

Uchwała nr.....

Rady Gminy Bukowiec

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w obrębie ewidencyjnym
Przysiersk, gmina Bukowiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowiec przyjętego uchwałą nr XXII/141/12 Rady Gminy Bukowiec z dnia 30 października 2012 r., z wyłączeniem stwierdzenia, że projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w obrębie ewidencyjnym Przysiersk, gmina Bukowiec nie narusza ustaleń ww. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i 527), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu2026 r. za pośrednictwem Wójta Gminy Bukowiec.

Rada Gminy Bukowiec

uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Przedmiotem zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w obrębie ewidencyjnym Przysiersk, gmina Bukowiec, zwanego dalej „planem”, wraz z jego integralnymi częściami są:

- 1) Załącznik nr 1 – Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną ustaleń planu;
- 2) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bukowiec o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bukowiec o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 – Zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych w części graficznej.

§ 2.1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) przepisy ogólne;
- 2) ustalenia dla całego obszaru objętego planem;
- 3) ustalenia szczegółowe;
- 4) przepisy końcowe.

2. Część graficzna zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie wymiarowe wraz z wartościami podanymi w metrach;

- 5) symbole identyfikujące kategorię przeznaczenia terenu:
 - a) PE – teren produkcji energii,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej.

3. Pozostałe elementy na części graficznej planu wynikają z podkładu mapowego.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) **biogazowni** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia i infrastrukturę służące do produkcji biogazu w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;
- 2) **biometanowni** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia i infrastrukturę, służące do produkcji biometanu, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nieprzekraczającym 12°;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w części graficznej planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych; linia ta nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych zjazdów oraz miejsc postojowych, schodów zewnętrznych i pochylni, zadaszeń nad wejściami do obiektów budowlanych;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, dla którego w tekście planu ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren produkcji energii, oznaczony na rysunku planu symbolem PE;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 5. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania na obszarze planu takich terenów;
- 2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak występowania na obszarze planu takich terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) nakaz sytuowania obiektów budowlanych z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) wskazuje się teren oznaczony w części graficznej symbolem PE przeznaczony do zainwestowania oraz ustala się dla niego zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) dla terenu produkcji energii, oznaczonego symbolem PE realizację przeznaczenia wyłącznie z zakresu wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, w tym biogazownia, biometanownia, z wykluczeniem elektrowni wiatrowej, zgodnie z dalszymi ustaleniami planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia działalności w zakresie produkcji energii odnawialnej, w sposób, który nie spowoduje ponadnormatywnych uciążliwości, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) wyposażenie instalacji biogazowni, biometanowni w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przed ulatnianiem się biogazu, biometanu;
- 4) nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń, w tym związanych z magazynowaniem na potrzeby biogazowni, biometanowni;
- 5) w zakresie postępowania z odpadami realizację miejsc do magazynowania odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.

§ 8. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu**: na obszarze objętym planem ustala się zasady zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9. W zakresie **zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości**:

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku podjęcia procedury scalania i podziału nieruchomości należy zachować następujące zasady:
 - 1) każda nowo wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°;
 - 3) front nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 18 m;
 - 4) wielkość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 800 m².
3. Parametry, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) projektowane sieci telekomunikacyjne, dystrybucyjne elektroenergetyczne i gazowe, ciepłociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, należy projektować jako sieci podziemne;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, będących wyposażeniem zapewniającym możliwość użytkowania obiektów zlokalizowanych na danym terenie zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek pod lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez biogazownię, biometanownię;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację wymianę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetyki, w tym przebudowę linii napowietrznych na podziemne;
- 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

- 1) dopuszcza się:
 - a) doprowadzenie sieci ciepłowniczej do istniejących i projektowanych obiektów oraz wykorzystanie energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazu,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub ze zbiorników na gaz płynny lub wykorzystanie gazu wytworzonego w procesie technologicznym biogazu.

6. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie rozwiązań indywidualnych, w tym: odprowadzanie ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 3) zakaz:
 - a) lokalizacji zbiorników bezodpływowych w sposób stwarzający możliwość zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych,
 - b) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz wód.

7. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami:
 - a) dopuszcza się:
 - odprowadzenie na własny teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - odprowadzanie do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe odprowadzać do gruntu wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,
 - wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych.

8. W zakresie **telekomunikacji i teletechniki** ustala się: dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i obiektów telekomunikacyjnych oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się:

- 1) nakazuje się składowanie produktów uzyskanych z przetworzonej prefermentowanej biomasy w urządzeniach lub obiektach posiadających nieprzepuszczalne dno lub fundament;
- 2) postępowanie z odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z przepisami ustawy o odpadach.

§ 12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji**:

1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** w powiązaniu z drogą powiatową nr P 1280C, zlokalizowaną poza obszarem objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla nowej zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - 1) dla terenu produkcji energii minimum 1 miejsce na dwóch zatrudnionych;
 - 2) przy wyznaczeniu miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 11 stanowisk, należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
 - 3) miejsca do parkowania wymienione w pkt 1 mogą być realizowane w formie stanowisk postojowych – parkingów naziemnych.

§ 13. Ustala się stawkę procentową dla ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 1% (słownie: jeden procent).

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenu produkcji energii oznaczonego w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem **PE** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach terenu produkcji energii – realizacja wyłącznie z zakresu odnawialnych źródeł energii: biogazownia z biometanownią, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 2) w ramach terenu produkcji energii dopuszcza się realizację: dojazdów, placów manewrowych, obiektów i urządzeń na potrzeby realizacji biogazowni, biometanowni;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu produkcji energii – możliwość realizacji urządzeń instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 1000kW;
- 4) w ramach przeznaczenia terenu produkcji energii – zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 40 m;
- 11) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 15. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania ruchu drogowego, dróg rowerowych, chodników, zieleni urządzonej oraz stanowisk postojowych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bukowiec.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr....

Rady Gminy Bukowiec

z dnia.....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bukowiec o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag
złożonych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527)

Rada Gminy Bukowiec

postanawia:

§ 1. Nie uwzględnić....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr....

Rady Gminy Bukowiec

z dnia.....

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Bukowiec sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Gminy Bukowiec, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), ustala co następuje:

1. Zapisane w zintegrowanym planie inwestycyjnym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym lub na podstawie umowy urbanistycznej.
2. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr....

Rady Gminy Bukowiec

z dnia.....

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione *zostaną po kliknięciu w ikonę*