkowski, urząd wojewódzki, fundusz ochrony gruntów rolnych, wojewódzki fundusz ochrony środowiska i gospodarki wodnej (WFOŚiGW), jednostka wdrażania programów unijnych, PFRON, europejski fundusz społeczny, samorządy gminne czy fundusz spójności³⁰. Wysokość pożyczki może wynosić nawet do 75% wartości inwestycji.

²⁹ Portal internetowy spalarnie-odpadów.pl.

³⁰ Portal internetowy spalarnie-odpadów.pl.

Na proces projektowy spalarni odpadów składa się kilka etapów³¹:

1. Projektowanie wstępne oraz sprzedaż.
2. Projektowanie szczegółowe oraz opracowanie techniczne.
3. Produkcja oraz zakup urządzeń.
4. Montaż na miejscu.
5. Testowanie oraz rozruch.
6. Okres gwarancyjny, operacyjny, serwis posprzedażny oraz drobne korekty ulepszające projekt.

Dotychczas powszechnie stosowanymi wskaźnikami efektywności poszczególnych technologii przetwarzania odpadów komunalnych były wydajność i możliwości przerobu oferowane przez budowane lub/i modernizowane instalacje. Tymczasem, **efektywność technologii instalacji termicznego przekształcania odpadów to stosunek poniesionych nakładów inwestycyjnych i kosztów późniejszej eksploatacji przetworzonych odpadów.** Relację poniesionych nakładów inwestycyjnych do wydajności instalacji termicznego przekształcania odpadów komunalnych przedstawia tabela nr 30.

Tabela nr 30 Relacja nakładów inwestycyjnych do wydajności spalarni w Polsce.

MIASTO	CAŁKOWITY KOSZT BUDOWY SPALARNI (NETTO PLN)	WYDAJNOŚĆ SPALARNI	NAKLAD PLN/T
BIAŁYSTOK	OK. 333 MLN	120 TYS. TON	2 775
BYDGOSZCZ	OK. 426 MLN	180 TYS. TON	2 367
KONIN	296 MLN	94 TYS. TON	3 149
KRAKÓW	OK. 673 MLN	220 TYS. TON	3 059
POZNAŃ	725 MLN	210 TYS. TON	3 452
SZCZECIN	OK. 580 MLN	150 TYS. TON	3 867
ŚREDNIO (W ZAOKRĄGLENIU)			
	505 MLN	162 TYS. TON	3 111

ŹRÓDŁO: opracowanie własne na podstawie N. Kinitz, *Budujemy pełną parą. Raport. Spalarnie w Polsce, Przegląd Komunalny 09/14*

Doświadczenia budowy oddanych do eksploatacji w ostatnich latach spalarni odpadów komunalnych w Polsce pokazują, że średni koszt budowy wynosi ok. 2500-3500 zł za każdy Mg rocznej wydajności spalarni.

W przypadku spalarni odpadów komunalnych podstawowym przychodem dla inwestora jest **wartość dodana w postaci energii uzyskanej dzięki spalaniu śmieci oraz pobieraniu opłat od dostawców**, którzy przywożą odpady do utylizacji, co przedstawia tabela nr 31 poniżej. Uzyskana z odpadów energia może być sprzedana do publicznej sieci, a w przypadku prywatnych zakładów wykorzystana na jego własne potrzeby. Zysk z energii przyspiesza znacząco zwrot kosztów poniesionych na spalarnię.

³¹ Serwis internetowy Igniss Energy – Technologia spalania odpadów, www.igniss.com.

Tabela nr 31 Zakład termicznego przetwarzania odpadów – koszty i przychody

Główne koszty budowy zakładu termicznego przekształcania odpadów	Główne koszty prowadzenia spalarni odpadów	Główne strumienie przychodów instalacji termicznego przekształcania odpadów
<ul style="list-style-type: none"> ▪ kocioł na paliwo z odpadów, ▪ instalacje oczyszczania spalin z kominem, ▪ prace budowlane, ▪ turbina wraz z układem parowo-wodnym, ▪ budynek dostaw i bunkier, ▪ obiekty służące do usuwania żużla i popiołu, ▪ koszty prowadzenia inwestycji. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ odbiór i zagospodarowanie popiołu, ▪ remonty i serwis urządzeń, ▪ odbiór i zagospodarowanie żużla, ▪ płace pracowników, ▪ opłaty za emisji tlenków siarki, azotu oraz węgla, ▪ zakupy substancji, np. wapna hydratyzowanego, ▪ pozostałe. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ przyjmowanie odpadów do instalacji, ▪ sprzedaż ciepła, ▪ sprzedaż energii elektrycznej, ▪ sprzedaż metali, ▪ system wsparcia dla źródeł odnawialnych, ▪ sprzedaż mocy cieplnej, ▪ system wsparcia dla kogeneracji.

Źródło: Paweł Małyska, *Analiza porównawcza kosztów społecznych składowania i spalania odpadów komunalnych*, „Rynek Energii”, nr 3/2018.

Podstawowymi wielkościami, na których opieramy się przy obliczaniu opłaty za spalanie odpadów są³²:

- przewidywane koszty budowy spalarni lub, opcjonalnie, wielkość planowanej emisji obligacji;
- przewidywany koszt utrzymania i konserwacji;
- przewidywany koszt składowania pyłów i pozostałych po spalaniu popiołów;
- przewidywana cena, po której będzie sprzedana energia elektryczna;
- ekonomiczne oszacowania dotyczące przewidywanej stopy inflacji, stopy procentowej i stopy dyskontowej.

Oszacowania powyższych wskaźników są stosowane do corocznego obliczania kosztów i zysków, które będą się kształtować w czasie pracy spalarni. Roczne wydatki na zwrot kosztów budowy spalarni powiększone o koszty utrzymywania ciągłości jej działania, pomniejszone zaś o zyski ze sprzedaży energii elektrycznej, stanowią roczny koszt działania spalarni netto. Ten roczny koszt operacyjny netto jest pokrywany przez firmy przewożące odpady jako opłata „spalarniowa”, aby cały projekt był samofinansujący. Zyski z różnicy pomiędzy opłatą za spalanie a rocznym kosztem netto nie są brane pod uwagę w tej analizie lub zakłada się, że są uwzględnione w rocznych kosztach szacunkowych dotyczących działania i konserwacji spalarni.

Aspekty finansowe oraz koszty operacyjne spalarni z odzyskiem energii zależne są od wielu czynników, m.in. od zastosowanej technologii oraz szeregu uwarunkowań występujących w danym kraju. **Poniżej zaprezentowano najważniejsze szacunkowe parametry finansowe spalarni z odzyskiem energii o wydajności większej niż 100 000 ton/rok odpadów, dostępne w serwisie branżowym *Igniss Energy*, wynikające z danych pochodzących z krajów Europy Zachodniej.**

Przychody, zyski oraz korzyści:

- Opłata za odpady: ok. **100-125 euro/ton.**

³² Darek Szwed, Piotr Rymarowicz, *Spalanie odpadów komunalnych – bankructwo wszystkich mitów*, www.zb.eco.pl.

- Przychód z odzysku energii: zależy od wartości kalorycznych odpadów; można przyjąć **590 KWh/ton odpadów komunalnych**.
- Przychód ze sprzedaży złomu odzyskanego z popiołów: **0,1 euro/ton odpadów**.
- Istnieją także inne rodzaje przychodów jak dopłaty do produkcji zielonej energii, ale zależą one od polityki danego kraju.

Koszty:

- Rozruch oraz zakupy: **535 euro/ton rocznie**.
- Koszty obsługi: **1,4 euro/ton rocznie**

Należy zwrócić uwagę, że instalacje tego typu są tylko zyskowe jeżeli zasilane są odpadami w ilości minimum 100 000 ton na rok oraz pracują na najwyższych obrotach. Oznacza to, że spalarnia musi pracować w systemie ciągłym ok. 7-8 tys. godzin na rok.

Ważnym i największym elementem spalarni odpadów komunalnych jest układ do oczyszczania gazów spalinowych. **Koszt systemu oczyszczania spalin (szereg urządzeń, do których zadań należy odpylanie spalin, usuwanie gazów kwaśnych, tlenków azotu, metali ciężkich oraz związków organicznych) jest szacowany na około 30-35% kosztu całej instalacji³³.** Na etapie eksploatacji zakładu bardzo istotną rolę odgrywają również regularne kontrole i naprawy, zapewniające utrzymanie instalacji w należytym stanie technicznym i zmniejszające ryzyko wystąpienia awarii. Dla przykładu na prace przeglądowo-remontowe spalarni odpadów w Koninie przeznaczane są rocznie środki w wysokości od 2 do 4% wartości inwestycji³⁴.

Nowoczesne zakłady termicznego przekształcania odpadów wyposażone są w coraz to nowsze systemy oczyszczania, dzięki którym osiągają poziomy znacznie niższe od dopuszczalnych norm i stanowią tym samym dogodne rozwiązanie dla spółek komunalnych. Spalarnie odpadów znakomicie sprawdzają się w utylizacji niebezpiecznych odpadów poprodukcyjnych, np. toksycznych oraz szpitalach. Podsumowując, biorąc pod uwagę warunki głównie ekonomiczne, dobra spalarnia powinna³⁵:

- gwarantować bezpieczeństwo, chronić zdrowie pracowników oraz mieszkańców lokalnych miejscowości;
- minimalizować ilość przestojów;
- zużywać chemikalia oraz produkować pozostałości po spalaniu w jak najmniej uciążliwej formie dla środowiska;
- unikać przekroczeń dopuszczalnych wartości emisyjnych;
- zapewniać stałą produktywność zmianową;
- gwarantować transparentność w stosunku do urzędników organów ochrony środowiska.

³³ Jagoda Gołek-Schild, *Instalacje termicznego przetwarzania odpadów komunalnych w Polsce – źródło energii o znaczeniu środowiskowym*, Zeszyty Naukowe Instytutu Gospodarki Surowcami Mineralnymi i Energią Polskiej Akademii Nauk, nr 105, 2018.

³⁴ Materiały udostępnione w ramach V Seminarium „Eksploatacja Zakładów TPOK – doświadczenia”, która odbyła się w dniach 29-30 sierpnia 2019r. w Rzeszowie.

³⁵ Serwis internetowy Igniss Energy – Technologia spalania odpadów, www.igniss.com.

3.5. WYCENA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU NA DATĘ WYCENY

3.5.1. METODYKA WYCENY

Do wyceny przedmiotowej nieruchomości według stanu na datę wyceny (grunt niezabudowany) przyjęto podejście **porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami**.

Podejście porównawcze wymaga zebrania danych o nieruchomościach podobnych do wycenianej, będących w ostatnim czasie przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. W szczególności konieczna jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Ceny nieruchomości porównywalnych powinny pochodzić z transakcji wolnorynkowych. Nieruchomości powinny być jak najbardziej podobne pod względem rodzajowym, charakteru i funkcji, lokalizacji, przeznaczenia, stanu prawnego.

Metoda porównywania nieruchomości parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o znanych cechach rynkowych poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Z porównania każdej pary, po wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech, otrzymuje się inną wartość wycenianej nieruchomości, która stanowi skorygowaną cenę transakcyjną, jaką możemy uzyskać za nieruchomość wycenianą w odniesieniu do nieruchomości porównawczej. Z uzyskanych wyników wyprowadza się wartość średnią.

3.5.2. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO - USŁUGOWĄ

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności położonych na terenie powiatu bełchatowskiego, które były przedmiotem transakcji w okresie od listopada 2017r. do stycznia 2020r. Analizę rynku skoncentrowano na gruntach przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo - usługową lub co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania decyzji WZ o takim charakterze potwierdzone odpowiednimi zapisami studium.

Z uwagi na relatywnie niską aktywność badanego na terenie gminy Kleszczów i powiatu bełchatowskiego, obszar analizy rozszerzono na tereny przemysłowo-usługowe usytuowane na południe od miasta Łodzi i na wschód od linii przebiegu autostrady A1 tj. tereny powiatów pabianickiego i łódzkiego wschodniego.

Warto również zauważyć, że zdecydowana większość transakcji obejmowała tereny zlokalizowane w sąsiedztwie już istniejących obiektów produkcyjno-magazynowych i centrów logistycznych. Centra logistyczne w regionie Polski Centralnej budowane są przez największe firmy deweloperskie sektora magazynowego. Ze względu na strategiczną lokalizację

realizowane są tu zarówno duże parki logistyczne, jak i inwestycje BTS dedykowane najemcom z branży handlowej, e-commerce, logistycznej i produkcyjnej.

Charakterystykę tego rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o pow. powyżej 10.000m², będących przedmiotem prawa własności, przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo - usługową na podstawie wydanych decyzji WZ / miejscowego planu lub co do których istnieje prawdopodobieństwo uzyskania decyzji WZ o takim charakterze potwierdzone odpowiednimi zapisami studium;
- b) Obszar rynku: woj. łódzkie, powiat bełchatowski, pabianicki i powiat łódzki wschodni;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: okres monitorowania cen transakcyjnych wydłużono na okres od listopada 2017r. do stycznia 2020r., z uwagi na relatywnie niższą aktywność badanego segmentu rynku.

Główne lokalizacje dla inwestycji o charakterze przemysłowo-usługowym w regionie Polski Centralnej to Łódź, Stryków oraz Piotrków Trybunalski. W ostatnich latach dzięki centralnemu położeniu na skrzyżowaniu autostrad A1 i A2 preferowaną lokalizacją stał się Stryków, kosztem Łodzi. Średnia cena gruntu w Strykowie kształtuje się w przedziale pomiędzy 150 zł a 170 zł za mkw.

Na terenie Łodzi i w okolicach notowana jest znacząca podaż, inwestorzy mają bardzo szeroki wybór ofert, w tym znaczny jest udział tzw. brownfieldów. Obecnie cena gruntu w granicach miasta, w historycznie przemysłowych dzielnicach, takich jak Teofilów i Widzew nieco spadła i wynosi średnio 180-200 zł za mkw.

Trzecim subregionem przemysłowo-usługowym w Polsce Centralnej są okolice Piotrkowa Trybunalskiego. Na terenie Piotrkowa w czasach prosperity powstało kilka projektów magazynowo-produkcyjnych, jednak obecnie, mimo wysokiej podaży gruntów, w tym z banków ziemi, skala popytu jest istotnie ograniczona. Jest to rynek lokalny, gdzie szanse na rozwój mają projekty obsługujące lokalnie zlokalizowany biznes. Działki inwestycyjne można tutaj kupić nawet w cenie 50-70 zł za mkw.

W związku z powyższym, z uwagi na brak podobieństwa pod kątem stopnia urbanizacji oraz skali rozwoju rynku poza zakresem analizy pozostały obszary przemysłowo-usługowe zlokalizowane w pobliżu wjazdu na autostradę A2 w Sosnowcu lub w pobliżu węzła autostrad A1 i A2 Łódź-Północ, bezpośrednio przy drogach krajowych nr 71, 14 i drodze wojewódzkiej nr 708 lub w niewielkiej od nich odległości.

Z uwagi na fakt, iż nieruchomości stanowiące przedmiot opinii usytuowane są na terenie łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, nieruchomości podobnych poszukiwano na obszarach cechujących się wspierającym otoczeniem w postaci zorganizowanych skupisk zabudowy przemysłowo-usługowej (tereny ŁSSE, parków przemysłowych etc.). W rankingu fDi

Magazine (grupa Financial Times), Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna jest czwartą specjalną strefą ekonomiczną w kategorii "Top 10 Zones Globally" i jedyną z Polski w tym gronie.

W analizowanym okresie tj. od listopada 2017r. do stycznia 2020r. na analizowanym segmencie rynku **nie zaobserwowano zmiany cen**. W dalszym ciągu widoczny jest natomiast spadek liczby transakcji począwszy od 2016r., co związane jest m.in. z wejściem w życie ustawy *o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*, które zaczęły obowiązywać od 30 kwietnia 2016r. Nowe zapisy ww. ustawy bardzo ograniczyły zbywanie nieruchomości uznanych przez ustawę za rolne – tylko do wąskiej grupy nabywców tj. rolników, którzy spełniają kryteria ustawowe opisane w art. 2a.

Na badanym rynku w okresie monitorowania cen transakcyjnych zanotowano łącznie 22 transakcje nieruchomościami, które poddano dalszej analizie. Po odrzuceniu transakcji nie spełniających definicyjnych kryteriów wartości rynkowej, w procedurze wyceny do dalszej analizy przyjęto **12 transakcji** nieruchomościami podobnymi do wycenianej, wśród których C_{min} wynosi **25,0 zł/m²**, zaś C_{max} kształtuje się na poziomie **67,0 zł/m²**.

Analizowane ceny transakcyjne nieruchomości kształtowały się w przedziale od 5 zł/m² do nawet 74 zł/m², przy czym niższe ceny dotyczyły transakcji, niespełniających wszystkich cech transakcji rynkowych. Zaobserwowano następującą prawidłowość:

- ceny między 5 a 25 zł/m² odnotowano w transakcjach noszących znamiona transakcji nierynkowych, tj. zawartych między stronami powiązanymi lub w których przedmiotem był grunt zakupiony na potrzeby powiększenia sąsiedniej nieruchomości o charakterze produkcyjno-magazynowym,
- ceny powyżej 67 zł/m² miały charakter cen amatorskich.

W tabeli nr 31 przedstawiono dane dotyczące transakcji przyjętych do dalszej analizy. Kolorem zielonym oznaczono transakcje przyjęte do porównań w dalszej procedurze szacowania. Kolorem czerwonym oznaczono transakcje odrzucone z dalszej analizy.

