

Uzasadnienie

do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki o nr ew. 153/15 w obrębie Nibork, gmina Sorkwity, realizowanego na podstawie Uchwały Nr Rady Gminy Sorkwity z dnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki o nr ew. 153/15 w obrębie Nibork, gmina Sorkwity.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Jednocześnie zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w obrębie Nibork, gmina Sorkwity wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach.

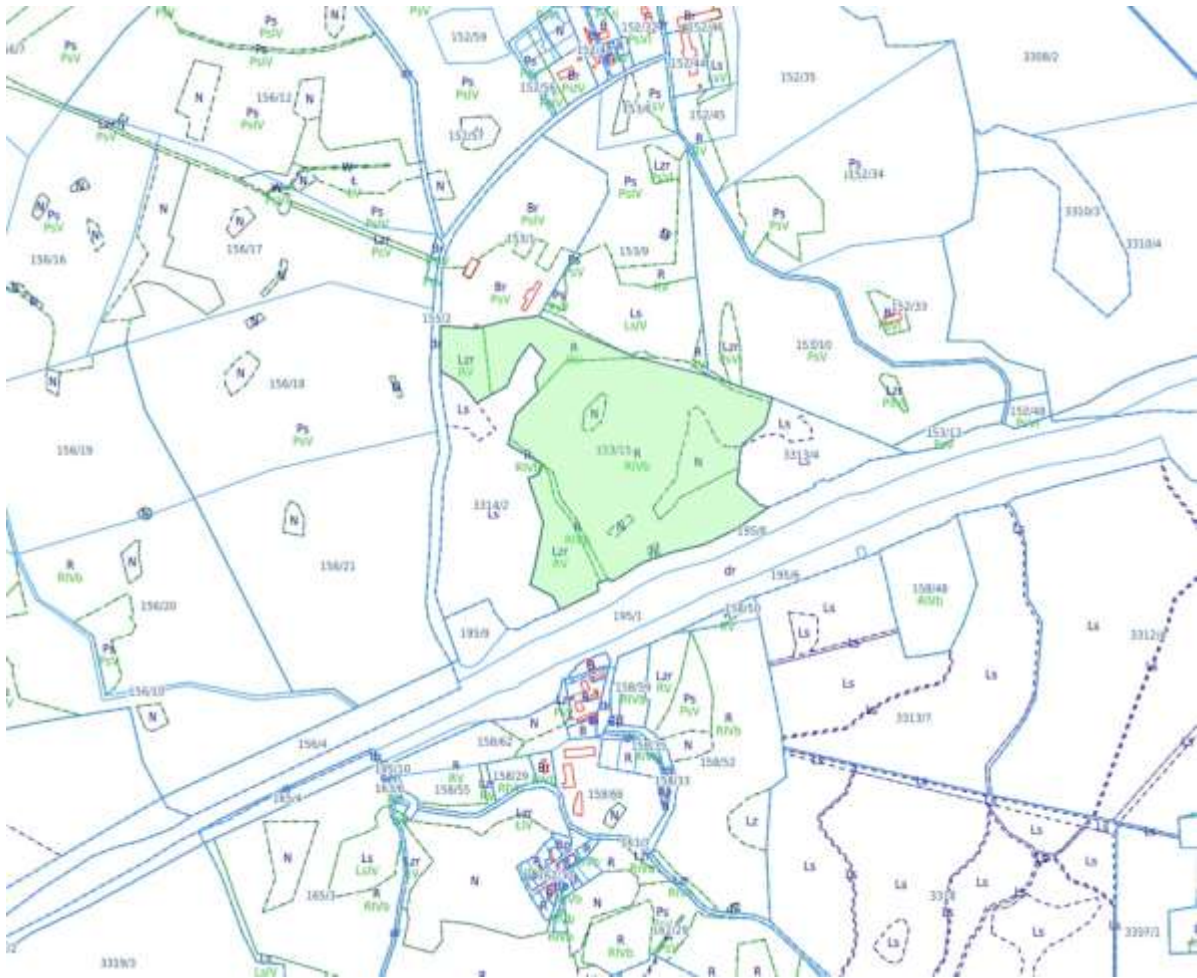
Uzasadnienie będzie podlegać sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Procedura planistyczna zintegrowanego planu inwestycyjnego określona została w art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno realizuje elementy procedury obejmujące m.in. negocjacje umowy urbanistycznej, wystąpienie o opinie i uzgodnienia oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie zawarcie umowy urbanistycznej i uchwalenie ZPI.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

