

Dodatkowe informacje dot. inwestycji, obrazujące skalę planowanego przedsięwzięcia

1. Cel i zakres

- 1.1. Niniejsze wyjaśnienia zostały sporządzone w związku z wezwaniem Burmistrza Miasta i Gminy Mordy z dnia 10 września 2026 r., znak: WIN.6722.2.2026.EF i dot. projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego fragmentu miejscowości Czepielin-Kolonia w gminie Mordy (dalej „**Plan**” lub „**ZPI**”), objętego wnioskiem z 27 sierpnia 2026 r. Zakładu Drobiarskiego w Stasinie sp. z o.o. („**Wnioskodawca**”).
- 1.2. Z uwagi na bardzo wstępny charakter etapu lokalizacyjnego, na którym się znajduje planowana inwestycja, a także szereg dalszych postępowań, które mogą czekać Wnioskodawcę (przede wszystkim postępowania środowiskowe), Wnioskodawca wyjaśnia, że informacje te nie stanowią jeszcze szczegółowego ani wiążącego Wnioskodawcę opisu inwestycji, która może ulec późniejszemu skonkretyzowaniu, oczywiście w granicach projektu ZPI.

2. Lokalizacja i obszar Planu

- 2.1. Inwestycja obejmuje dz. ew. nr 109/1, 109/2, 110, 111/2, 112/2, 113/2, 114, 727, 729, 731, 732, 733 obręb Czepielin-Kolonia i mieści się na niezagospodarowanym terenie położonym przy samej granicy gminy z miejsc. Stasin, Gmina Paprotnia. W okolicy ww. terenów, w granicach Gmina Mordy znajduje się obecnie jedynie niewielka, rozproszona zabudowa; a za granicą Gminy położony jest teren przemysłowy – przetwórstwa rolno-spożywczego Zakładu Drobiarskiego w Stasinie sp. z o.o. Od strony zachodniej, północnej oraz wschodniej i częściowo też południowej, obszar Planu osłonięty jest naturalnymi zalesieniami, stanowiącymi bariery krajobrazowo-wizualne i akustyczne. Jedyna zabudowa znajduje się w dużym oddaleniu w kierunku południowo-wschodnim od inwestycji, jest mocno rozproszona i incydentalna.
- 2.2. Plan ma umożliwić gospodarczy rozwój ww. terenu, poprzez lokalizację na nim nowoczesnego kompleksu obejmującego nowy teren produkcji przemysłowej – przetwórstwa rolno-spożywczego, stanowiący kontynuację zabudowy położonej już w sąsiedztwie po stronie miejsc. Stasin gm. Paprotnia (Zakład Drobiarski w Stasinie sp. z o.o.); nowy teren ekologicznej produkcji energii ze źródeł odnawialnych oraz inwestycję uzupełniającą drogową.

3. Wyjaśnienie zakresu inwestycji objętej Planem

- 3.1. ZPI obejmuje dwa główne obszary: PPE oraz PP, a także inwestycję uzupełniającą stanowiącą planowaną inwestycję drogową na obszarze KDL.
- 3.2. Dla zobrazowania inwestycji, Wnioskodawca wyjaśni jej charakter rozpoczynając od miejsca skomunikowania inwestycji z drogą powiatową biegnącą z dz. ew. nr 737 obręb Czepielin-Kolonia. Plan rozpoczyna się od obszaru KDL, który stanowić będzie inwestycję uzupełniającą drogową, którą Wnioskodawca zamierzałaby zrealizować w ramach umowy urbanistycznej, modernizując jej wygląd oraz stan i dostępność dla mieszkańców Gminy.