Tabela nr 31 Transakcje w segmencie powierzchni powyżej 10 000m²

Lp.	Data transakcji	Powiat	Miasto/Gmina	Obręb	Powierzchnia gruntu w m ²	Cena transakcyjna w zł (netto)	Cena 1m2 w zł (netto)
x	23.10.2019	Bełchatowski	Kleszczów	Bogumiłów	59 944	299 720	5
x	21.10.2019	Bełchatowski	Kleszczów	Kleszczów	11 107	166 605	15
x	13.02.2019	Bełchatowski	Kleszczów	Kleszczów	15 061	270 000	18
x	29.06.2018	Sieradzki	Sieradz	25	13 270	250 000	19
1	24.10.2018	Bełchatowski	Kleszczów	Bogumiłów	17 107	424 675	25 Gmin
2	24.01.2019	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Głuchów	12 906	322 700	25
3	14.12.2018	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Głuchów	18 160	472 160	26
4	23.10.2019	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Głuchów	12 509	375 270	30
5	06.09.2018	Bełchatowski	Bełchatów	2 - Czaplinska	124 368	3 800 000	31
6	29.05.2018	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Kruszów	16 512	577 920	35

7	19.07.2019	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Kruszów	45 103	1 800 000	40
8	14.12.2018	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Głuchów	17 153	686 120	40
9	14.12.2018	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Głuchów	29 454	1 178 160	40
10	29.05.2018	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Kruszów	23 794	963 724	41
11	11.06.2019	Łódzki Wschodni	Rzgów	6 Guzów Babichy	11 755	750 000	64
12	22.11.2017	Pabianicki	Ksawerów	0010 - Ksawerów	21 954	1 462 137	67 Cmax
x	22.11.2017	Pabianicki	Ksawerów	0010 - Ksawerów	253 242	16 865 917	67
x	13.07.2018	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Kruszów	11 718	843 696	72
x	31.01.2019	Łódzki Wschodni	Tuszyn	Kruszów	13 195	950 000	72
x	22.11.2017	Pabianicki	Ksawerów	0010 - Ksawerów	15 411	1 135 264	74

Z uwagi na fakt, że wszystkie z analizowanych nieruchomości położone są na obszarach o uwarunkowaniach planistycznych precyzowanych zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazującymi na funkcję przemysłowo – usługową, cechę „Uwarunkowania planistyczne” pominięto w dalszej procedurze szacowania.

Wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy określono metodą badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Na ceny na tak określonym rynku wpływ mają następujące cechy zestawione w tabeli nr 32 poniżej.

Tabela nr 32 Cechy rynkowe i ich wagi w segmencie gruntów o pow. powyżej 10 000m²

CECHA	WAGA CECHY [%]		GRADACJA CECHY	
1. Lokalizacja w segmencie nier. przemysłowych	25	25	<i>Bardzo dobra</i>	Położenie w odległości w odległości do 3km od autostrady, najbardziej preferowane w segmencie gruntów przemysłowych.
		12,5	<i>Dobra</i>	Położenie w dalszej odległości ponad 3km od autostrady, ale w pobliżu w odległości do 1km od głównych tras wylotowych (drogi wojewódzkie lub krajowe).
		0	<i>Średnia</i>	Lokalizacja w odległości ponad 3km od autostrady i ponad 1km od dróg krajowych bądź wojewódzkich.
2. Otoczenie	20	20	<i>Bardzo dobre</i>	Otoczenie mające wspierający charakter, usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie lub w dużych skupiskach przemysłowych m.in. parki przemysłowe, specjalne strefy ekonomiczne (łSSE), enklawy zabudowy przemysłowej
		0	<i>Dobre</i>	Otoczenie w postaci obiektów pełniących kompatybilne funkcje, lecz nie w postaci zorganizowanych dużych skupisk przemysłowych.
3. Warunki użytkowe terenu	20	20	<i>Bardzo dobre</i>	Teren cechuje się korzystnymi warunkami inwestowania i dostępem do podstawowych sieci infrastrukturalnych. Nie zidentyfikowano zasadniczych ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.
		10	<i>Dobre</i>	Zidentyfikowano ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, lecz nie cechują się one istotną intensywnością (dotyczą mniej niż 20% pow. gruntu).
		0	<i>Średnie</i>	Zidentyfikowano ograniczenia w możliwości zagospodarowania terenu – występują co najmniej dwa z wymienionych ograniczeń lub gdy ww. ograniczenia cechują się znaczną intensywnością (dotyczą więcej niż

				20% pow. gruntu): ograniczenia prawne (m.in. służebności), infrastruktura naziemna czy też sieci podziemne o dużych przekrojach, ograniczenia w możliwości realizacji przyłączy infrastrukturalnych, ukształtowanie terenu, niekorzystny kształt obrysu granic działek (zaburzone proporcje boków), ochrona konserwatorska, obowiązujące formy ochrony krajobrazu/przyrody, zadrzewienie, ograniczenia w dostępie do mediów, ograniczenia planistyczne (zapisy mpzp wprowadzające zasadnicze ograniczenia w zakresie dopuszczalnych parametrów zabudowy etc.)
4. Powierzchnia gruntu	25	25	<i>Bardzo dobra</i>	Powierzchnia gruntu od 10.000 do 30.000 m ² optymalna w analizowanym segmencie rynku
		12,5	<i>Dobra</i>	Powierzchnia gruntu od 30.001 do 60.000 m ² która wiąże się z relatywnie wyższą kapitałochłonnością inwestycji
		0	<i>Średnia</i>	Powierzchnia gruntu od 60.001 do 125.000 m ² decydująca o najwyższej kapitałochłonności inwestycji na badanym segmencie rynku – ograniczony popyt.
5. Dostępność komunikacyjna	10	10	<i>Bardzo dobra</i>	Bezpośredni, szeroki dostęp do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej z już urządzonym wjazdem.
		0	<i>Dobra</i>	Bezpośredni, szeroki dostęp do drogi publicznej, ale ze zidentyfikowanymi ograniczeniami np. w postaci braku urzonego wjazdu, wąski dostęp, nawierzchnia gruntowa.

3.5.3. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU NA DATĘ OPINII

3.5.3.1. Założenia przyjęte do wyceny

1. Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 4:

C_{max}	=	67,0 zł/m ²
C_{min}	=	25,0 zł/m ²
ΔC	=	42,0 zł/m ²

2. Opis przedmiotu wyceny w kontekście cech rynkowych:

- a) **Lokalizacja** – odległość nieruchomości do dróg wojewódzkich nr 483 i 484 wynosi odpowiednio ok. 8 i 12km. Około 8km na północ od przedmiotu wyceny przebiega droga krajowa nr 4 relacji Wieluń – Bełchatów, zaś odległość od autostrady A1 wynosi ok. 35km. Takie usytuowanie względem głównych arterii komunikacyjnych kwalifikuje lokalizację jako **średnią** w segmencie nieruchomości przemysłowo - usługowych;
- b) **Otoczenie** – ocenione jako **bardzo dobre**, w pobliżu zabudowy przemysłowo – usługowej, na terenie specjalnej strefy ekonomicznej (Podstrefa ŁSSE Kleszczów);
- c) **Powierzchnia gruntu** - nieruchomość ma łączną pow. 5,5003ha, co kwalifikuje tę cechę jako **dobra**;
- d) **Dostępność komunikacyjna** – oceniona jako **bardzo dobra** (bezpośredni, szeroki dostęp do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej z urządzonym wjazdem);
- e) **Warunki użytkowe terenu** – w przypadku przedmiotowej nieruchomości ocenione jako **bardzo dobre**, z uwagi na fakt, iż teren cechuje się dostępem do podstawowych sieci infrastruktury technicznej, jest ogrodzony, oświetlony. Ponadto, nie zidentyfikowano zasadniczych ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z zapisów planu miejscowego.

3.5.3.2. Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu opinii

Poniżej w tabeli nr 33 dokonano zestawienia cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości najbardziej do niej podobnych, przyjętych do porównań.

Tabela nr 33 Charakterystyka nieruchomości podobnych

Wyszczególnienie	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań		
		A	B	C
		Kleszczów-Bogumiłów	Bełchatów obręb 2-Czaplinecka	Kruszów, gm. Tuszyń
Cena transakcyjna w zł za 1m ²	x	25,0	31,0	40,0

Data transakcji	x	10/2018	09/2018	07/2019
Lokalizacja w segmencie nier. przemysłowych	średnia	Średnia [ok. 35km od A1, ok. 8-12km od dróg woj.]	Dobra [ok. 19km od A1, ale ok. 600m od DK74]	Bardzo dobra [ok. 1km od A1]
Otoczenie	bdb [teren ŁSSE]	bdb [teren ŁSSE – podstrefa Kleszczów]	bdb [teren ŁSSE, Bełchatów-Czaplinecka]	Dobra
Powierzchnia gruntu	db [55.003m ²]	bdb [17.107m ²]	śr [124.368m ²]	db [45.103m ²]
Dostępność komunikacyjna	Bdb	Bdb [bezpośredni szeroki dostęp do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej z urządzonym wjazdem]	Bdb [bezpośredni szeroki dostęp do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej z urządzonym wjazdem]	Bdb [bezpośredni szeroki dostęp do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej z urządzonym wjazdem]
Warunki użytkowe terenu	bdb	Bdb [brak zidentyfikowanych zasadniczych ograniczeń w zagospodarowaniu, dostęp do mediów]	Średnie [ograniczenia w zagospodarowaniu tworzy sieć przesyłowa ee wraz ze strefą ochronną, zadrzewienie]	Średnie [ograniczenia w zagospodarowaniu tworzy niekorzystny kształt obrysu granic, ograniczenia w dostępie do mediów]

3.5.3.3. Obliczenie wartości przedmiotu wyceny

W tabeli nr 34 dokonano porównania poszczególnych cech nieruchomości, które zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku mają wpływ na cenę. Obecność lub brak cechy przyjętej do porównań jest podstawą naliczenia poprawek.

Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do nieruchomości szacowanej, tzn. stwierdza się, że nieruchomość szacowana jest lepsza (+) lub gorsza (od przyjętych do porównań nieruchomości).

Tabela nr 34 Obliczenie wartości jednostkowej prawa własności gruntu

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis cechy nier. wycenianej	Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m ²		%	zł/m ²		%	zł/m ²
1	Lokalizacja w segmencie gruntów przem. - usł.	25	10,5	śr	śr	0	0	db	-12,5	-5,25	bdb	-25	-10,5
2	Otoczenie	20	8,4	bdb [ŁSSE]	bdb [ŁSSE]	0	0	bdb [ŁSSE]	0	0	db	20	8,4
3	Powierzchnia gruntu	25	10,5	db [55003]	bdb [17107]	-12,5	-5,25	śr [124368]	12,5	5,25	db [45103]	0	0
4	Dostępność komunikacyjna	10	4,2	bdb	bdb	0	0	bdb	0	0	bdb	0	0
5	Warunki użytkowe terenu	20	8,4	bdb	bdb	0	0	średnie	20	8,4	średnie	20	8,4
Cena transakcyjna w zł/m ²							25,00						40,00
Suma poprawek w zł/m ²							- 5,25						8,40
Wartość z poprawek w zł/m ²							19,75						39,40
Wartość rynkowa w zł/m ²													35 zł/m ²

$$\Delta C = C_{MAX} - C_{MIN} = 67 \text{ zł/m}^2 - 25 \text{ zł/m}^2 = 42 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{1m}^2 = (19,75 \text{ zł/m}^2 + 39,40 \text{ zł/m}^2 + 46,30 \text{ zł/m}^2) / 3 = 35 \text{ zł/m}^2$$

3.5.3.4. Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na datę wyceny

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości **gruntowej niezabudowanej** o pow. **5,5003ha**, położonej przy ul. **Ekologicznej 7** w miejscowości **Bogumiłów**, w obrębie nr **3**, w gminie **Kleszczów**, w powiecie bełchatowskim, w województwie łódzkim, dla której Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr **PT1B/00065637/9** zostanie oszacowana według następującej formuły:

$$W_N = P \times W_{1m^2}$$

gdzie : P – powierzchnia gruntu (5,5003ha)

W_{1m^2} - wartość rynkowa 1m², obliczona w tabeli nr 7

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości według stanu i cen na datę opracowania opinii wynosi:

$$W_N = 55\,003\,m^2 \times 35,0\,zł/m^2 = 1\,925\,105\,zł$$

po zaokrągleniu: **W_N = 1 930 000 zł**

/słownie: milion dziewięćset trzydzieści tysięcy złotych/

3.5.3.5. Analiza wyniku wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Analizując wynik wyceny, wskaźnik wartości 1m² nieruchomości objętej KW Nr PT1B/00065637/9 jako przedmiotu prawa własności wynosi **35,0 zł/m²** i mieści się w przedziale cen transakcyjnych zanotowanych na lokalnym rynku w okresie monitorowania cen transakcyjnych od 25,0 zł/m² do 67,0 zł/m².

Do mocnych stron gruntu należą: otoczenie o wspierającym charakterze w postaci terenów Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, dostępność komunikacyjna oceniona jako bardzo dobra. Ponadto, w przypadku przedmiotowej nieruchomości warunki użytkowe terenu ocenione zostały jako bardzo dobre, z uwagi na fakt, iż teren cechuje się dostępem do podstawowych sieci infrastruktury technicznej, jest ogrodzony, oświetlony. Ponadto, nie zidentyfikowano zasadniczych ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z zapisów planu miejscowego.

Obniżajaco na wartość wpływa mniej preferowana lokalizacja w segmencie nieruchomości przemysłowo – usługowych w oddaleniu od węzłów autostradowych. Powierzchnia gruntu oceniona została jako dobra (ocena pośrednia) w trójstopniowej skali.

4. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU ZAAWANSOWANIA REALIZACJI INWESTYCJI NA DATĘ OPINII

4.1. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

- a) Metodyka wyceny: Istniejące uwarunkowania prawne i rynkowe nie pozwalają na zastosowanie powszechnie obowiązujących podejść, w tym podejścia porównawczego i podejścia dochodowego. Wycena została przeprowadzona w warunkach ograniczonych przy utrudnionym dostępie do materiałów i informacji z uwagi na prowadzone postępowanie upadłościowe. W szczególności z uwagi na brak wyczerpujących informacji na temat zamierzonej inwestycji wyceniający nie mieli możliwości oszacowania wartości rynkowej nieruchomości podejściem mieszanym metodą pozostałościową, która jest stosowana do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta podlegać ma rozwojowi polegającym w szczególności na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji, adaptacji, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. W przypadku przedmiotu wyceny realizacja inwestycji została wstrzymana na etapie pozyskania gruntu i przygotowania go do budowy (ogrodzenie, oświetlenie, uporządkowanie terenu), a także na pozyskaniu części niezbędnej dokumentacji projektowej, budowlanej, technologicznej, środowiskowej niezbędnej do realizacji zamierzonej inwestycji. Z uwagi na skalę planowanego przedsięwzięcia poniesione nakłady stanowią istotną z punktu widzenia rynku wartość i nie mogą być pominięte w procesie szacowania.

Zgodnie z zapisami par. 16 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...) metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- 1) *istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego (przesłanka spełniona);*
- 2) *znany jest rodzaj i zakres robót, o których mowa w ust. 1 (przesłanka niespełniona - brak jest opracowanego kosztorysu robót, zidentyfikowano ograniczenia w dostępie do informacji dotyczących rodzaju i zakresu robót z uwagi na specyfikę postępowania upadłościowego);*
- 3) *w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku (przesłanka niespełniona – analizowany segment rynku cechuje się wysoką nieprzejrzyistością i trudnością w dostępie do danych).*

W związku z powyższym, zgodnie z zapisami Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości (...) brak jest przesłanek metodycznych do zastosowania metody pozostałościowej.

