

Uzasadnienie

Na podstawie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i z 2024 poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527 – zwana dalej: *zmianą ustawy*) wprowadzono do systemu planowania przestrzennego nowe narzędzie planistyczne pod nazwą zintegrowany plan inwestycyjny (zwane również: *planem*), który jest szczególną formą planu miejscowego.

Uzasadnienie dotyczy projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru w obrębie ewidencyjnym Przysiersk, gmina Bukowiec.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej.

Inwestycją główną jest realizacja produkcji energii (PE) z zakresu odnawialnych źródeł energii w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, zgodnie z ustaleniami niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Inwestycją uzupełniającą będzie budowa drogi dojazdowej (KDD) wyznaczonej w zintegrowanym planie inwestycyjnym.

Dla przedmiotowego obszaru opracowania obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bukowiec przyjęte uchwałą nr XXII/141/12 Rady Gminy Bukowiec z dnia 30 października 2012 r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą nr L/312/23 Rady Gminy Bukowiec z dnia 27 października 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowiec (zwane dalej: *studium*).

Zgodnie z tym dokumentem strategicznym będącym aktem kierownictwa wewnętrznego, obszar inwestycji głównej zlokalizowany jest w granicach pozostałych użytków rolnych oraz na terenie orientacyjnego rozmieszczenia elektrowni wiatrowych wraz z wyznaczoną strefą, wyłączoną spod zabudowy.

Jednakże, na podstawie przepisów przejściowych zawartych w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a *zmiany ustawy*, do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, lecz nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowane plany inwestycyjne, rada gminy może uchylać niezależnie od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego **w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii** oraz ich stref ochronnych.

Lokalizacja wyznaczonych w niniejszym zintegrowanym planie inwestycyjnym dróg – inwestycji uzupełniającej, nie narusza ustaleń *studium*. Przede wszystkim w ramach kierunków rozwoju w zakresie komunikacji i transportu ustalono konieczność zapewnienia sprawnego funkcjonowania i dalszego rozwoju transportu drogowego, kolejowego w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć komunikacyjną.

Dla obszaru opracowania częściowo w zakresie terenu drogi dojazdowej (KDD) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XIX/218/2002 Rady Gminy Bukowiec z dnia 10 października 2002 r. w sprawie *zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Bukowiec w zakresie wprowadzenia granicy polno-leśnej i terenów przeznaczonych do zalesienia*. Częściowo teren drogi dojazdowej został wyznaczony jako teren przeznaczony do zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem 155RLz.

Aktualnie obszar planowanej inwestycji głównej jest niezagospodarowany. Nie występują w nim również żadne formy ochrony przyrody (pomniki przyrody, użytki ekologiczne, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, parki narodowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, Natura 2000, stanowiska dokumentacyjne). W pobliżu nie ma farm wiatrakowych ani ogrodów zoologicznych czy botanicznych. W dniu 25 września 2023 r. Sejmik Województwa

Kujawsko-Pomorskiego przyjął uchwałę nr LXI/851/23 w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa kujawsko-pomorskiego, w którym nie wyznaczono w analizowanym terenie krajobrazów priorytetowych.

Celem projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, jest zainwestowanie i ożywienie terenu z jednoczesnym zwiększeniem świadomości społecznej w zakresie pozyskiwania energii, ochrony środowiska czy gospodarki odpadami, czyli wzrost zainteresowania odnawialnymi źródłami energii. Inwestycja gwarantować będzie nowe miejsca pracy, w tym wykwalifikowanych operatorów zmianowych i inżynierów. Ze względu na swoją lokalizację nie będzie stanowiła uciążliwości dla lokalnej społeczności. Realizacja inwestycji uzupełniającej wpłynie na poprawę komunikacyjną w terenie i będzie służyła poza obsługą inwestycji głównej, również lokalnej społeczności, a więc przyczyni się do podniesienia standardu życia.

Reasumując, proponowane zagospodarowanie, podniesie efektywność ekonomiczną gminy i przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. – zwana dalej *ustawą*).

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ustalone w rozdziale 2 uchwały.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez ustalenie:

- wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości zabudowy i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
- wskaźników zagospodarowania terenu,
- dopuszczenie lokalizacji budowli związanych z inwestycjami celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

1a. Potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Zrealizowano poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, które zakłada, że prowadzone na nim działania będą zaspokajać potrzeby społeczeństwa, jednocześnie nie ograniczając możliwości przyszłych pokoleń. To wszystko jest wynikiem harmonijnego współistnienia aspektów ekonomicznych, społecznych i środowiskowych, gdzie rozwój gospodarczy nie jest możliwy kosztem dobrobytu społecznego i stanu środowiska.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane głównie poprzez ustalenia szczegółowe dla terenu produkcji energii.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały ustalone w rozdziale nr 2 uchwały.

W obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny i obszary górnicze.

W granicach obszaru objętego planem nie zachodziła potrzeba dokonywania zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w związku z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326). W granicach obszaru objętego planem zajdzie

potrzeba dokonania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o którym mowa w art. 7 ust. 2 ustawy.

Nakazano zachowanie standardów jakości środowiska. W inwestycji, jaką jest instalacja odnawialnego źródła energii, gdzie stosuje się rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zapewniające zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Zakazano planem realizację elektrowni wiatrowych.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego planem nie występują stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej. W przypadku dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi stosuje się zasady zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz 2024 r. poz. 731).

Uchwała nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności, ponieważ w obrębie terenu inwestycji nie zamieszkują ludzie. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

W uchwale uwzględniono zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1047 ze zm.).