- 3.3. Następnie, w południowej części planu znajduje się obszar PP, obejmujący lokalizację obiektów kontynuujących wcześniejszą infrastrukturę i funkcję Zakładu Drobiarskiego w Stasinie sp. z o.o., związanego z terenem produkcji z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja w tym zakresie planowana jest na działce nr ew. 109/2 oraz 110, obręb Czepielin-Kolonia.
- 3.4. Po pierwsze, na tym obszarze PP planowana jest lokalizacja obiektu magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w bezpośredniej bliskości z drogą powiatową na działce 737 w celu rozwiązania kwestii logistyczno-transportowych. Obiekt będzie pełnił funkcje magazynowe, chłodnicze i mroźne. Zlokalizowane w nim będą pomieszczenia technologiczne i magazynowe wysokiego składowania oraz pomieszczenia administracyjno-socjalne i techniczne. Wnioskodawca rozważa wykonanie także wiat garażowych i pomieszczeń warsztatowych. Budynki planowane są w technologii lekkiej, przy wykorzystaniu estetycznej konstrukcji, zapewniające ok. 8000 miejsc paletowych. Planowana pow. hali magazynowej to ok. 4500 m².
- 3.5. Oprócz pierwszych obiektów planowanych w ZPI po wjeździe na teren inwestycji, obszar PP planowany jest też z przeznaczeniem pod kontynuację sąsiadującego zakładu Wnioskodawcy. Planowana jest budowa obiektów o charakterze przemysłowym z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego – nowoczesnych hal do produkcji mięsa z konstrukcji stalowej, w założeniu kilkukondygnacyjnych, o łącznej pow. pomieszczeń ok.. 5000 m², z zapleczem administracyjno-socjalnym o planowanej pow. użytkowej ok. 1400m², co umożliwi stworzenie nowych miejsc pracy dla okolicznej społeczności. Wnioskodawca zakłada także powstanie nowych korzyści gospodarczych dla regionu (np. w drodze zwiększenia wpływów do budżetu Gminy). Budynki te będą wyposażone w najnowsze urządzenia służące do zgodnego z prawem, wymaganiami środowiskowymi i sanitarnymi, prowadzenia działalności gospodarczej Wnioskodawcy, podobnej do tej w istniejącym zakładzie z sąsiedztwa.
- 3.6. W większej odległości od drogi powiatowej na dz. ew. nr 737 oraz w znacznie większej odległości od najbliższej zabudowy sąsiadującej, Wnioskodawca zakłada skomunikowany utwardzeniami w części północno-zachodniej Planu obszar PPE, obejmujący tereny produkcji energii z nowoczesnych instalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności do wytwarzania biogazu (biogazu rolniczego) i biometanu. Działanie tego rodzaju instalacji polega na bieżącym i w pełni ekologicznym przetwarzaniu (w szczelnych zbiornikach, niewydzielających odorów) surowców wymagających obecnie emisyjnej utylizacji. Instalacje te mają wytwarzać energię elektryczną lub biometan zasilający lokalne sieci oraz umożliwiające korzystanie z zielonej energii lub gazu społeczności okolicznej, w zastępstwie emisyjnych odpowiedników kopalnych, zapewniając bezpieczeństwo energetyczne (elektryczne, ciepłe, gazowe) w regionie Gminy.
- 3.7. Połączenie funkcji PPE i PP na obszarze Planu pozwala zatem na osiągnięcie czegoś, co współcześnie nazywane jest gospodarką obiegu zamkniętego – zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego mogą w ten sposób uniknąć przenoszenia kosztów swojej działalności na społeczeństwo czy środowisko, wykorzystując wszystko, co w ramach ich działalności gospodarczej powstaje, do ponownego użycia, oddając na zewnątrz powszechnie potrzebne, ekologiczne dobra (np. energię elektryczną).

- 3.8. Wnioskodawca rozważa realizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przeliczonej na moc zainstalowaną elektryczną do 2 MW (z uwagi na zależność instalacji od wielu czynników, ostateczna moc zostanie ustalona na późniejszych etapach). Instalacje takiej wielkości dość często powstają w Polsce właśnie przy zakładach przetwórstwa rolno-spożywczego, by móc wykorzystywać produkty powstające w trakcie działalności takiego zakładu bez konieczności ich transportu.
- 3.9. Na tym etapie Wnioskodawca nie ustalił jednak jeszcze, czy instalacja będzie produkować biometan, czyli oczyszczony biogaz do postaci wysokometanowego gazu, który może służyć ogrzewaniu jak normalny gaz dostarczany siecią gazową, czy instalacja będzie wytwarzać energię elektryczną w drodze wysokosprawnej kogeneracji, zapewniając bezpieczeństwo energetyczne i ciepłe w okolicy.
- 3.10. Wnioskodawca rozważa lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii w pierwszej kolejności działce nr ew. 113/2 oraz 114/2, najbardziej oddalonych od zabudowy zlokalizowanej przy drodze gminnej od strony południa. Do działek tych dostęp zapewniony będzie poprzez powstałe – w niezbędnym zakresie – utwardzenia dojazdowe (drogi przeciwpożarowe, techniczne). Tylko w razie potrzeby część obejmująca instalacje OZE może obejmować dz. ew. nr 112/2, 111/2 i 114/2, tak jak to zostało wskazane na rysunku Planu. W ocenie Wnioskodawcy główna część instalacji OZE będzie w dalszej części Planu, a wskazany zbliżony obszar będzie stanowić towarzyszącą infrastrukturę drogową instalacji (np. drogi dojazdowe, wagi najazdowe).
- 3.11. Zarówno w odniesieniu do obszaru PP, jak i PPE, Inwestycja zakłada wykonanie towarzyszących, niezbędnych utwardzeń terenu w celu wykonania dróg technicznych i przeciwpożarowych, zapewniających jednocześnie transport samochodowy i postój. W miarę możliwości, obszary PP i PPE mogą zostać oddzielone naturalnym nasadzeniem o funkcji akustycznej i wizualnej.