W związku z powyższym, **wartość nieruchomości według aktualnego stanu zaawansowania inwestycji na datę opiniowania została określona jako wartość rynkowa prawa własności gruntu niezabudowanego powiększona o nakłady poniesione w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji na datę wyceny.** Nakłady

te oszacowane zostały na podstawie danych rynkowych w zakresie kosztów realizacji podobnych inwestycji w skali kraju z uwzględnieniem stanu zaawansowania robót.

b) Założenia przyjęte w procesie wyceny:

Tabela nr 35

Parametr	Założenia przyjęte w procesie wyceny	Źródło przyjętych założeń	Charakterystyka																																																																																					
Okres funkcjonowania instalacji	20 lat do 2040r.	Projekt budowlany zamienny 12.2017r. Analiza wskaźników eksploatacyjnych istniejących spalarni.	Przyjęty horyzont czasowy 20 lat wynika z okresu ekonomicznej użyteczności składników majątku trwałego. Jak wynika z analizy wskaźników eksploatacyjnych istniejących spalarni okres 20 lat jest typowym horyzontem czasowym funkcjonowania instalacji.																																																																																					
Wydajność	140 000 t w skali roku	Projekt budowlany zamienny 12.2017r.	Jak wynika z porównania wskaźników eksploatacyjnych istniejących spalarni odpadów komunalnych w Polsce nominalna moc przerobowa spalarni funkcjonujących na terenie Polski kształtuje się w przedziale od 40 000 t do 220 000 t w skali roku.																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Lp.</th> <th rowspan="2">Lokalizacja</th> <th rowspan="2">Wydajność roczna Mg/rok</th> <th colspan="3">Ilość spalonych odpadów</th> <th colspan="2">Udział RDF</th> </tr> <tr> <th>2016 Mg/rok</th> <th>2017 Mg/rok</th> <th>2018 Mg/rok</th> <th>2017 %</th> <th>2018 %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Kraków</td> <td>220 000</td> <td>115 583</td> <td>219 994</td> <td>218 351</td> <td>48,2</td> <td>44,0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Poznań</td> <td>210 000</td> <td>-</td> <td>210 000</td> <td>209 972</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Bydgoszcz</td> <td>180 000</td> <td>135 873</td> <td>138 875</td> <td>154 464</td> <td>32,0</td> <td>36,5</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Szczecin</td> <td>150 000</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>113 537</td> <td>-</td> <td>88,8</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Białystok</td> <td>120 000</td> <td>105 999</td> <td>114 763</td> <td>114 121</td> <td>53,1</td> <td>64,8</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Rzeszów</td> <td>100 000</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Konin</td> <td>94 000</td> <td>93 952</td> <td>93 454</td> <td>89 081</td> <td>40,1</td> <td>31,0</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Warszawa</td> <td>40 000</td> <td>52 339</td> <td>37 147</td> <td>46 021</td> <td>17,8</td> <td>19,6</td> </tr> <tr> <td colspan="2">R a z e m</td> <td>1 114 000</td> <td>503 746</td> <td>814 173</td> <td>945 547</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Lp.	Lokalizacja	Wydajność roczna Mg/rok	Ilość spalonych odpadów			Udział RDF		2016 Mg/rok	2017 Mg/rok	2018 Mg/rok	2017 %	2018 %	1	Kraków	220 000	115 583	219 994	218 351	48,2	44,0	2	Poznań	210 000	-	210 000	209 972	0	0	3	Bydgoszcz	180 000	135 873	138 875	154 464	32,0	36,5	4	Szczecin	150 000	-	-	113 537	-	88,8	5	Białystok	120 000	105 999	114 763	114 121	53,1	64,8	6	Rzeszów	100 000	-	-	-	-	-	7	Konin	94 000	93 952	93 454	89 081	40,1	31,0	8	Warszawa	40 000	52 339	37 147	46 021	17,8	19,6	R a z e m		1 114 000	503 746	814 173	945 547		
Lp.	Lokalizacja	Wydajność roczna Mg/rok	Ilość spalonych odpadów				Udział RDF																																																																																	
			2016 Mg/rok	2017 Mg/rok	2018 Mg/rok	2017 %	2018 %																																																																																	
1	Kraków	220 000	115 583	219 994	218 351	48,2	44,0																																																																																	
2	Poznań	210 000	-	210 000	209 972	0	0																																																																																	
3	Bydgoszcz	180 000	135 873	138 875	154 464	32,0	36,5																																																																																	
4	Szczecin	150 000	-	-	113 537	-	88,8																																																																																	
5	Białystok	120 000	105 999	114 763	114 121	53,1	64,8																																																																																	
6	Rzeszów	100 000	-	-	-	-	-																																																																																	
7	Konin	94 000	93 952	93 454	89 081	40,1	31,0																																																																																	
8	Warszawa	40 000	52 339	37 147	46 021	17,8	19,6																																																																																	
R a z e m		1 114 000	503 746	814 173	945 547																																																																																			
Czas pracy instalacji	8 000 godzin/rok	Raport środowiskowy	W przypadku porównywalnej spalarni w Szczecinie wydajność spalarni wyniesie 150 tys. Mg na rok, przy wyposażeniu w dwie linie do termicznego przekształcania odpadów. Wydajność jednej linii wyniesie 10 Mg odpadów na godzinę. Nominalna wartość opałowa odpadów kierowanych do spalania określona została na 10,5 tys.																																																																																					

kl/kg, a minimalny czas pracy linii termicznego przekształcania odpadów to 7 500 tys. godzin rocznie.

Zgodnie z założeniami projektowymi moc elektryczna instalacji kształtować się będzie na poziomie 12MW brutto. Przy założeniu zużycia 20% energii na potrzeby własne obiektu, zakładana moc elektryczna netto wynosi 9,6 MW. Jak wynika z porównania wskaźników eksploatacyjnych istniejących spalarni odpadów komunalnych w Polsce moc elektryczna kształtuje się w przedziale od 1,4 do 15MW. W przypadku spalarni o podobnej wydajności rocznej – Szczecin wydajność 150 000 t/rok moc elektryczna wynosi 9,4MW.

Lp.	Lokalizacja	Wydajność roczna		Ilość linii	Wydajność jednej linii	Moc cieplna		Moc elektryczna	
		Mg/rok	Mg/h			MW _t	MW _e		
1	Kraków	220 000	14,1	2	35,0	10,7			
2	Poznań	210 000	13,5	2	34,0	15,0			
3	Bydgoszcz	180 000	11,5	2	27,7	9,2			
4	Szczecin	150 000	10,0	2	32,0	9,4			
5	Białystok	120 000	15,5	1	17,5	6,1			
6	Rzeszów	100 000	12,5	1	16,5	4,6			
7	Konin	94 000	12,05	1	15,5	4,4			
8	Warszawa	40 000	5,4	1	9,1	1,4			

Przyjęte założenia są zgodne z punktu widzenia poziomów sprawności energetycznej dla spalania odpadów. Jako dokument źródłowy przyjęto: Decyzja wykonawcza Komisji (UE) 2019/2010 z dnia 12 listopada 2019 r. ustanawiająca konkluzje dotyczące najlepszych dostępnych technik (BAT) zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE w odniesieniu do spalania odpadów (notyfikowana jako dokument nr C(2019) 7987)

	<p>Decyzja wykonawcza Komisji (UE) 2019/2010 z dnia 12 listopada 2019 r. ustanawiająca konkluzje dotyczące najlepszych dostępnych technik (BAT) zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE w odniesieniu do spalania odpadów (notyfikowana jako dokument nr C(2019) 7987)</p>	<p>12MW/9,6MW</p>	
--	---	-------------------	--

Moc elektryczna brutto/netto

Związane z BAT poziomy sprawności energetycznej (BAT-AEELs) dla spalania odpadów		BAT-AEEL		[9%]	
Zespół urządzeń	Stale odpady komunalne, pozostałe odpady inne niż niebezpieczne oraz odpady drzewne stanowiące odpady niebezpieczne	Odpady niebezpieczne inne niż odpady drzewne stanowiące odpady niebezpieczne (*)	Osady śliskowe		
	Sprawność elektryczna brutto (†) (%)	Sprawność energetyczna brutto (†) (%)			
Nowy zespół urządzeń	25-35	72-91 (‡)	60-80	60-70 (¶)	
Istniejący zespół urządzeń	20-35				

(*) BAT-AEEL ma zastosowanie wyłącznie w przypadku wykorzystania kotła odzysknicowego.
 (†) BAT-AEELs w przypadku sprawności elektrycznej brutto ma zastosowanie do zespołów urządzeń lub części zespołów urządzeń wytwarzających energię elektryczną przy użyciu turbin kondensacyjnych.
 (‡) Górną granicę zakresu BAT-AEEL można osiągnąć przy zastosowaniu BAT 20 f.
 (§) BAT-AEELs w przypadku sprawności energetycznej brutto ma zastosowanie do zespołów urządzeń lub części zespołów urządzeń wytwarzających wyłącznie ciepło lub energię elektryczną przy użyciu turbin przeciwprężnych oraz ciepło z wykorzystaniem pary opuszczającej turbine.
 (¶) Sprawność energetyczną brutto przekraczającą górną granicę zakresu BAT-AEEL (nawet powyżej 100 %) można osiągnąć, jeżeli wykorzystywany jest kondensator spalin.
 (||) W przypadku spalania osadów śliskowych sprawność kotła w dużym stopniu zależy od zawartości wody w osadach śliskowych podawanych do pieca.

Tab. 3. Dopuszczalne stężenia zanieczyszczeń (w warunkach umownych) emitowanych z obiektów energetycznego spalania paliw (w mg/m³u)

Zanieczyszczenie	Stare źródła emisji o mocy poniżej 5 MW _t	Stare źródła emisji o mocy powyżej 500 MW _t	Nowe źródła emisji o mocy poniżej 5 MW _t	Nowe źródła emisji o mocy powyżej 500 MW _t
Dwutlenek siarki (SO ₂)	1500	400	1500	200
Tlenki azotu (jako NO ₂)	400	540	400	200
Pył	700	50	100	30

Ilość emitowanego pyłu: 6 200 ton/rok

Decyzja wykonawcza Komisji (UE) z dnia 12 listopada 2019 r. ustanawiająca konkluzje dotyczące najlepszych dostępnych technik (BAT) zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady

		2010/75/UE w odniesieniu do spalania odpadów (notyfikowana jako dokument nr C(2019) 7987).	<p>Poziomy emisji powiązane z najlepszymi dostępnymi technikami (BAT-AEL) w odniesieniu do zorganizowanych emisji do powietrza pyłu, metali i metaloidów ze spalania odpadów</p> <table border="1" data-bbox="343 212 582 1097"> <thead> <tr> <th>Parametr</th> <th>BAT-AEL</th> <th>Okres uśredniania</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pył</td> <td>< 2→5⁽¹⁾</td> <td>Średnia dobowa</td> </tr> <tr> <td>Cd+Tl</td> <td>0,005-0,02</td> <td>Średnia z okresu pobierania próbek</td> </tr> <tr> <td>Sb+As+Pb+Cr+Co+Cu+Mn+Ni+V</td> <td>0,01-0,3</td> <td>Średnia z okresu pobierania próbek</td> </tr> </tbody> </table> <p>⁽¹⁾ W przypadku istniejących zespołów urządzeń przeznaczonych do spalania odpadów niebezpiecznych i w odniesieniu do których filtr workowy nie ma zastosowania górna granica zakresu BAT-AEL wynosi 7 mg/Nm³.</p>	Parametr	BAT-AEL	Okres uśredniania	Pył	< 2→5 ⁽¹⁾	Średnia dobowa	Cd+Tl	0,005-0,02	Średnia z okresu pobierania próbek	Sb+As+Pb+Cr+Co+Cu+Mn+Ni+V	0,01-0,3	Średnia z okresu pobierania próbek
Parametr	BAT-AEL	Okres uśredniania													
Pył	< 2→5 ⁽¹⁾	Średnia dobowa													
Cd+Tl	0,005-0,02	Średnia z okresu pobierania próbek													
Sb+As+Pb+Cr+Co+Cu+Mn+Ni+V	0,01-0,3	Średnia z okresu pobierania próbek													
Ilość żużlu utylizowanego	183 kg żużlu/1 t odpadów w skali roku	Dane Ministerstwa Środowiska	<p>Jako dokument źródłowy przyjęto: Decyzja wykonawcza Komisji (UE) 2019/2010 z dnia 12 listopada 2019 r. ustanawiająca konkluzje dotyczące najlepszych dostępnych technik (BAT) zgodnie z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/75/UE w odniesieniu do spalania odpadów (notyfikowana jako dokument nr C(2019) 7987).</p> <p>Zgodnie z danymi Ministerstwa Środowiska 1 tona stałych odpadów komunalnych to ok. 220-250 kg żużli IBA.</p> <p>Odzysk żużli: 160kg/t stałych odpadów komunalnych(224kg/t x 0,714= 160kg/t).</p> <p>Jak wynika z porównania wskaźników eksploatacyjnych istniejących spalarni odpadów komunalnych w Polsce wskaźnik ilości powstających odpadów w zakresie żużli i popiołów paleniskowych wynosi średnio od 0,1879 Mg/Mg do 0,3715 Mg/Mg (jest to jednak wskaźnik łączny także dla popiołów paleniskowych):</p>												

Lp.	Lokalizacja	Ilość spalonych odpadów	Wskaźnik ilości powstających odpadów					
			Żużle i popioły paleniskowe	Popioły lotne	Produkty oczyszczania spalin	Metale odzyskane z żużli i popiołów	Ścieki	
		Mg/rok	Mg/Mg	Mg/Mg	Mg/Mg	Mg/Mg	m ³ /Mg	
1	Kraków	218 351,14	0,1879	0,0261	0,0365	0,0145	0,1971	
2	Poznań	209 972,75	0,2664	-	-	0,0406	0,0055	
3	Bydgoszcz	157 464,00	0,3715	0,0083	0,0385	0,0164	0,0135	
4	Szczecin	113 537,04	0,2193	0,0022	0,0264	0,0495	0,7333	
5	Białystok	114 121,07	0,2310	0,0004	0,0282	0,0463	0,0072	
6	Rzeszów	-	-	-	-	-	-	
7	Konin	89 080,74	0,3004	0,0127	0,0328	0,0114	0,0209	
8	Warszawa	46 021,00	0,2593	0,0031	0,0193	0,0084	0,0313	

Skład produktów ubocznych procesów spalania zależy bezpośrednio od zawartości utylizowanych śmieci. W zależności od lokalizacji spalarni oraz obowiązujących w danym regionie przepisów dotyczących gospodarki odpadami, właściwości powstających żużli mogą znacznie się różnić. Ich skład chemiczny będzie odmienny

W komunalnych spalarniach działających w polskich miastach koszt spalania odpadów wynosi często mniej niż 300 zł za tonę. Dla przykładu w Krakowie to 235 zł za tonę, w Bydgoszczy 243 zł, w Białymstoku 248 zł, a w Poznaniu 266 zł.

Szczecin: W 2018 roku cena na bramie za odpady zmieszane wynosiła 195 zł/t netto. Od nowego roku stawka wzrosła do 239 zł dla gmin, które powierzą zagospodarowanie odpadów miastu Szczecin, oraz 300 zł dla pozostałych klientów. Cena za przyjęcie odpadów przetworzonych jest negocjowana z dostawcami indywidualnie.

Zgodnie z raportem UOKiK:

Oplata za składowanie odpadów

300 zł/tonę

Analiza koszt spalania odpadów w spalarniach w Polsce

			<p>Udział gmin będących właścicielami lub współwłaścicielami RIPOK-u w ogólnej liczbie 302 gmin miejskich</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>Udział (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>37%</td> </tr> <tr> <td>2019 (Plan)</td> <td>44%</td> </tr> </tbody> </table> <p>- wniosek: zwiększość gmin uzależniona jest od usług przetwarzania odpadów świadczonych przez firmy zewnętrzne</p>	Rok	Udział (%)	2014	37%	2019 (Plan)	44%
Rok	Udział (%)								
2014	37%								
2019 (Plan)	44%								
<p>Cena sprzedaży energii elektrycznej</p>	<p>210 – 303 zł/MWh w ujęciu realnym</p>	<p>Raport Rynek Energii elektrycznej i gazu</p>	<p>Zgodnie z Raportem Rynek Energii elektrycznej i gazu. W Polsce. Stan na 31 marca 2019 r. <i>Raport TOE</i>. Warszawa, 31 maja 2019 r. Towarzystwo Obrotu Energią: Tempo zmian cen energii w ciągu roku 2019 było zmienne i zależało od kwartału. Najwyższy, wynoszący 55% w stosunku do analogicznego kwartału roku poprzedniego, wzrost cen zaobserwowano w trzecim kwartale 2018 roku. W pierwszym kwartale zanotowano najmniejszy wzrost cen, który wyniósł 19%. Natomiast w drugim oraz czwartym kwartale ceny wzrosły odpowiednio o 42% oraz 48,9% w porównaniu do analogicznych kwartałów w 2017 roku. Cena energii elektrycznej w poszczególnych kwartałach wyniosły odpowiednio: 184,91 PLN/MWh, 210,52 PLN/MWh, 253,4 PLN/MWh, 245,79 PLN/MWh. W godzinach szczytowych ceny w poszczególnych kwartałach 2018 roku kształtowały się następująco: 226,44 PLN/ MWh (23,7% wzrost r/r), 258,23 PLN/MWh (50,8% wzrost r/r), 302,97 PLN/MWh (58,4% wzrost r/r), 294,49 PLN/ MWh (41,8% wzrost r/r).</p>						
<p>Moc dyspozycyjna na potrzeby rynku mocy</p>	<p>8,4MW (88% x 9,6MW)</p>	<p>Dane KSE oraz raport „Assesment of the impact of the Polish capacity mechanism on electricity markets”</p>	<p>Poziom gotowości na potrzeby rynku mocy kształtuje się na poziomie wydajności elektrycznej instalacji – 9,6MW przy uwzględnieniu dyspozycyjności na poziomie 88%.</p>						