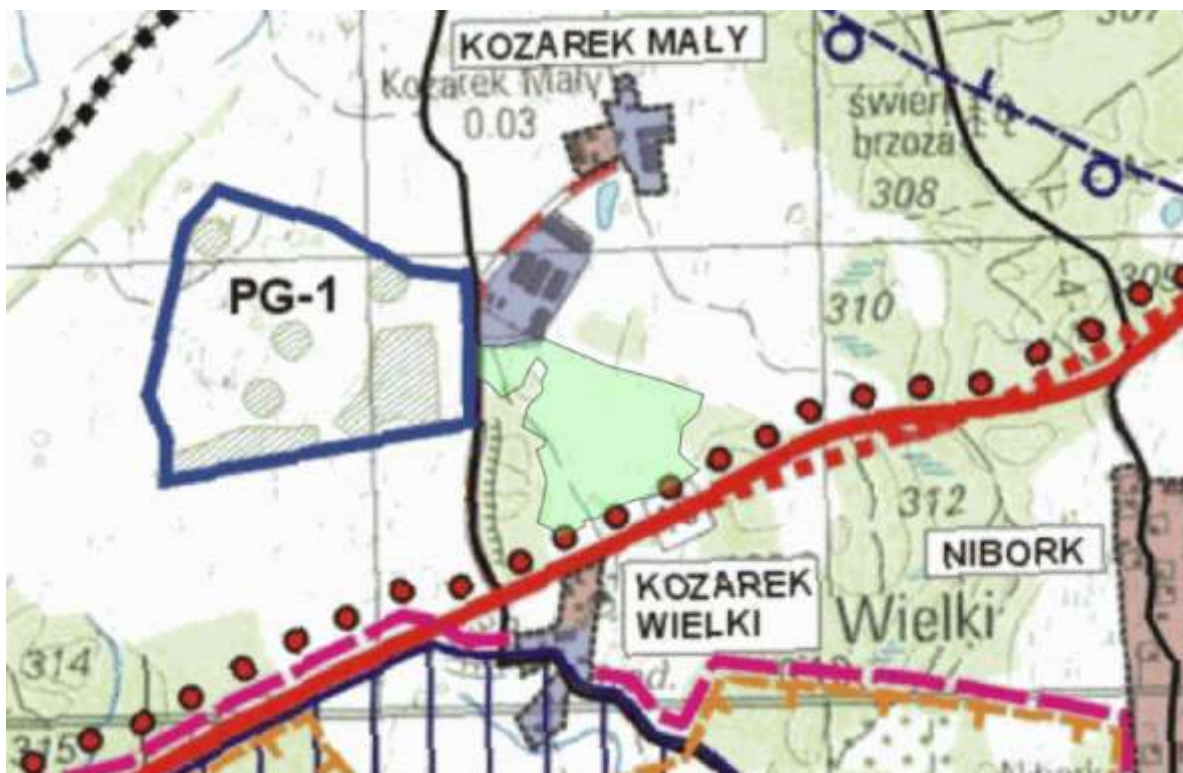
2. Lokalizacja.

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla działki o nr ew. 153/15 w obrębie Nibork, gmina Sorkwity. Teren objęty ZPI jest gruntem niezainwestowanym. W większości stanowi teren rolny położony w sąsiedztwie drogi krajowej DK16. W północnej części działki na niewielkiej powierzchni występują grunty leśne.