6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

Budowa biogazowni, biometanowni może przyczynić się do powstania lokalnego źródła energii, w tym ciepłej, która może zostać wykorzystana do ogrzania obiektów, w tym na przykład użyteczności publicznej. Może być również zachętą dla inwestorów, których procesy technologiczne wymagają stabilnego źródła ciepła a także może wpłynąć na poprawę bezpieczeństwa energetycznego gminy.

Dla wskazanych terenów ustalono stawkę procentową dla ustalenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 *ustawy*, w wysokości: 1% (słownie: jeden procent) dla terenów. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy.

7. Prawo własności.

Wymagania zostały spełnione poprzez zagospodarowanie inwestycji głównej na własności prywatnej w sposób racjonalny i uzasadniony względem wynikających z interesu publicznego potrzeb o znaczeniu lokalnym. Realizacja dróg wpłynie na poprawę warunków komunikacyjnych, które będą służyły również lokalnej społeczności.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego.

Wymagania zostały spełnione poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu wyznaczoną drogą KDD połączoną z drogą publiczną (droga powiatowa P 1280C).

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zintegrowanym planem inwestycyjnym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń.

[TEKST BĘDZIE PODLEGAŁ UZUPEŁNIENIU W TOKU DALSZEJ PROCEDURY PLANISTYCZNEJ]

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: *[TEKST BĘDZIE PODLEGAŁ UZUPEŁNIENIU W TOKU DALSZEJ PROCEDURY PLANISTYCZNEJ]*

- zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 37ec ustawy,
- zastosowanie się do procedur na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112),
- przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ze względu na specyfikę planu brak konieczności formułowania stosownych ustaleń. Niemniej, planem odpuszczono rozwiązania indywidualne do czasu podłączenia do sieci wodociągowej.

14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Plan umożliwia realizację biogazowni, biometanowni w sposób zabezpieczający przed powstaniem awarii. Plan nie zakazuje lokalizacji takich zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Plan zmienia dotychczasowe użytkowanie terenu z rolniczego na produkcję związaną z odnawialnymi źródłami energii.

Rozwiązania planu dopuszczają realizację biogazowni rolniczej i biogazowni komunalnej. Dla przykładu, projektowana biogazownia, biometanownia może stanowić interesujące rozwiązanie dla

hodowców bydła, dzięki możliwości pozbywania się obornika przy jednoczesnej możliwości pozyskania dobrej jakości nawozu z masy pofermentacyjnej. Dla rolników produkujących rośliny mogące stanowić biomasę używaną w biogazowni, biometanowni (np. kukurydza) korzyścią z funkcjonowania biogazowni, biometanowni jest możliwość zawarcia długoterminowych umów kontraktowych na dostawę substratu. Może to pozwolić na zachowanie podstawowej funkcji rolnictwa, którą jest produkcja żywności przy jednoczesnej produkcji znaczących ilości energii.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.

[TEKST BĘDZIE PODLEGAŁ UZUPEŁNIENIU W TOKU DALSZEJ PROCEDURY PLANISTYCZNEJ]

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został poddany konsultacjom społecznym w terminie od do W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (.....) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do W tym okresie wpłynęło uwag. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano uwagi zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Proponowane zagospodarowanie, podniesie efektywność ekonomiczną gminy i przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru. Zagospodarowanie na własności prywatnej w sposób racjonalny i uzasadniony względem wynikających z interesu publicznego potrzeb o znaczeniu lokalnym.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy.

1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu do dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna terenów zapewniona będzie poprzez istniejący układ drogowy.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym posiada dostęp do transportu zbiorowego komunikacji publicznej autobusowej - w niedalekiej odległości od obszaru objętego planem znajduje się przystanek autobusowy.

Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego jest realizowane w zintegrowanym planie inwestycyjnym poprzez ustalenie odpowiednio wysokich wskaźników zabudowy i politykę parkingową, opierającą się na spełnieniu wymaganej ilości miejsc postojowych. Obszar posiada bardzo korzystne uwarunkowania dla transportu publicznego.

2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan nie dopuszcza zabudowy mieszkaniowej.

3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniono, poprzez pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu

art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. W terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa powyżej, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego jest wolny od zabudowy. Ustalenia planu uwzględniają zapisy dążące do zaopatrzenia inwestycji w niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczając jednocześnie możliwość korzystania z produkowanego biogazu a także innych rozwiązań w zakresie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z Konwencją o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzoną w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich.

Przy uwzględnieniu możliwości technicznych lub prawnych zapewniono dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną np. poprzez publikację projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Bukowcu.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obszar inwestycji aktualnie nie jest zabudowany. Umożliwienie jego zabudowy przyczyni się do rozwoju i wzrostu dochodów do budżetu gminy, z tytułu podatków. Przyjęte w obszarze planu rozwiązania, w tym przeznaczenie terenu i parametry zabudowy zostały wyznaczone w sposób optymalny, z założeniem możliwości uzyskania przyrostu dochodów gminy z tytułu podatków. Pozytywnymi skutkami uchwalenia planu, poza aspektem ekonomicznym, jest przede wszystkim powstanie nowej zabudowy i zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru. Wydatki związane z realizacją inwestycji uzupełniającej wskazanej w niniejszym uzasadnieniu będą regulowane zapisami zawieranej umowy urbanistycznej, realizatora inwestycji głównej. Wpływy do budżetu gminy związane będą z naliczeniem ewentualnej opłaty planistycznej oraz wzrostem wpływów z podatku od nieruchomości.