Cena za moc zakontraktowaną w ramach rynku mocy	193-203 zł/KW w ujęciu rocznym realnym	Aktualne komunikaty prezesa URE	<p>W listopadzie i grudniu 2018 r. odbyły się trzy aukcje w ramach rynku mocy z terminami dostaw na lata 2021–2023.</p> <p>Tabela 1. Wyniki trzech aukcji mocy</p> <table border="1" data-bbox="311 156 654 1209"> <thead> <tr> <th>Aukcje</th> <th>Rok dostawy</th> <th>Moc zgłoszona</th> <th>Moc zakontraktowana w danej aukcji</th> <th>Moc zakontraktowana na dany rok dostaw (narastająco)</th> <th>Cena aukcyjna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pierwsza aukcja (15.11.2018)</td> <td>2021</td> <td>26 000 MW</td> <td>22 427,066 MW</td> <td>22 427,066 MW</td> <td>240,32 zł/kW/rok</td> </tr> <tr> <td>Druga aukcja (5.12.2018)</td> <td>2022</td> <td>13 000 MW</td> <td>10 580,056 MW</td> <td>23 038,875 MW</td> <td>198,00 zł/kW/rok</td> </tr> <tr> <td>Trzecia aukcja (21.12.2018)</td> <td>2023</td> <td>13 000 MW</td> <td>10 631,191 MW</td> <td>23 215,010 MW</td> <td>202,99 zł/kW/rok</td> </tr> </tbody> </table> <p>Źródło: komunikaty prezesa URE, www.ure.gov.pl/energia-elektryczna/rynek-mocy.</p> <p>Mechanizm aukcji mocy polega na składaniu ofert z malejącą ceną. W kolejnych rundach jest ona obniżana. Cenotwórcy, czyli jednostki nowe lub modernizowane, DSR oraz podmioty zagraniczne, mogą składać oferty z ceną nie wyższą niż cena maksymalna danej aukcji. Ten parametr określa Ministerstwo Energii (tabela 2). Dla cenobiorców, którymi są istniejący wytwórcy, cena maksymalna jest inna i wyznacza limit dla ich ofert. Im więcej nowych podmiotów w danej aukcji, czyli cenotwórców, tym wyższy poziom finalnej ceny aukcyjnej. Potwierdzają to wyniki trzech aukcji (por. tabela 1).</p> <p>Tabela 2. Cenowe parametry aukcji głównych na lata 2021–2023</p> <table border="1" data-bbox="1077 134 1236 1187"> <thead> <tr> <th>Rok</th> <th>Cena wejścia na rynek nowej jednostki wytwórczej</th> <th>Cena maksymalna określona dla cenobiorcy</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>298 zł/kW</td> <td>193 zł/kW</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>305 zł/kW</td> <td>198 zł/kW</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>313 zł/kW</td> <td>203 zł/kW</td> </tr> </tbody> </table> <p>Źródło: Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 sierpnia 2018 r. w sprawie parametrów aukcji głównych dla okresów dostaw przypadających na lata 2021–2023, Dz.U. 2018, poz. 1632.</p>	Aukcje	Rok dostawy	Moc zgłoszona	Moc zakontraktowana w danej aukcji	Moc zakontraktowana na dany rok dostaw (narastająco)	Cena aukcyjna	Pierwsza aukcja (15.11.2018)	2021	26 000 MW	22 427,066 MW	22 427,066 MW	240,32 zł/kW/rok	Druga aukcja (5.12.2018)	2022	13 000 MW	10 580,056 MW	23 038,875 MW	198,00 zł/kW/rok	Trzecia aukcja (21.12.2018)	2023	13 000 MW	10 631,191 MW	23 215,010 MW	202,99 zł/kW/rok	Rok	Cena wejścia na rynek nowej jednostki wytwórczej	Cena maksymalna określona dla cenobiorcy	2021	298 zł/kW	193 zł/kW	2022	305 zł/kW	198 zł/kW	2023	313 zł/kW	203 zł/kW
Aukcje	Rok dostawy	Moc zgłoszona	Moc zakontraktowana w danej aukcji	Moc zakontraktowana na dany rok dostaw (narastająco)	Cena aukcyjna																																		
Pierwsza aukcja (15.11.2018)	2021	26 000 MW	22 427,066 MW	22 427,066 MW	240,32 zł/kW/rok																																		
Druga aukcja (5.12.2018)	2022	13 000 MW	10 580,056 MW	23 038,875 MW	198,00 zł/kW/rok																																		
Trzecia aukcja (21.12.2018)	2023	13 000 MW	10 631,191 MW	23 215,010 MW	202,99 zł/kW/rok																																		
Rok	Cena wejścia na rynek nowej jednostki wytwórczej	Cena maksymalna określona dla cenobiorcy																																					
2021	298 zł/kW	193 zł/kW																																					
2022	305 zł/kW	198 zł/kW																																					
2023	313 zł/kW	203 zł/kW																																					
Cena sprzedaży	Nie dotyczy	Nie dotyczy	W procedurze wyceny nie uwzględniono przychodów ze sprzedaży energii cieplnej –																																				

energii cieplnej			brak uwzględnienia w projekcie.
Nakłady inwestycyjne z wyszczególnieniem kosztów robót budowlanych i kosztów prac projektowych [zł]	2.200 zł/tonę przetworzonych odpadów 4,5% koszty prac projektowych 20% udział robót budowlanych w łącznych nakładach inwestycyjnych	Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym oraz informacje uzyskane od firm projektowych.	Zgodnie z zestawieniem w tabeli nr 26 koszt realizacji inwestycji termicznego przetwarzania odpadów kształtuje się na średnim poziomie od 2.200 zł do 3.000 zł w przeliczeniu na 1t przetwarzanych odpadów w zależności od skali inwestycji i lokalizacji. Z uwagi na zewnętrzną lokalizację przedmiotowej inwestycji (Bogumiłów w gm. Kleszczów) oraz fakt, iż docelowa moc to 140 tys. t/rok przyjęto założenie, że łączne nakłady inwestycyjne obejmujące przygotowanie inwestycji, budowę obiektu spalarni wraz z częścią technologiczną, urządzeniem terenu (bez kosztów nabycia gruntu) kształtują się na poziomie <u>2.200 zł/t odpadów</u> . Jak wynika z analizy rynku, udział kosztów budowy obiektów budowlanych wraz z urządzeniem terenu w łącznym koszcie realizacji inwestycji termicznego przetwarzania odpadów kształtuje się na średniorynkowym poziomie <u>ok. 20-25%</u> . Wskaźniki procentowe do obliczenia wartości prac projektowych w kosztach robót budowlanych przyjęto na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym oraz informacji uzyskanych od firm projektowych. Koszty prac projektowych dla budynków o najwyższym stopniu skomplikowania funkcjonalnego, instalacyjnego i techno-logicznego, z wbudowanymi złożonymi konstrukcjami inżynierskimi, unikalnymi instalacjami i wyposażeniem, budynki o najwyższych wymaganiach co do standardu wykończenia i prestiżu kształtują się na poziomie <u>od 4,4% do 5,2%</u> w zależności od stopnia skomplikowania projektowanych robót, co ilustruje poniższa tabela stanowiąca załącznik do ww. Rozporządzenia.

Wskaźniki procentowe do obliczania wartości prac projektowych w kosztach robót budowlano - montażowych dla inwestycji kubaturowych (dla potrzeb opracowania WKII i ZZK)

(Załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku - Dz. U. Nr 130, poz. 1389)

Wartość planowanych kosztów robót budowlanych w tys. PLN	Wartość wskaźnika procentowego W% w zależności od kategorii złożoności robót budowlano - montażowych					
	Kat. I	Kat. II	Kat. III	Kat. IV	Kat. V	Kat. VI
do 200	3,50	5,00	X	X	X	X
500	3,25	4,60	5,90	X	X	X
1 000	3,00	4,20	5,45	7,55	X	X
2 000	2,80	3,90	5,00	6,90	8,65	X
5 000	2,60	3,60	4,55	6,25	7,85	9,40
10 000	2,40	3,30	4,20	5,90	7,10	8,50
20 000	2,25	3,00	3,80	5,20	6,45	7,70
50 000	X	2,80	3,50	4,70	5,85	7,00
100 000	X	2,55	3,20	4,30	5,30	6,30
200 000	X	X	2,90	3,90	4,80	5,70
500 000	X	X	2,70	3,55	4,40	5,20

4.2. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU ZAAWANSOWANIA NA DZIEŃ OPINII

Tabela nr 36

Wyszczególnienie	Założenia	Ilość jednostek odniesienia	Wartość w zł
Nakłady inwestycyjne łącznie w zł	2.200 zł/1t odpadów przetworzonych	140.000 t w skali roku	308 000 000
Udział kosztów budowy obiektów budowlanych w łącznych nakładach inwestycyjnych	20% łącznych nakładów inwestycyjnych	308 000 000	61 600 000
Udział kosztów prac projektowych i przygotowawczych w kosztach budowy obiektów budowlanych	4,5% kosztów budowy obiektów budowlanych	61 600 000	2 772 000
Stopień zaawansowania prac projektowych i przygotowawczych na datę opinii	75% (z uwzgl. zmian środowiska prawnego, konieczności pozyskania nowych/uzupełniających decyzji, pozwoleń, wykonania dodatkowej dokumentacji projektowej itp.)		
Koszty prac projektowych i przygotowawczych wg stanu zaawansowania na datę opinii	75%	2 772 000	2 079 000
Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej	Por. p. 3.5.3. opinii		1 925 105
Wartość nieruchomości według stanu zaawansowania na datę opinii w zł			4 004 105
Wartość nieruchomości według stanu zaawansowania na datę opinii po zaokrągleniu w zł			4 000 000 zł

5. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o wiodącym przeznaczeniu przemysłowo-usługowym, otrzymane w niniejszej opinii wartości rynkowe prawa własności gruntu w pełni odzwierciedlają aktualny stan rynku, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacjach porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Wyceniający badał rynek gruntów budowlanych inwestycyjnych, położonych na obszarach o uwarunkowaniach planistycznych precyzowanych zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazującymi na funkcję przemysłowo – usługową na terenie całego województwa. Analizowano tereny podmiejskie o bardzo dobrej komunikacji z głównymi ośrodkami miejskimi województwa, a także w pobliżu dróg o znaczeniu ogólnokrajowym. Należy podkreślić, iż tego typu transakcje są bardzo rzadko przedmiotem obrotu rynkowym a ich ceny charakteryzuje duża rozpiętość cenowa.
2. Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej o pow. 5,5003ha, położonej przy ul. Ekologicznej 7 w miejscowości Bogumiłów, w obrębie nr 3, w gminie Kleszczów, w powiecie bełchatowskim, w województwie łódzkim, dla której Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr PT1B/00065637/9 oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:
1 930 000 zł
słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści tysięcy złotych
3. Analizując wynik wyceny, wskaźnik wartości 1m² gruntu jako przedmiotu prawa własności wynosi 35,0 zł/m² i mieści się w przedziale cen transakcyjnych zanotowanych na lokalnym rynku w okresie monitorowania cen transakcyjnych od 25,0 zł/m² do 67,0 zł/m². Do mocnych stron gruntu należą: otoczenie o wspierającym charakterze w postaci terenów Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, dostępność komunikacyjna oceniona jako bardzo dobra. Ponadto, w przypadku przedmiotowej nieruchomości warunki użytkowe terenu ocenione zostały jako bardzo dobre, z uwagi na fakt, iż teren cechuje się dostępem do podstawowych sieci infrastruktury technicznej, jest ogrodzony, oświetlony. Ponadto, nie zidentyfikowano zasadniczych ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z zapisów planu miejscowego. Obniżająco na wartość wpływa mniej preferowana lokalizacja w segmencie nieruchomości przemysłowo – usługowych w oddaleniu od węzłów autostradowych. Powierzchnia gruntu oceniona została jako dobra (ocena pośrednia) w trójstopniowej skali.
4. Zakres wyceny obejmował określenie wartości rynkowej zarówno prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na datę wyceny oraz prawa własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej według aktualnego stanu zaawansowania prac budowlanych polegającej na budowie Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów.

5. Wycena została przeprowadzona w warunkach ograniczonych przy ograniczonym dostępie do materiałów i informacji z uwagi na prowadzone postępowanie upadłościowe. W szczególności z uwagi na brak wyczerpujących informacji na temat zamierzonej inwestycji wyceniający nie mieli możliwości oszacowania wartości rynkowej nieruchomości podejściem mieszanym metodą pozostałościową, która jest stosowana do określenia wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli nieruchomość ta podlegać ma rozwojowi polegającym w szczególności na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, modernizacji, adaptacji, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. W przypadku przedmiotu wyceny realizacja inwestycji została wstrzymana na etapie pozyskania gruntu i przygotowania go do budowy (ogrodzenie, oświetlenie, uporządkowanie terenu), a także na pozyskaniu części niezbędnej dokumentacji projektowej, budowlanej, technologicznej, środowiskowej niezbędnej do realizacji zamierzonej inwestycji. Z uwagi na skalę planowanego przedsięwzięcia poniesione nakłady stanowią istotną z punktu widzenia rynku wartość i nie mogą być pominięte w procesie szacowania.
6. Zastosowanie podejścia porównawczego do wyceny przedmiotowej nieruchomości według aktualnego stanu zaawansowania prac, a zatem z uwzględnieniem poniesionych dotychczas nakładów również było niemożliwe z uwagi na brak obrotu nieruchomościami porównywalnymi na rynku ogólnokrajowym.
7. Należy podkreślić, iż wycena została przeprowadzona przy pewnych założeniach w szczególności przy założeniu, iż nabywca nieruchomości przejmie prawa zarówno do gruntu jak i prawa do wszelkiej zgromadzonej dokumentacji w celu dokończenia realizacji zamierzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego. W związku z tym wycena wymagała przeprowadzenia wielowątkowych analiz zarówno pod kątem uwarunkowań formalno-prawnych tego typu inwestycji jak również analizy dochodowej oraz analizy kosztowej planowanej inwestycji.
8. Wartość nieruchomości według aktualnego stanu zaawansowania inwestycji na datę opiniowania została określona jako wartość rynkowa prawa własności gruntu niezabudowanego powiększona o nakłady poniesione w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji na datę wyceny. Nakłady te oszacowane zostały na podstawie danych rynkowych w zakresie kosztów realizacji podobnych inwestycji w skali kraju z uwzględnieniem stanu zaawansowania robót.
9. W Polsce obecnie działa osiem spalarni, które przetwarzają razem ok. 1 mln ton odpadów rocznie. Dla porównania w Niemczech, gdzie mieszka dwukrotnie więcej ludzi niż w Polsce, instalacji termicznego przekształcania odpadów komunalnych jest ok. siedemdziesiąt. W całej Europie spalarni odpadów jest 460. Przy zniesionej regionalizacji gospodarki odpadami, w kraju jest jeszcze miejsce na kolejnych 8-10 instalacji termicznego przetwarzania odpadów, oceniają specjaliści. W grę wchodzi także modernizacja lokalnych ciepłowni, w efekcie czego w Polsce moglibyśmy mieć nawet 200 instalacji spalających odpady. Ostatnia nowelizacja ustawy o odpadach dała "zielone światło" termicznemu przekształcaniu maksymalnie 30 proc. masy wszystkich wytwarzanych odpadów. Obecnie spalarnie przetwarzają nieco ponad 1 mln ton odpadów. Biorąc pod uwagę, że rocznie wytwarzamy ok. 14 mln ton (oficjalne dane mówią o 12 mln, ale ok. 2-4 mln mogą być nielegalnie magazynowane i spalane), potencjał do inwestycji jest duży. Co więcej, brak odpowiedniej liczby instalacji termicznego przetwarzania odpadów "rodzi ciężkie zagrożenia dla środowiska", oceniają specjaliści z NFOŚiGW. Ich "paliwem" są bowiem odpady, których nie da się już w żaden sposób przetworzyć. Dlatego Fundusz oferuje wsparcie dla takich inwestycji w postaci pożyczek (do 50 proc. kosztów, nie więcej niż 20 mln zł) i dotacji

(do 30 proc. kosztów). Mimo niewątpliwych zalet dla gmin, takich jak niższe ceny energii i możliwość zagospodarowania odpadów, inwestycje w spalarnie odpadów wiążą się jednak z protestami mieszkańców i sceptycyzmem opinii publicznej. Stąd też inwestycje te są bardzo trudne do realizacji w szczególności jeżeli chodzi o fazę początkową związaną z uzyskaniem wszelkich niezbędnych pozwoleń zarówno budowlanych jak i środowiskowych oraz aprobaty społecznej.

10. Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej z względnieniem aktualnego stanu zaawansowania prac w celu realizacji zamierzonej inwestycji – budowy Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów, z uwzględnieniem w szczególności praw do projektów budowlanych, decyzji administracyjnych oraz wszelkiej innej dokumentacji sporządzonej w związku z inwestycją położonej przy ul. Ekologicznej 7 w miejscowości Bogumiłów, w obrębie nr 3, w gminie Kleszczów, w powiecie bełchatowskim, w województwie łódzkim, dla której Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr PT1B/00065637/9 oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

4 000 000 zł

słownie: cztery miliony złotych

11. Określona wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wraz z prawem własności pozyskanej dotychczas dokumentacji związanej z planowaną realizacją inwestycji – Regionalny Zakład Przetwarzania Odpadów objęta KW **PT1B/00065637/9** jest najbardziej prawdopodobną jej ceną, po której będzie można zbyć nieruchomość przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- a. Wykonana opinia opiera się na wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach uzyskanych od Zleceniodawcy. Zakładamy, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- b. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- c. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowane wartości.
- d. Dokonana ocena stanu technicznego nie ma charakteru ekspertyzy o stanie technicznym w myśl przepisów Prawa budowlanego. Nie dokonywano odkrywek.
- e. Wyceny dokonano zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi i notami interpretacyjnymi zawartymi w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz zasadami dobrej praktyki rzeczoznawcy majątkowego.
- f. Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży.

Autorki:

mgr Karolina Prażuch

K. Prażuch

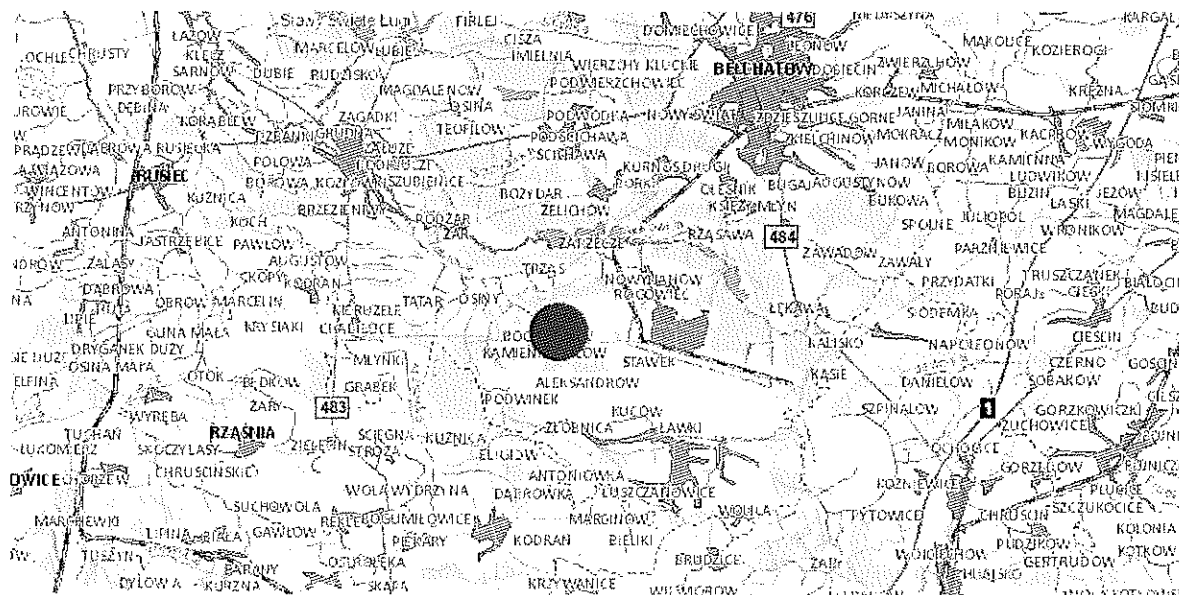
mgr Milena Wieczorek

Milena Wieczorek



– Łódź, dnia 10 stycznia 2020r. –

Załącznik Nr 1 Lokalizacja nieruchomości



Załącznik Nr 2 Badanie hipoteczne treści księgi wieczystej KW Nr PT1B/00065637/9

Nr księgi wieczystej	KW Nr PT1B/00065637/9
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Działki ewidencyjne	
- numer działki	Dz. nr 247/1, 248/1, 259/1, 260/1, 261/1, 766/1, 767, 770/1, 771, 275/1, 276/5, 336/25, 497/6, 152/1, 153/1, 163/1, 164/1, 165/1, 171/10, 174/1, 176/1, 179/1, 180/6, 298, 299/2, 262/1, 263/1, 265/1, 267/4, 267/6, 267/8, 268/1, 762/1, 763, 764/1, 765, 301/7, 303/3, 304/3, 156/1, 157/1, 157/2, 158/1, 158/2, 159/1, 159/2, 160/1, 160/2, 161/1, 161/2, 162/1, 173/6, 252, 162/2, 166/1, 167/1, 169/1, 171/4, 171/7, 172/1, 173/3, 264/1, 168/1, 266/1, 768/1, 769, 277/1, 301/9, 302/3, 154/1, 155/1, 170/1, 175/1, 181/1, 250, 251, 300, 772/1, 773, 177/1, 274/1, 178/1, 297, 276/3, 180/3, 299/1
- identyfikator działki	-
- obręb ewidencyjny	3
- położenie	Bogumiłów, gm. Kleszczów, pow. bełchatowski, woj. łódzkie
- ulica	-
- sposób korzystania	Sposób korzystania z poszczególnych działek według zapisów niniejszej księgi wieczystej został przedstawiony w tabeli nr 1 opinii.
- obszar całej nieruchomości	5,5003ha
DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
Brak wpisów	
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
Właściciel	Eko-Region Kleszczów spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kleszczowie (udział 1/1) na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 16.06.2010r. (Nr Rep. A 2052/2010). Podstawę wpisu stanowi ponadto postanowienie o ogłoszeniu upadłości z dnia 28.01.2019r. (Sygn. akt V GU 57/18), wydane przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy – sekcja do spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych.
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Ostrzeżenie	Dwa ostrzeżenia o następującej treści: „Czyni się wzmiankę o zabezpieczeniu majątku dłużnika Eko-Region Kleszczów Spółki z o.o. w Kleszczowie przez ustanowienie tymczasowego nadzorca sądowego w osobie Huberta Sidowskiego” oraz „Czyni się wzmiankę o ogłoszeniu upadłości dłużnika Eko-Region Kleszczów Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Kleszczowie”.
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
Hipoteka	Wpisy dotyczące 4 hipotek przymusowych, których charakterystykę przedstawiono poniżej: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hipoteka przymusowa na kwotę 175 822,13zł, wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, zwrot kosztów procesu, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym sygn. akt X Gnc 261/17 z dnia 14.04.2017r., wierzycielem hipotecznym jest Gliwickie Biuro Projektów Budownictwa Przemysłowego „PROJPRZEM” Spółka akcyjna z siedzibą w Gliwicach ▪ Hipoteka przymusowa na kwotę 1 561 266,43zł, wierzytelność i stosunek prawny: należność główna, odsetki, zwrot kosztów procesu, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym sygn. akt X Gnc 351/17 z dnia 29.08.2017r., wierzycielem hipotecznym jest Gliwickie Biuro Projektów Budownictwa Przemysłowego „PROJPRZEM” Spółka akcyjna z siedzibą w Gliwicach;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hipoteka przymusowa na kwotę 36 639,60zł, wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu podatku od nieruchomości, odsetki, koszty upomnienia, koszty egzekucyjne oraz kwota wynikająca z art. 110 (1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dn. 06.07.1982r. (tj. DZ.U.2017.1007), tytuły wykonawcze nr: POL.3161.56.2017, POL.3161.2.2018, POL.3161.11.2018, POL.3161.18.2018, wierzycielem hipotecznym jest Gmina Kleszczów z siedzibą w Kleszczowie; ▪ Hipoteka przymusowa na kwotę 36 133,20zł, wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu podatku od nieruchomości, odsetki za miesiące od marca 2018r. do lipca 2018r., koszty upomnienia, koszty egzekucyjne oraz kwota wynikająca z art. 110 (1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dn. 06.07.1982r. (tj. DZ.U.2017.1007), tytuły wykonawcze nr: POL.3161.23.2018, POL.3161.33.2018, POL.3161.42.2018, POL.3161.44.2018, wierzycielem hipotecznym jest Gmina Kleszczów z siedzibą w Kleszczowie.
--	---

Hipotekę zbadaly:

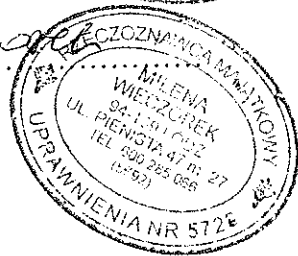
Karolina Prazuch

K. Prazuch



Milena Wieczorek

Milena Wieczorek



(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny :

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 03.09.2019

Jednostka rejestrowa : G.139

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
	GK.6621, <u>1644</u> 20 <u>19</u>		
1	EKO-REGION KLESZCZÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPORTOWA 3; 97-410 KLESZCZÓW;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
152/1	1		Grunty zadrzewione i zakrzewio łąki trwałe	Lz-ŁV ŁV	0.0664 0.19	0.2564	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.152/1Wartość gruntów:							
153/1	1		Grunty zadrzewione i zakrzewio łąki trwałe	Lz-ŁV ŁV	0.0630 0.0950	0.1580	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.153/1Wartość gruntów:							
154/1	1		Grunty zadrzewione i zakrzewio Grunty zadrzewione i zakrzewio łąki trwałe łąki trwałe	Lz-ŁV Lz-ŁVI ŁV ŁVI	0.0466 0.0316 0.2116 0.0116	0.3014	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.154/1Wartość gruntów:							
155/1	1		łąki trwałe łąki trwałe	ŁV ŁVI	0.1095 0.0396	0.1491	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.155/1Wartość gruntów:							

156/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0960	0.1326	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0366		
Id działki: 100104_2.0003.156/1Wartość gruntów:							
157/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0198	0.0302	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0104		
Id działki: 100104_2.0003.157/1Wartość gruntów:							
157/2	1		łąki trwałe	ŁV	0.0325	0.0466	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0141		
Id działki: 100104_2.0003.157/2Wartość gruntów:							
158/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0194	0.0298	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0104		
Id działki: 100104_2.0003.158/1Wartość gruntów:							
158/2	1		łąki trwałe	ŁV	0.0323	0.0463	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0140		
Id działki: 100104_2.0003.158/2Wartość gruntów:							
159/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0223	0.0324	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0101		
Id działki: 100104_2.0003.159/1Wartość gruntów:							
159/2	1		łąki trwałe	ŁV	0.0320	0.0459	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0139		
Id działki: 100104_2.0003.159/2Wartość gruntów:							
160/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0193	0.0292	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0099		
Id działki: 100104_2.0003.160/1Wartość gruntów:							
160/2	1		łąki trwałe	ŁV	0.0323	0.0446	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0123		

Id działki: 100104_2.0003.160/2Wartość gruntów:							
161/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0193	0.0295	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0102		
Id działki: 100104_2.0003.161/1Wartość gruntów:							
161/2	1		łąki trwałe	ŁV	0.0322	0.0421	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0099		
Id działki: 100104_2.0003.161/2Wartość gruntów:							
162/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0218	0.0324	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0106		
Id działki: 100104_2.0003.162/1Wartość gruntów:							
162/2	1		łąki trwałe	ŁV	0.0370	0.0485	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0115		
Id działki: 100104_2.0003.162/2Wartość gruntów:							
163/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0287	0.0359	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0072		
Id działki: 100104_2.0003.163/1Wartość gruntów:							
164/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0266	0.0345	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0079		
Id działki: 100104_2.0003.164/1Wartość gruntów:							
165/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0298	0.0354	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0056		
Id działki: 100104_2.0003.165/1Wartość gruntów:							
166/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.1009	0.1242	PT1B/00065637/9
			łąki trwałe	ŁVI	0.0233		
Id działki: 100104_2.0003.166/1Wartość gruntów:							
167/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.1107	0.1324	PT1B/00065637/9

			łaki trwałe	ŁVI	0.0217		
Id działki: 100104_2.0003.167/1Wartość gruntów:							
168/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.1241	0.1390	PT1B/00065637/9
			łaki trwałe	ŁVI	0.0149		
Id działki: 100104_2.0003.168/1Wartość gruntów:							
169/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.1004	0.1117	PT1B/00065637/9
			łaki trwałe	ŁVI	0.0113		
Id działki: 100104_2.0003.169/1Wartość gruntów:							
170/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0395	0.0395	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.170/1Wartość gruntów:							
171/4	1		łaki trwałe	ŁV	0.0301	0.0301	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.171/4Wartość gruntów:							
171/7	1		łaki trwałe	ŁV	0.1460	0.1521	PT1B/00065637/9
			łaki trwałe	ŁVI	0.0061		
Id działki: 100104_2.0003.171/7Wartość gruntów:							
171/10	1		łaki trwałe	ŁV	0.0314	0.0364	PT1B/00065637/9
			łaki trwałe	ŁVI	0.0050		
Id działki: 100104_2.0003.171/1Wartość gruntów:							
172/1	1		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-ŁV	0.0177	0.1304	PT1B/00065637/9
			łaki trwałe	ŁV	0.1127		
Id działki: 100104_2.0003.172/1Wartość gruntów:							
173/3	1		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-ŁV	0.0121	0.0448	PT1B/00065637/9
			łaki trwałe	ŁV	0.0327		
Id działki: 100104_2.0003.173/3Wartość gruntów:							
173/6	1		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-ŁV	0.0128	0.0438	PT1B/00065637/9

			łaki trwałe	ŁV	0.0310		
Id działki: 100104_2.0003.173/6Wartość gruntów:							
174/1	1		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-ŁV	0.0246	0.0896	PT1B/00065637/9
			łaki trwałe	ŁV	0.0650		
Id działki: 100104_2.0003.174/1Wartość gruntów:							
175/1	1		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-ŁV	0.0063	0.0304	PT1B/00065637/9
			łaki trwałe	ŁV	0.0241		
Id działki: 100104_2.0003.175/1Wartość gruntów:							
176/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0614	0.0614	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.176/1Wartość gruntów:							
177/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.1266	0.1266	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.177/1Wartość gruntów:							
178/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0958	0.0958	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.178/1Wartość gruntów:							
179/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.1397	0.1397	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.179/1Wartość gruntów:							
180/3	1		łaki trwałe	ŁV	0.0442	0.0442	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.180/3Wartość gruntów:							
180/6	1		łaki trwałe	ŁV	0.0306	0.0306	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.180/6Wartość gruntów:							
181/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0208	0.0208	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.181/1Wartość gruntów:							
247/1	1	BOGUMIŁÓW: 10	łaki trwałe	ŁV	0.1286	0.1446	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0160		
Id działki: 100104_2.0003.247/1Wartość gruntów:							

248/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0563	0.0929	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0366		
Id działki: 100104_2.0003.248/1Wartość gruntów:							
250	1		łąki trwałe	LV	0.11	0.19	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.08		
Id działki: 100104_2.0003.250 Wartość gruntów:							
251	1		łąki trwałe	LV	0.06	0.09	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.03		
Id działki: 100104_2.0003.251 Wartość gruntów:							
252	1		łąki trwałe	LV	0.06	0.09	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.03		
Id działki: 100104_2.0003.252 Wartość gruntów:							
259/1	1		łąki trwałe	LV	0.0194	0.0251	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0057		
Id działki: 100104_2.0003.259/1Wartość gruntów:							
260/1	1		łąki trwałe	LV	0.0201	0.0241	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0040		
Id działki: 100104_2.0003.260/1Wartość gruntów:							
261/1	1		łąki trwałe	LV	0.0219	0.0245	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0026		
Id działki: 100104_2.0003.261/1Wartość gruntów:							
262/1	1		łąki trwałe	LV	0.0780	0.0792	PT1B/00065637/9
			pastwiska trwałe	PsVI	0.0012		
Id działki: 100104_2.0003.262/1Wartość gruntów:							
263/1	1		łąki trwałe	LV	0.0933	0.0933	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.263/1Wartość gruntów:							

264/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0966	0.0966	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.264/1Wartość gruntów:							
265/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0764	0.0764	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.265/1Wartość gruntów:							
266/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0278	0.0278	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.266/1Wartość gruntów:							
267/4	1		łaki trwałe	ŁV	0.0197	0.0197	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.267/4Wartość gruntów:							
267/6	1		łaki trwałe	ŁV	0.1010	0.1010	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.267/6Wartość gruntów:							
267/8	1		łaki trwałe	ŁV	0.0240	0.0240	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.267/8Wartość gruntów:							
268/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0839	0.0839	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.268/1Wartość gruntów:							
274/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0329	0.0329	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.274/1Wartość gruntów:							
275/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0445	0.0445	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.275/1Wartość gruntów:							
276/3	1		łaki trwałe	ŁV	0.0133	0.0133	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.276/3Wartość gruntów:							
276/5	1		łaki trwałe	ŁV	0.0088	0.0088	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.276/5Wartość gruntów:							
277/1	1		łaki trwałe	ŁV	0.0046	0.0046	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.277/1Wartość gruntów:							
297	1		łaki trwałe	ŁV	0.05	0.05	PT1B/00065637/9

Id działki: 100104_2.0003.297 Wartość gruntów:							
298	1		łąki trwałe	ŁV	0.11	0.11	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.298 Wartość gruntów:							
299/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.06	0.06	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.299/1Wartość gruntów:							
299/2	1		łąki trwałe	ŁV	0.06	0.06	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.299/2Wartość gruntów:							
300	1		łąki trwałe	ŁV	0.12	0.12	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.300 Wartość gruntów:							
301/7	1		łąki trwałe	ŁV	0.0692	0.0692	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.301/7Wartość gruntów:							
301/9	1		łąki trwałe	ŁV	0.0544	0.0544	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.301/9Wartość gruntów:							
302/3	1		łąki trwałe	ŁV	0.0481	0.0481	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.302/3Wartość gruntów:							
303/3	1		łąki trwałe	ŁV	0.0081	0.0081	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.303/3Wartość gruntów:							
304/3	1		łąki trwałe	ŁV	0.0063	0.0063	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.304/3Wartość gruntów:							
336/25	1		łąki trwałe	ŁV	0.0702	0.0702	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.336/2Wartość gruntów:							
497/6	2		łąki trwałe	ŁV	0.0185	0.0185	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.497/6Wartość gruntów:							
762/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0292	0.0292	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.762/1Wartość gruntów:							

763	1		łąki trwałe	ŁV	0.0003	0.0003	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.763 Wartość gruntów:							
764/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0268	0.0268	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.764/1Wartość gruntów:							
765	1		łąki trwałe	ŁV	0.0020	0.0020	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.765 Wartość gruntów:							
766/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0473	0.0473	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.766/1Wartość gruntów:							
767	1		łąki trwałe	ŁV	0.0096	0.0096	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.767 Wartość gruntów:							
768/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0128	0.0128	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.768/1Wartość gruntów:							
769	1		łąki trwałe	ŁV	0.0046	0.0046	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.769 Wartość gruntów:							
770/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0244	0.0244	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.770/1Wartość gruntów:							
771	1		łąki trwałe	ŁV	0.01	0.01	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.771 Wartość gruntów:							
772/1	1		łąki trwałe	ŁV	0.0473	0.0473	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.772/1Wartość gruntów:							
773	1		łąki trwałe	ŁV	0.0397	0.0397	PT1B/00065637/9
Id działki: 100104_2.0003.773 Wartość gruntów:							

Dokument niniejszy
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w księdze wieczystej

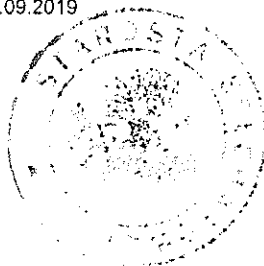
Razem powierzchnia działek :

5.5003 ha

Słownie : pięć ha, pięć tysięcy trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.09.2019

Sporządził : Gabriela Mieszala-Wieczorek



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

03.09.2019 Z UP: STAROSTY

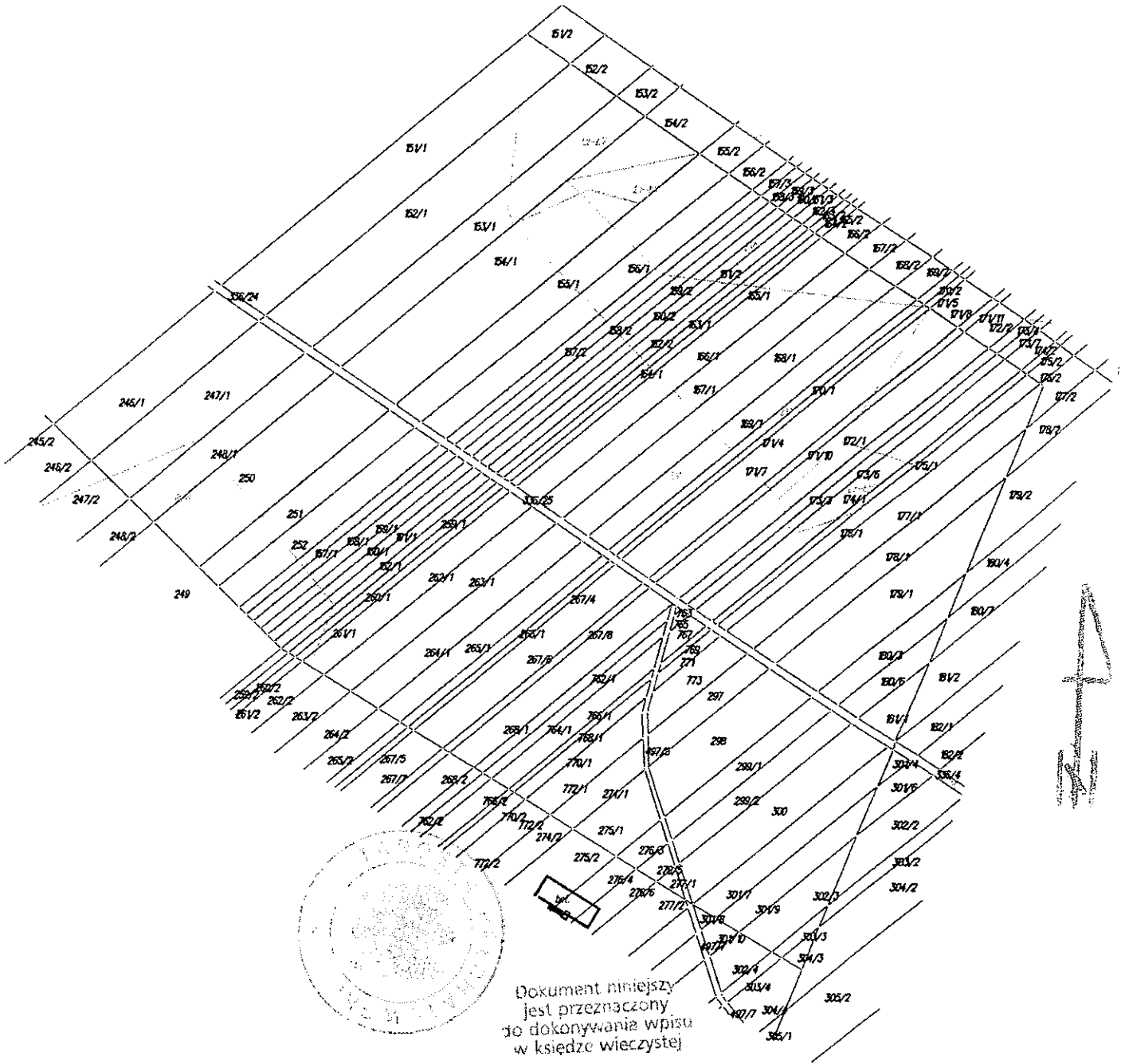
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

mgr Emilia Walter

KIEROWNIK
REFERATU KATASTRU I PRUCHOMUSCJAMI
w Wydziale Geodezji, Zastępcy Dyrektora

Wrys z mapy
Skala 1:2000

GK.5621. _____ 20



Dokument niniejszy
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w księdze wieczystej

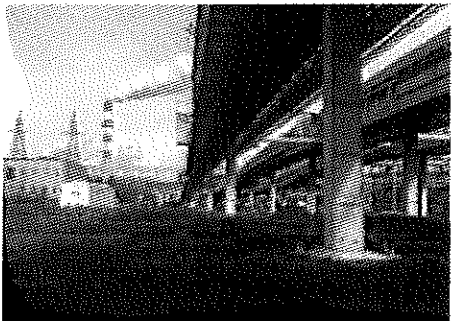
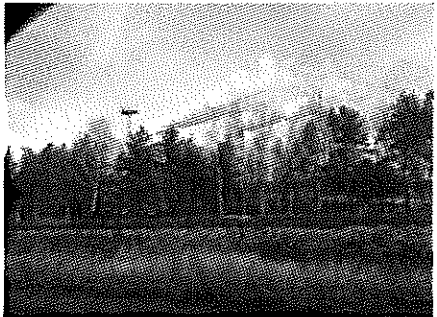
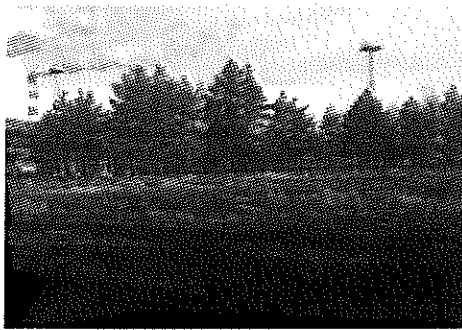
Z up. Starosty
12.04.2019
Województwo łódzkie
Urząd Starosty w Bełchatowie
Referat Kadry i Sąd Gminny
w Wydziale Gminnej Księgi Wieczystej i Kłosa

Województwo: łódzkie
Powiat: bełchatowski
Gmina: KLESZCZÓW
Obręb: BOGUMIŁÓW

Załącznik Nr 4 b) Fragment mapy zasadniczej



Załącznik Nr 5 Dokumentacja fotograficzna nieruchomości z dat oględzin



IG.6727.51.2019

Kleszczów, 25 czerwca 2019 roku

Dotyczy: wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 247/1, 248/1, 259/1, 260/1, 261/1, 766/1, 767, 770/1, 771, 275/1, 276/5, 336/25, 497/6, 152/1, 153/1, 163/1, 164/1, 165/1, 171/10, 174/1, 176/1, 179/1, 180/6, 298, 299/2, 262/1, 263/1, 265/1, 267/4, 267/6, 267/8, 268/1, 762/1, 763, 764/1, 765, 301/7, 303/3, 304/3, 156/1, 157/1, 157/2, 158/1, 158/2, 159/1, 159/2, 160/1, 160/2, 161/1, 161/2, 162/1, 173/6, 252, 162/2, 166/1, 167/1, 169/1, 171/4, 171/7, 172/1, 173/3, 264/1, 168/1, 266/1, 768/1, 769, 277/1, 301/9, 302/3, 154/1, 155/1, 170/1, 175/1, 181/1, 250, 251, 300, 772/1, 773, 177/1, 274/1, 178/1, 297, 276/3, 180/3, 299/1 obręb geodezyjny Bogumiłów

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/348/2017 Rady Gminy Kleszczów z dnia 11 października 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bogumiłów i Karolów (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2017r. poz. 4475) dz. nr 247/1, 248/1, 259/1, 260/1, 261/1, 766/1, 767, 770/1, 771, 275/1, 276/5, 336/25, 497/6, 152/1, 153/1, 163/1, 164/1, 165/1, 171/10, 174/1, 176/1, 179/1, 180/6, 298, 299/2, 262/1, 263/1, 265/1, 267/4, 267/6, 267/8, 268/1, 762/1, 763, 764/1, 765, 301/7, 303/3, 304/3, 156/1, 157/1, 157/2, 158/1, 158/2, 159/1, 159/2, 160/1, 160/2, 161/1, 161/2, 162/1, 173/6, 252, 162/2, 166/1, 167/1, 169/1, 171/4, 171/7, 172/1, 173/3, 264/1, 168/1, 266/1, 768/1, 769, 277/1, 301/9, 302/3, 154/1, 155/1, 170/1, 175/1, 181/1, 250, 251, 300, 772/1, 773, 177/1, 274/1, 178/1, 297, 276/3, 180/3, 299/1 obręb geodezyjny Bogumiłów znajdują się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem 11P – teren zabudowy produkcyjnej o następujących ustaleniach:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bogumiłów i Karolów, zwany dalej planem.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XLII/396/2013 Rady Gminy Kleszczów z dnia 20 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bogumiłów i Karolów, określono na rysunku planu.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub, w przypadku wielokrotnego występowania terenu o tym samym przeznaczeniu, literowo-cyfrowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wskazującą najbliższe możliwe położenie budynków w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;
- 4) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu przepisów odrębnych, w którym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej stanowiącej minimum 30%, jednak nie więcej niż 50%, powierzchni całkowitej budynku;
- 5) możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej – należy przez to rozumieć termin wystąpienia sposobności przyłączenia tj. daty odbioru sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) przedsiębiorstwie energetycznym – należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo energetyczne zgodnie z ustawą Prawo energetyczne;
- 7) eksploatacji energetycznej – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną przez przedsiębiorstwo energetyczne.

§ 5. Dla obszaru objętego planem określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny dla których wymagane jest określenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica gminy;
- 3) linia rozgraniczająca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) strefa ochrony archeologicznej;
- 8) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 9) oś rurociągu wody;
- 10) strefa ochronna linii elektroenergetycznej;
- 11) strefa ochronna rurociągu wody;
- 12) granica obszaru wymagającego rekultywacji;

- 13) użytek ekologiczny;
- 14) granica kategorii terenu górniczego;
- 15) izolinia przyspieszeń drgań powierzchni gruntu;
- 16) izolinia osiadań.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 8. Przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 14MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U;
- 4) tereny usług sportu oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 5) tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P do 18P;
- 6) tereny eksploatacji powierzchniowej oznaczone na rysunku planu symbolem PG;
- 7) tereny obsługi eksploatacji powierzchniowej i eksploatacji energetycznej oznaczone na rysunku planu symbolem POG/E;
- 8) tereny obsługi eksploatacji powierzchniowej oznaczone na rysunku planu symbolami POG;
- 9) tereny składowiska oznaczone na rysunku planu symbolem PS;
- 10) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 25ZL;
- 11) tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZLD do 18ZLD;
- 12) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 13) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 4R;
- 14) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 15) tereny drogi zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 3KDZ;
- 16) tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 5KDL;
- 17) tereny drogi dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 5KDD;
- 18) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KK do 4KK;
- 19) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT;
- 20) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolami od 1E do 21E;
- 21) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczone na rysunku planu symbolami od 1W do 3W;
- 22) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczone na rysunku planu symbolem K.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady realizacji zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku oraz obiektów budowlanych nie będących budynkami,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KK, w ramach którego określono możliwość lokalizacji budynków natomiast nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustala się możliwość lokalizacji wskazanych obiektów w liniach rozgraniczających,
 - d) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, przez takie elementy architektoniczne jak balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie dalej niż o 1,5 m,
 - e) istniejące budynki lub ich części, które w momencie wejścia w życie planu znajdują się:

- w terenach dróg lub w innych terenach, w ramach których nie przewiduje się lokalizacji budynków podlegają jedynie przebudowie lub remontowi,
 - w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remontowi,
- f) obowiązek stosowania zasad zagospodarowania, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów,
 - g) w przypadku, gdy forma architektoniczna budynku istniejącego w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały dopuszcza się przy nadbudowie lub rozbudowie przyjęcie wysokości zabudowy oraz geometrii dachu właściwych dla istniejącej części budynku,
 - h) zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 14MN, RM, 1U, 2U, US, od 1P do 18P, poza obiektami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów obejmują lokalizację:
 - zieleni towarzyszącej,
 - dojeżdż i dojazdów do budynków,
 - dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,
 - obiektów małej architektury,
 - i) zasady zagospodarowania wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem poza obiektami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów obejmują lokalizację:
 - budowli i urządzeń zapewniających możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - pozostałych obiektów wynikających z przeznaczenia terenu;
- 2) zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej mniej niż 25% całej powierzchni ogrodzenia,
 - b) maksymalna wysokość ogrodzenia od poziomu terenu: 2,2 m;
 - 3) kolorystyka obiektów i rozwiązania materiałowe:
 - a) elewacje: tynki, drewno, beton, kamień, cegła, ceramika, metal, szkło,
 - b) pokrycia dachów: materiały bitumiczne, dachówka ceramiczna lub cementowa, blachodachówka w barwach ceglanych lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego,
 - c) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń reklamowych, szyldów oraz tablic reklamowych;
 - 6) w przypadku realizacji obiektu o wysokości 50 m npt i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, planowaną inwestycję należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu, następujące użytki ekologiczne:
 - a) sztuczny zbiornik o powierzchni 0,65 ha,
 - b) oczko wodne o powierzchni 0,15 ha,
 - c) oczko wodne o powierzchni 0,22 ha;
- 2) wszelkie działania w granicach użytków ekologicznych, o których mowa w pkt 1, wymagają postępowania zgodnego z odnoszącymi się do nich przepisami odrębnymi;

- 3) zakazuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakazuje się, w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 10P:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) następujących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
 - grzebowisk zwłok zwierzęcych,
 - stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów,
 - instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
 - instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
 - unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych;
- 5) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) od 1MN do 14MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) w granicach obszaru objętego planem występują, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu, stanowiska archeologiczne;
- 4) wszelkie działania w obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków archeologicznych;
- 5) wyznacza się, w granicach określonych na rysunku planu, strefę ochrony archeologicznej;
- 6) w strefie o której mowa w pkt 5, ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku wykonywania robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem przestrzeniami publicznymi są tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 2) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne ustala się obowiązek stosowania w ramach jednego terenu jednakowych i powtarzalnych obiektów małej architektury.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się, strefę ochronną linii elektroenergetycznych obejmującą obszar o szerokości:
 - a) 36 m: 18 m na każdą stronę od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - b) 15 m: 7,5 m na każdą stronę od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1:
 - a) zakazuje się sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 3 m,
 - c) wszelkie działania, a w szczególności roboty budowlane, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 3) likwidacja wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;
- 4) wyznacza się, strefę ochronną rurociągu wody obejmującą obszar o szerokości 6 m na każdą stronę od osi rurociągu wody;
- 5) w strefie, o której mowa w pkt 4:
 - a) zakazuje się sytuowania budynków,

- b) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów,
- c) wszelkie działania, a w szczególności roboty budowlane, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w terenach górniczych:
 - a) „Pole Bełchatów”,
 - b) „Pole Szczerców”;
- 2) charakterystyka i zakres oddziaływania terenu górniczego niezbędne do uwzględnienia przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych:
 - a) kategoria terenu górniczego: 0 i I, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przyspieszenia drgań powierzchni gruntu: od <120 mm/s do >250 mm/s, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) osiadania gruntu: od $<0,06$ m do $>0,46$ m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45° ;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod tereny dróg oraz pozostałych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 18P, PG, POG/E, POG, PS;
- 2) 10% dla pozostałych terenów.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) określa się, zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu, lokalizację:
 - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
 - c) rurociągu wody;
- 2) ustala się, niezależnie od przeznaczenia terenu i określonych zasad zagospodarowania, możliwość:
 - a) budowy oraz rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - podziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - naziemnych sieci elektroenergetycznych o napięciu nie większym niż $0,4$ kV,
 - sieci gazowych,
 - sieci wodociągowych,
 - sieci kanalizacyjnych,
 - inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - b) modernizacji oraz przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - sieci elektroenergetycznych,

- sieci gazowych,
 - sieci wodociągowych,
 - sieci kanalizacyjnych,
 - inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 3) realizacja inwestycji o których mowa w pkt 2, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z ujęć wód podziemnych,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - do przyzakładowych oczyszczalni ścieków,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza stosowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - w przypadku stworzenia możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie ścieków do wód, ziemi lub do sieci kanalizacji sanitarnej musi być zgodne z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w ramach terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
 - dla terenów oznaczonych symbolem P dopuszcza się zaopatrzenie w energię wytwarzaną w procesie technologicznym,
 - e) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem P: z instalacji technologicznej, w której produktem głównym lub ubocznym będzie gaz,
 - f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
 - ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - ze źródeł indywidualnych, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru o mocy nieprzekraczającej 40 kW,
 - dla terenów oznaczonych symbolem P: dopuszcza się wykorzystanie ciepła odzyskiwanego z procesu technologicznego,
 - g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) dla terenów oznaczonych symbolem P dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej, z wyłączeniem odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania:
 - a) energię promieniowania słonecznego lub energię geotermalną o mocy powyżej 100 kW,
 - b) energię wiatru o mocy powyżej 40 kW.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) drogi publiczne:
 - drogi zbiorcze, zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ,
 - drogi lokalne, zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
 - drogi dojazdowe, zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
 - b) drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem planu,
 - c) tereny kolejowe zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KK;
- 2) parametry i klasy dróg zlokalizowanych w ramach obszaru objętego planem określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu miejscowych poszerzeń pasa drogowego w obrębach węzłów drogowych;
- 3) dla nieruchomości nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych lub dróg wewnętrznych ustala się obsługę komunikacyjną na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy wydzielaniu działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych;
- 5) szerokość dojazdu, o którym mowa w pkt 3 nie powinna być mniejsza niż 6 m;
- 6) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dwa stanowiska, wliczając w to miejsca garażowe, dla każdego budynku mieszkalnego,
 - b) dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych,
 - c) dwa stanowiska na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
 - d) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych;
- 7) w granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza obszarami wskazanymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 17P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy produkcyjnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - budynków produkcyjnych i rzemieślniczych,
 - instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - budynków biurowych i socjalnych,
 - budynków gospodarczych, garaży i wiat,

- stacji paliw,
 - bocznic kolejowych,
 - instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 11P do 17P;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenu 17P: 500 m²,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów od 1P do 16P: 5000 m²,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL,
 - 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDL,
 - 10 m od linii rozgraniczających terenów dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ, 3KDZ,
 - 10 m od linii rozgraniczających terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KK, 3KK,
 - h) obsługa komunikacyjna:
 - z terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD,
 - z terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL,
 - z terenu drogi lokalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDL,
 - z terenów dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ, 3KDZ,
 - z terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KK, 3KK,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 25 m,
 - nie wprowadza się ograniczeń wysokościowych dla pozostałych obiektów budowlanych, w szczególności wieżowych, masztowych, technologicznych, kominów,
 - j) dachy: dowolne,
 - k) lokalizacja budynków względem lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL, musi być zgodna z przepisami odrębnymi,
- 4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

Jednocześnie nadmieniam, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczów oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bogumiłów i Karolów dostępny jest w całości na stronie www.bip.kleszczow.pl – Gospodarka przestrzenna.

Z UDZIAŁEM

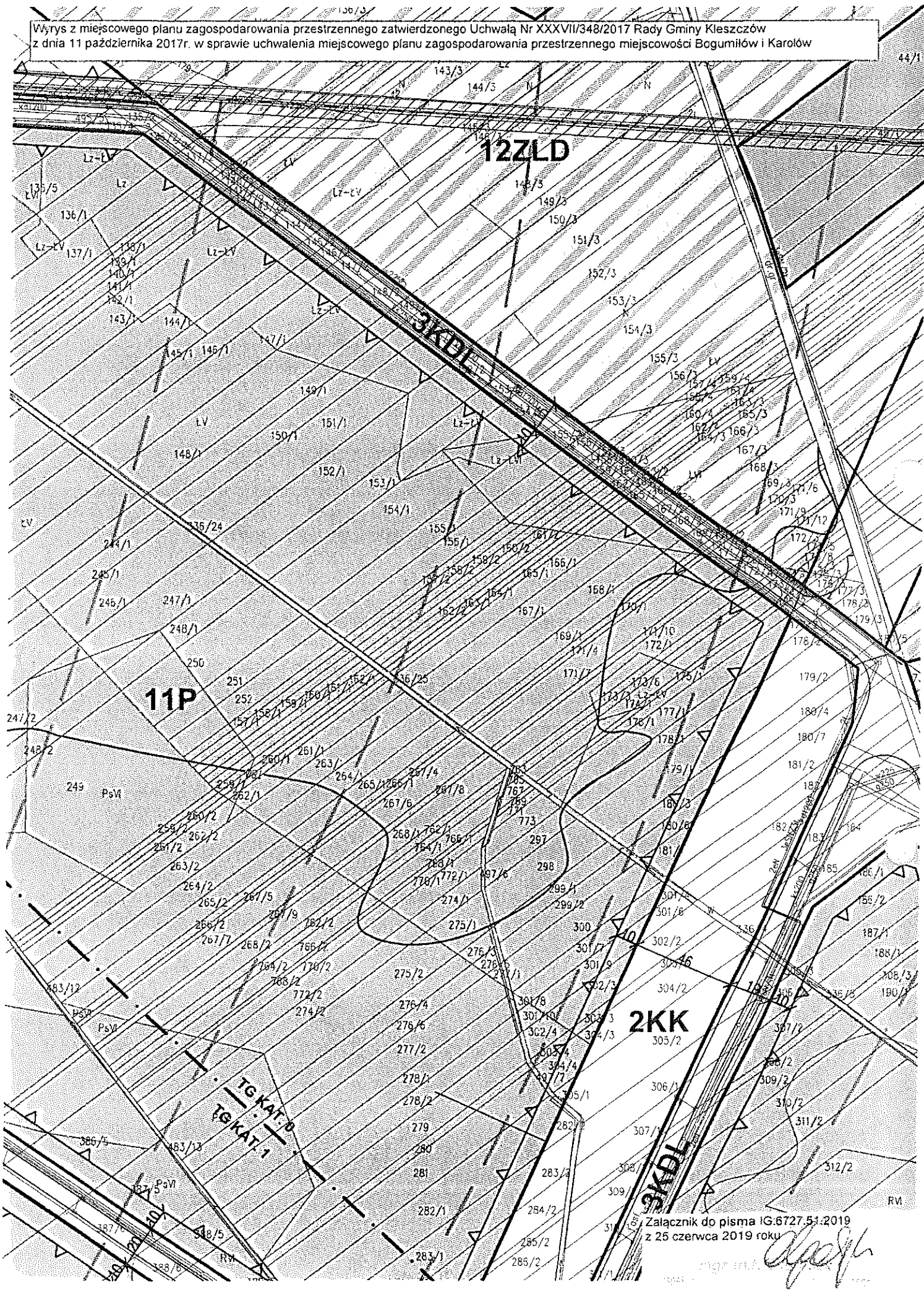
Marszałek Miasta

Opłata skarbową za wydanie wypisu i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 70zł zgodnie z Ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2018r. poz. 1044 z późn. zm.).

Otrzymują:
1. Adresat
2. A/a

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/348/2017 Rady Gminy Kleszczów z dnia 11 października 2017r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bogumiłów i Karolów





44/1




































Załącznik do pisma IG.6727.51.2019 z 25 czerwca 2019 roku

[Handwritten signature]

LEGENDA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICA GMINY
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

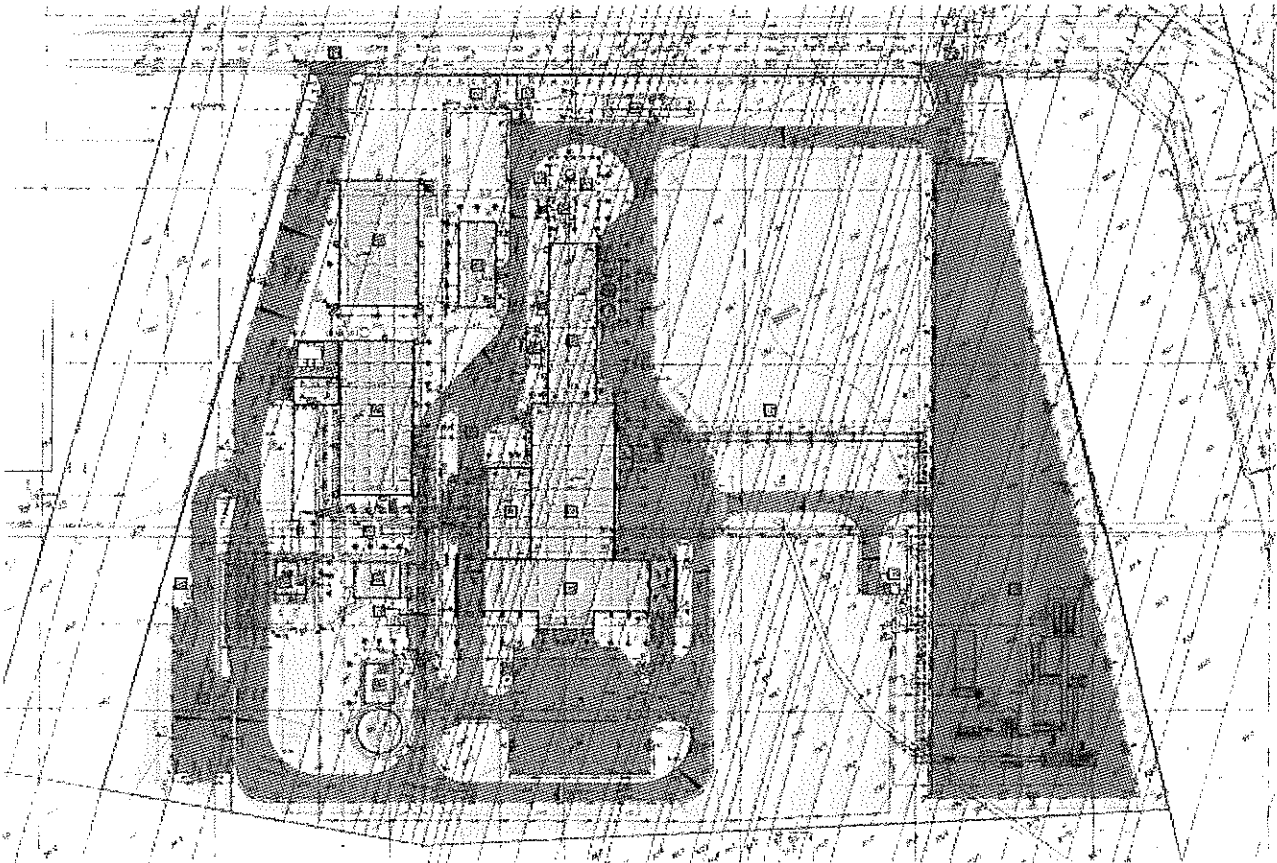
PRZEZNACZENIE TERENU:

-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TERENY USŁUG SPORTU
-  TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
-  TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ
-  TERENY OBSŁUGI EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ I EKSPLOATACJI ENERGETYCZNEJ
-  TERENY OBSŁUGI EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ
-  TERENY SKŁADOWISKA
-  TERENY LASU
-  TERENY ZALESIEŃ
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  TERENY ROLNICZE
-  TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
-  TERENY DRUGI ZBIORCZEJ
-  TERENY DRUGI LOKALNEJ
-  TERENY DRUGI DOJAZDOWEJ
-  TERENY KOLEJOWE
-  TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
-  TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
-  TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
-  OŚ RUROCIĄGU WODY
-  STREFA OCHRONNA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
-  STREFA OCHRONNA RUROCIĄGU WODY
-  GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO REKULTYWACJI
-  UŻYTEK EKOLOGICZNY
-  GRANICA KATEGORII TERENU GÓRNICZEGO
-  IZOLINIA PRZYSPIESZEŃ DRGAŃ POWIERZCHNI GRUNTU
-  IZOLINIA OSIADAŃ GRUNTU

OBZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W TERENACH GÓRNICZYCH "POLE BELCHATOW" I "POLE SZCZERCÓW"

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA WSKAZANA NA RYSUNKU PLANU. A W SZCZEGÓLNOŚCI ELEMENTY SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH, WODOCIĄGOWYCH, KANALIZACYJNYCH, GAZOWYCH, CIEPŁOWNICZYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH. STANOWIĄ TREŚĆ MAPY ZASADNICZEJ

Załącznik Nr 7 Projekt zagospodarowania terenu dla przedmiotowej nieruchomości



STAROSTA BĘLCHATOWSKI

ul. Pabianicka 17/19, 97 – 400 Bełchatów
(nazwa i adres organu wydającego decyzję)

znak: AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk

DECYZJA NR 1107.2019

Na podstawie art. 162 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późniejszymi zmianami) Starosta Bełchatowski

w y g a s z a

z urzędu decyzję Starosty Bełchatowskiego nr 90.2013, znak: AB.6740.1.71.2013.8.MB.MBk z dnia 18.01.2013r. wydaną dla EKO-REGIONU Kleszczów Sp. z o.o. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla inwestycji:

REGIONALNY ZAKŁAD PRZETWARZANIA ODPADÓW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w skład, którego wchodzi:

1. Budynek hali produkcyjnej o pow. zab. 3.906,6 m², pow. użytk. 3.795,6 m², kub. 65.103,5 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, sprężonego powietrza, elektryczną, teletechniczną, wentylacyjną, ciepłą, dyżurne ogrzewanie elektryczne, technologiczną; kat. XVIII,
2. Budynek socjalny – sterownia o pow. zab. 184,4 m², pow. użytk. 282,5 m², kub. 1.497,3 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, teletechniczną, ciepłą, wentylacyjną i klimatyzacyjną, gazu ziemnego; kat. XVIII,
3. Budynek warsztatu podręcznego o pow. zab. 93,8 m², pow. użytk. 84,4 m², kub. 527,4 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, wentylacyjną, ogrzewanie elektryczne; kat. XVIII,
4. Budynek hali generatorów o pow. zab. 1.591,4 m², pow. użytk. 1.518,0 m², kub. 11.527,1 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, teletechniczną, wentylacyjną i klimatyzacyjną, ciepłą, technologiczną, dyżurne ogrzewanie elektryczne; kat. XVIII,
5. Budynek biurowy – laboratorium o pow. zab. 370,7 m², pow. użytk. 533,7 m², kub. 2.752,0 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, teletechniczną, gazu ziemnego, ciepłą, wentylacyjną i klimatyzacyjną; kat. XVIII,
6. Budynek stacji oczyszczania gazu syntezowego o pow. zab. 665,9 m², pow. użytk. 648,0 m², kub. 8.743,3 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, teletechniczną, wentylacyjną, dyżurne ogrzewanie elektryczne, technologiczną; kat. XVIII,
7. Budynek stacji tlenu o pow. zab. 408,0 m², pow. użytk. 359,4 m², kub. 3.150,0 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, teletechniczną, ciepłą, wentylacyjną, technologiczną, ogrzewanie – nagrzewnica wodna w centrali wentylacyjnej, elektryczne; kat. XVIII,

8. Wiata nad separatorami o pow. zab. 96,3 m², pow. użytk. 92,8 m², kub. 558,5 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: elektryczną, technologiczną, gazu syntezowego, teletechniczną, gazu ziemnego; kat. XVIII,
9. Dwie portiernie z wagą samochodową każda o pow. zab. 14,7 m², pow. użytk. 12,5 m², kub. 45,5 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, teletechniczną, wentylacyjną, ogrzewanie elektryczne; kat. XVIII,
10. Budynek stacji transformatorowo-rozdzielczej TR1 o pow. zab. 71,1 m², pow. użytk. 58,1 m², kub. 321,4 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: elektryczną, wentylacyjną, teletechniczną; kat. VIII,
11. Kontenerowa stacja transformatorowo-rozdzielcza TR2 o pow. zab. 60,2 m², pow. użytk. 56,0 m², kub. 210,7 m³ wraz z wewnętrznymi instalacjami: elektryczną, wentylacyjną, ogrzewanie elektryczne, teletechniczną; kat. VIII,
12. Trzy podziemne zbiorniki: zbiornik na olej silnikowy czysty, zbiornik na olej silnikowy przepracowany, zbiornik na płyn chłodzący – każdy zbiornik o poj. 7m³; kat. XIX,
13. Trzy zbiorniki (boksy) odpadów:
 - zbiornik (boks) 1 o pow. zab. 70,5 m², pow. użytk. 64,0m²; kat. XIX,
 - zbiornik (boks) 2 o pow. zab. 56,2 m², pow. użytk. 50,0m²; kat. XIX,
 - zbiornik (boks) 3 o pow. zab. 68,9 m², pow. użytk. 64,0m²; kat. XIX,
14. Zbiornik wody przeciwpożarowej z pompownią o pow. zab. 82,0 m², pow. użytk. 36,0m², kub. 121,0 m³ wraz z instalacjami wewnętrznymi: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektryczną, wentylacyjną, ogrzewanie elektryczne; kat. VIII,
15. Zbiornik gazu syntezowego o pow. zab. 1.134,1 m², kub. 27.200,0 m³ wraz z instalacjami: elektryczną i teletechniczną; kat. XIX,
16. Trzy zbiorniki retencyjne wód deszczowych (ZB1, ZB2, ZB3); kat. VIII,
17. Estakady do rurociągów technologicznych wraz z instalacjami: teletechnicznymi, spalin, gazu syntezowego; kat. VIII,
18. Fundamenty kominów stacji generatorów wraz z instalacjami: elektryczną, teletechniczną; kat. VIII,
19. Sześć fundamentów dla chłodni wentylatorowych; kat. VIII,
20. Fundament pod urządzenia pochodni wraz z instalacjami: elektryczną i teletechniczną; kat. VIII,
21. Fundament pod komin spalin destylatora wraz z instalacjami: elektryczną i teletechniczną; kat. VIII,
22. Fundamenty pod destylatory; kat. VIII,
23. Fundamenty pod cyklony; kat. VIII,
24. Fundamenty pod zbiorniki zewnętrzne; kat. VIII
25. Układ komunikacji wewnętrznej pieszo - jezdnej z placami manewrowymi i składowymi oraz 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych; kat. XXII,
26. Dwa zjazdy publiczne z drogi gminnej Nr 1097; kat. IV,
27. Zewnętrzne instalacje: technologiczne (rurociągi: gazu syntezowego, spalin destylatorów, tlenu, gorącego powietrza, układu chłodzenia, olejów silnikowych i płynu chłodzącego), gazu ziemnego, elektroenergetyczna, teletechniczna, uziemiająca, oświetlenia terenu, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej czystej i brudnej dla Regionalnego Zakładu Przetwarzania Odpadów.

Lokalizacja inwestycji: dz. nr ewid.: 247/1, 248/1, 259/1, 260/1, 261/1, 262/1, 263/1, 264/1, 265/1, 266/1, 267/4, 267/6, 267/8, 268/1, 762/1, 763, 764/1, 765, 766/1, 767, 768/1, 769, 770/1, 771, 772/1, 773, 274/1, 275/1, 276/3, 276/5, 277/1, 301/7, 301/9, 302/3, 303/3, 304/3, 336/25, 497/6, 152/1, 153/1, 154/1, 155/1, 156/1, 157/1, 157/2, 158/1, 158/2, 159/1, 159/2, 160/1, 160/2, 161/1, 161/2, 162/1, 162/2, 163/1, 164/1, 165/1, 166/1, 167/1, 168/1, 169/1,

170/1, 171/4, 171/7, 171/10, 172/1, 173/3, 173/6, 174/1, 175/1, 176/1, 177/1, 178/1, 179/1, 180/3, 180/6, 181/1, 250, 251, 252, 297, 298, 299/1, 299/2, 300, 172/2, 173/4, 173/7, 174/2, 175/2, 176/2, 177/2, 151/2, 152/2, 153/2, 166/2, 156/2, obręb Bogumiłów, gmina Kleszczów.

U z a s a d n i e n i e

W dniu 04.04.2019 r. Starosta Bełchatowski wszczął z urzędu postępowanie w sprawie wygaszenia w/w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego dotyczącego wyjaśnienia kwestii wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę nr 90.2013, znak: AB.6740.1.71.2013.8.MB.MBk z dnia 18.01.2013 r. w/w zamierzenia inwestycyjnego.

O wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy organ I instancji zawiadomił strony postępowania na podstawie art. 61§ 1 i 4 Kpa pismem z dnia 04.04.2019 r. znak: AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk. Jednocześnie Starosta Bełchatowski w dniu 08.04.2019 r. wezwał Pana Huberta Sidowskiego – syndyka masy upadłości EKO-REGION Kleszczów Sp. z o.o. w upadłości – inwestora w/w decyzji o pozwoleniu na budowę do złożenia wyjaśnień czy w dalszym ciągu pełni funkcję tymczasowego nadzorca sądowego Eko-Regionu Kleszczów Sp. z o.o. oraz przedłożenia na tę okoliczność dokumentów potwierdzających ten fakt.

W dniu 25.04.2019 r. do Kancelarii Ogólnej Starostwa Powiatowego w Bełchatowie wpłynęło pismo Pana Huberta Sidowskiego z dnia 18.04.2019 r. stanowiące odpowiedź na w/w wezwanie. W piśmie tym Pan Hubert Sidowski poinformował, iż zawniósł o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków – Pana Marka Wieczorka (kierownika budowy), Pana Andrzeja Szczepockiego (członka zarządu Eko-Region Kleszczów Sp. z o.o.) i Pana Krzysztofa Pastuszaka (członka zarządu Eko-Region Kleszczów Sp. z o.o.) na okoliczność prac prowadzonych na budowie w latach 2016-2018, jak również czy prowadzone były prace nieodnotowane w dzienniku budowy. Ponadto Pan Hubert Sidowski zawniósł o umorzenie postępowania w przedmiocie wygaszenia decyzji o pozwoleniu na budowę, ewentualnie wydanie decyzji odmawiającej stwierdzenie wygaśnięcia pozwolenia na budowę. Do pisma załączono postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 28.01.2019 r. sygn. akt V GU 57/18 o ogłoszeniu upadłości dłużnika Eko-Region Kleszczów Sp. z o.o. Z w/w postanowienia wynika, iż Pan Hubert Sidowski został wyznaczony na syndyka masy upadłości Eko-Regionu Kleszczów Sp. z o.o. Zdaniem syndyka złożenie wniosku o zmianę pozwolenia na budowę wstrzymało bieg terminu o którym mowa w art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Jak wskazuje w swoim piśmie wyjątkiem powodującym wstrzymanie biegu terminu z art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane jest tylko taka sytuacja, w której rozpoczęcie procesu budowlanego lub jego kontynuowanie będzie nosiło cechy działania bezprawnego. Nie można jako obciążającego inwestora konsekwencjami wynikającymi z art. 37 ust. 1 P.b. traktować przerwania budowy, w okolicznościach w których kontynuowanie budowy stanowiłoby samowolę budowlaną. Podkreślił, iż dziennik budowy dla w/w inwestycji został złożony organowi administracji architektoniczno-budowlanej w związku z postępowaniem o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę. Skoro inwestor nie znajdował się w jego posiadaniu brak było możliwości odnotowania ewentualnych dalszych prac budowlanych. Informacje wskazane w dzienniku budowy nie stanowią zatem wystarczającej podstawy do określenia momentu przerwania robót budowlanych.

W tym stanie rzeczy konieczne jest przeprowadzenie dowodów wskazanych na wstępie, tj. przesłuchanie kierownika budowy oraz członków zarządu Eko-Region Kleszczów na okoliczność prac prowadzonych na budowie w latach 2016-2018, jak również czy były prowadzone prace nieodnotowane w dzienniku budowy.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji przychylił się do wniosku Pana Huberta Sidowskiego i pismem znak: AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk z dnia 08.05.2019 r. wezwał Pana Marka Wieczorka, Pana Andrzeja Szczepockiego i Pana Krzysztofa Pastuszaka do osobistego stawiennictwa przed organem – Starostą Bełchatowskim, w dniu 17.05.2019 r. o godz. 10.00 w pokoju nr 111, na przesłuchanie w charakterze świadka, w toku postępowania administracyjnego w sprawie wygaszenia w/w decyzji o pozwoleniu na budowę. O przesłuchaniu Starosta Bełchatowski powiadomił także pozostałe strony postępowania administracyjnego pismem znak: AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk z dnia 08.05.2019 r.

W dniu 14.05.2019 r. Pan Marek Wieczorek przesłał na służbową skrzynkę mailową pracownika tutejszego wydziału pismo, w którym poinformował, iż z uwagi na wcześniej zaplanowany i opłacony wyjazd wypoczynkowy w dniach od 17.05.2019 r. - 24.05.2019 r. nie jest w stanie stawić się w wyznaczonym terminie. Jednocześnie poprosił o wyznaczenie nowego terminu po 27 maja.

W dniu 17.05.2019 r. w Starostwie Powiatowym w Bełchatowie stawił się na przesłuchanie Pan Tomasz Strumiłło. Przedłożył upoważnienie z dnia 11.03.2019 r. udzielone mu przez Pana Huberta Sidowskiego do reprezentowania syndyka oraz prowadzenia wszelkich spraw dotyczących masy upadłości oraz postępowania upadłościowego przed wszystkimi sądami, urzędami, organami władzy publicznej, publicznymi lub prywatnymi jednostkami organizacyjnymi bądź osobami fizycznymi. W związku z tym, iż o wyznaczonej godzinie nie stawił się żaden ze świadków organ podjął decyzję o wyznaczeniu nowego terminu przesłuchania. Z przesłuchania sporządzono protokół, który został odczytany, a następnie podpisany przez uczestników przesłuchania.

Starosta Bełchatowski pismem znak: AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk z dnia 27.05.2019 r. ponownie wezwał Pana Marka Wieczorka, Pana Andrzeja Szczepockiego i Pana Krzysztofa Pastuszaka do osobistego stawiennictwa przed organem – Starostą Bełchatowskim, w dniu 28.06.2019 r. o godz. 10.00 w pokoju nr 111, na przesłuchanie w charakterze świadka. O przesłuchaniu Starosta Bełchatowski powiadomił także pozostałe strony postępowania administracyjnego pismem znak: AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk z dnia 27.05.2019 r.

W dniu 28.06.2019 r. w Starostwie Powiatowym w Bełchatowie stawił się na przesłuchanie Pan Tomasz Strumiłło, Pan Marek Wieczorek i Pan Andrzej Szczepocki. Pan Krzysztof Pastuszek nie stawił się.

Pan Marek Wieczorek - pełniący funkcję kierownika budowy wyjaśnił, iż nie można było kontynuować prac budowlanych, z uwagi na to, iż nie było dostępu do dziennika budowy w związku ze złożeniem wniosku o zmianę pozwolenia na budowę. Na budowie prowadzone były jedynie prace przygotowawcze do robót związanych z projektem zamiennym. Wyjaśnił, iż te zmiany które zostały wprowadzone eliminowały możliwość wykonywania prac budowlanych ponieważ wszystko się zmieniało. Kierownik budowy poinformował, iż na terenie inwestycji została zrealizowana jedynie stacja RBT na prąd do budowy, oświetlenie terenu, ogrodzenie i komora wodomierzowa zgodnie z projektem budowlanym. Żadne inne roboty budowlane w okresie od stycznia 2016r. do grudnia 2017r. nie były prowadzone. Pan Andrzej Szczepocki pełniący funkcję członka zarządu Eko-Region Kleszczów Sp. z o.o. wyjaśnił, iż zarząd spółki nie działa od dwóch lat. Wiedzy na temat robót budowlanych nie ma, bo zajmował się tym ktoś inny. Jego zdaniem w okresie pomiędzy styczniem 2016 r. a grudniem 2017 r. były prowadzone prace związane z przygotowaniem budowy, ale szczegółów nie zna, nie pamięta. Z przesłuchania sporządzono protokół, który został odczytany, a następnie podpisany przez uczestników przesłuchania.

Pismem z dnia 08.07.2018 r., znak: AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk na podstawie art. 36 § 1 Kpa organ zawiadomił strony, iż z uwagi na złożoność zagadnień związanych z przedmiotową inwestycją oraz konieczność dodatkowej analizy prawnej materiału dowodowego, a ponadto umożliwienie stronom zapoznania się z materiałem dowodowym rozstrzygnięcie w sprawie wygaszenia w/w decyzji nastąpi w terminie do 31.08.2019 r.

Na podstawie art. 10 §1 Kpa pismem z dnia 15.07.2019 r. znak: AB.6740.4.2.2019.8.BM.MBk strony zostały ponownie powiadomione, iż mogą wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji kończącej postępowanie i rozstrzygającej sprawę co do jej istoty. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

W oparciu o posiadane dokumenty organ I instancji stwierdza następujący stan faktyczny. Decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana 18.01.2013 r., a stała się ostateczna 06.02.2013 r. Dziennik budowy nr 228.2013 został wydany dnia 13.03.2013 r. W dniu 28.12.2017 r. inwestor – Eko-Region Kleszczów Sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o zmianę w/w decyzji o pozwoleniu na budowę. Z treści załączonego do wniosku dziennika budowy nr 228.2013 z dnia 13.03.2013r. wynika, iż ostatni wpis dotyczący prowadzonych robót budowlanych był z datą 12.01.2016r. Postępowanie w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę zostało na wniosek inwestora zawieszono postanowieniem Starosty Bełchatowskiego nr 176.2018, znak: AB.6740.1352.2017.8.BM.MBk z dnia 11.04.2018 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Wyeliminowanie decyzji o pozwoleniu na budowę z takich względów, jakie wymienia art. 37 ust. 1 prawa budowlanego, a więc z powodu nierozpoczęcia budowy przez określony w tym przepisie okres, lub też przerwanie budowy na okres (czas) dłuższy niż wymieniony w tym przepisie, jak się wydaje, zostało przez ustawodawcę uznane za konieczne, a w konsekwencji legło u podstaw wprowadzenia do systemu prawa omawianej instytucji, np. po to, aby ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pomimo jej ochrony zasadą trwałości określoną w art. 16 k.p.a., nie stanowiła przeszkody w podjęciu przez właściwe organy takich działań, które zapewnią realizację celów, dla których ustawa Prawo budowlane została wprowadzona do porządku prawnego. Zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 963) dziennik budowy jest przeznaczony do rejestracji, w formie wpisów, przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku ich wykonywania i mających znaczenie przy ocenie technicznej

prawidłowości wykonywania budowy, rozbiorczy lub montażu. Dziennik budowy prowadzi się w taki sposób, aby z dokonywanych w nim wpisów wynikała kolejność zdarzeń i okoliczności, o których mowa w ust. 1. W postępowaniu wyjaśniającym dokumentem, stanowiącym dowód realizowania inwestycji, a więc tak jej rozpoczęcia, jak i kontynuowania, jest bez wątpienia dziennik budowy.

Z dziennika budowy wynika, iż pierwsze prace na budowie rozpoczęły się w dniu 20.03.2013 r. i były prowadzone nieprzerwanie do 12.01.2016 r. Prace budowlane związane były z wykonaniem zasilania placu budowy, ogrodzenia, oświetlenia zewnętrznego, zamontowano komorę wodomierzową oraz wykonano nasadzenia. Zapisy w dzienniku budowy pokrywają się z zeznaniami kierownika budowy.

W postępowaniu w sprawie wygaśnięcia pozwolenia na budowę najważniejsze jest ustalenie bez żadnych wątpliwości, że roboty budowlane nie zostały rozpoczęte lub zostały przerwane. Konieczne jest w tym zakresie dokładne ustalenie faktów – tego, kiedy decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna, tego, kiedy rozpoczęto budowę, tego, czy roboty budowlane były rzeczywiście prowadzone (np. na podstawie zeznań świadków), a także dokładnego okresu prowadzenia i nieprowadzenia robót budowlanych (w szczególności dokładnego okresu przerwy w budowie). Zestawiając ze sobą datę, w której pierwotna decyzja stała się ostateczna tj. 06.02.2013 r., datę ostatniego wpisu w dzienniku budowy – 12.01.2016 r., zeznania świadków z datą wszczęcia postępowania w sprawie wygaśnięcia w/w decyzji o pozwoleniu na budowę wynika, iż pomiędzy tymi datami upłynął termin 3 lat, co wskazuje na fakt, iż inwestycja została przerwana na okres dłuższy niż 3 lata, a tym samym decyzja wygasła. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. W związku z powyższym w/w decyzja o pozwoleniu na budowę wygasła.

W ocenie organu administracji architektoniczno – budowlanej I instancji biorąc pod uwagę zeznania świadków złożone w dniu 28.06.2019r. oraz fakt, iż od stycznia 2016r. do dnia dzisiejszego nie były prowadzone żadne roboty, co potwierdza brak wpisów w dzienniku budowy przedmiotowa decyzja wygasła z uwagi na upływ 3 letniego terminu.

W myśl art. 36a ust. 1 prawa budowlanego istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Do wydania takiej decyzji niezbędne jest przeprowadzenie nowego postępowania administracyjnego na podstawie nowego wniosku, przy czym wydanie decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie 36a Prawa budowlanego nie eliminuje dotychczasowej decyzji z obrotu prawnego, a jedynie modyfikuje w określonym zakresie. Dlatego decyzja o pozwoleniu na budowę w chwili wydawania decyzji o jej zmianie musi występować w obrocie prawnym. Tym samym, wydanie takiej decyzji nie wpływa na ważność zmienianej decyzji o pozwoleniu na budowę i nie wydłuża jej ważności.

W myśl art. 162 §1 pkt 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego organ administracji publicznej, który wydał decyzję w pierwszej instancji, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli decyzja stała się bezprzedmiotowa, a stwierdzenie wygaśnięcia takiej decyzji nakazuje przepis prawa albo gdy leży to w interesie społecznym lub w interesie strony. Tym przepisem prawa, nakazującym stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o pozwoleniu na budowę jest art. 37 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, który stanowi, iż decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

Organ administracji architektoniczno – budowlanej rozpoznając, sprawę działał na podstawie przepisów prawa w myśl art. 6, 7, 8, 9 Kpa podejmując wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia i załatwienia sprawy oraz mając na względzie słuszny interes wszystkich stron. W myśl art. 77 Kpa w sposób wyczerpujący zebrał materiał dowodowy oraz art. 80 Kpa dokonał wszechstronnej oceny całokształtu materiału dowodowego. Zgodnie z art. 9 Kpa Strony były informowane o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogły mieć wpływ na ustalenie jej praw i obowiązków oraz miała możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym. Rozpoznając przedmiotowy wniosek organ architektoniczno – budowlany miał na uwadze konstytucyjny obowiązek równego traktowania obywateli wobec prawa oraz przepisy Konstytucji RP o ochronie własności. W rozumieniu art. 7 Kpa organ badał przedmiotową sprawę mając na względzie słuszny interes społeczny oraz podjął przed wydaniem decyzji wszelkie kroki niezbędne do wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy. Powyższa zasada ma istotne znaczenie przy ocenianiu interesów właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Prawo własności pozwala wprowadzić inwestorowi na zagospodarowanie swojej nieruchomości zgodnie z jego wola, jednakże obowiązkiem organu administracji publicznej jest uwzględnianie interesów wszystkich stron postępowania.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Łódzkiego za pośrednictwem Starosty Belchatowskiego, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi I instancji oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.



.....
(pieczęć okrągła)

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Otrzymują:

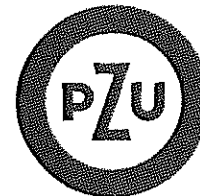
1. Pan Hubert Sidowski – syndyk masy upadłości Eko-Region Kleszczów Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Kleszczowie
2. Gmina Kleszczów

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Belchatowie
2. Starostwo Powiatowe w Belchatowie, Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
3. Urząd Gminy w Kleszczowie
4. a. a.

Sprawę prowadziły: Beata Markowiak (tel. 44 635 86 83) i Marta Bąk (tel. 44 635 86 41)

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1041311143**



1 Okres ubezpieczenia: od 22.06.2019 r. do 21.06.2020 r.

2 Ubezpieczający: MW BUSINESS GROUP MILENA WIECZOREK

Adres siedziby: PIENISTA 47 m. 27, 94-109 ŁÓDŹ
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 366244744

3 Ubezpieczony: MW BUSINESS GROUP MILENA WIECZOREK

Adres siedziby: PIENISTA 47 m. 27, 94-109 ŁÓDŹ
E-mail: Klient odmówił

Telefon: Klient odmówił

REGON: 366244744

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
		500 000 PLN	500 000 PLN

Składka łączna: 996,83 PLN

6	Kwota w PLN	Jednorazowo
		996,83
	Termin płatności	05.07.2019

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

18 1240 6960 3014 0110 2602 4720
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1041311143

8 Warunki ubezpieczenia

- Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność

- w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
- Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

9 Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

- Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1041311143/7648/pc:100000216345409/BE20



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Value Expert Karolina Prażuch

95-073 Jedlicze B, Liściasta 21

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008207

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 03/01/2020 - 02/01/2021

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 245.00 PLN

Lidia Machalska
Uwzrosty Spółdzielcze dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
ul. Powstańców 19 100 00
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140407670
NIP 5252355248