Mapa 1: teren opracowania ZPI na tle mapy ewidencyjnej

Na terenie ZPI nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity, przyjętym uchwałą nr XL/3522014 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 sierpnia 2014 roku teren opracowania ZPI znajduje się na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



Mapa 2: Wyrys ze studium

ZPI obejmuje obszar położony w obrębie Nibork, gmina Sorkwity. Teren od północy sąsiaduje z terenami rolnymi, na których występują pozostałości zabudowy rolniczej oraz sąsiaduje z terenami leśnymi. Od wschodu teren sąsiaduje z terenami leśnymi. Od południa teren sąsiaduje z pasem drogowym drogi gminnej oraz drogi krajowej DK16. Od zachodu teren sąsiaduje z drogą gminną oraz terenami rolnymi i leśnymi. Za drogą gminną występują tereny i obszary górnicze.

Powierzchnia obszaru objętego ZPI wynosi ok. 11,89 ha. Teren nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną wodno – kanalizacyjną, w sieci elektroenergetyczne, gazowe oraz telekomunikacyjne.

W ramach inwestycji uzupełniającej inwestor wykona kompletny projekt sieci ciepłowniczej umożliwiającej przełączenie istniejącej elektrociepłowni w Sorkwicach na sieć ciepłowniczą zasilaną z projektowanej biogazowni rolniczej. Projekt będzie zakładał wykorzystanie ciepła odpadowego z projektowanej biogazowni rolniczej i zasilanie sieci ciepłowniczej w Sorkwicach.

3. Cele opracowania.

Głównym celem sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zapewnienie warunków formalno – prawnych dla realizacji inwestycji polegającej na budowie hubu biowodorowego i bioenergetycznego poprzez budowę instalacji do produkcji zielonego wodoru z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w tym biogazowni rolniczej i energii słonecznej jak również wykorzystanie powstałego ciepła dla potrzeb sieci ciepłowniczej istniejącej w Gminie Sorkwity.

4. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu umożliwienie realizacji produkcji i przetwarzania energii powstałej wyłącznie z odnawialnych źródeł energii. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w planie poprzez zapisy

dotyczące formy i jakości zabudowy, a także poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu;

c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.:

- ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
- ✓ ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m. in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, przemysłowe), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami;
- ✓ zakazu realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- ✓ zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- ✓ ograniczenia oddziaływania wynikającego z realizacji przeznaczenia terenu, które nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących normatywnych wartości;
- ✓ obowiązku wyposażenia instalacji biogazowni rolniczej w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przed ulatnianiem się biogazu;
- ✓ zakazu zastosowania jako substratów w biogazowi odpadów poubojowych, pomiotów drobiu lub martwych zwierząt;
- ✓ obowiązku magazynowania i przygotowywania substratów (biomasy) w zamkniętych obiektach magazynowych o nieprzepuszczalnym dnie;
- ✓ obowiązku magazynowania przefermentowanej biomasy w obiektach mających dno i ściany nieprzepuszczalne oraz izolację wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych;
- ✓ obowiązku składowania produktów uzyskanych z przetworzonej przefermentowanej biomasy (nawozy granulowane, pelet na cele opałowe), w urządzeniach lub obiektach posiadających nieprzepuszczalne dno lub fundament;
- ✓ obowiązku wprowadzania substancji do środowiska lub emisji energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- ✓ obowiązku wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w separatorach przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ✓ ograniczenia stosowania nawierzchni częściowo utwardzonych lub utwardzonych nieszczelnych, gdzie należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- ✓ obowiązku segregacji powstałych odpadów z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych;
- ✓ zakazu chemicznego usuwania roślin w obszarach pomiędzy panelami fotowoltaicznymi w celu zabezpieczenia czystości wód gruntowych i powierzchniowych;
- ✓ nakazu utrzymania pomiędzy panelami fotowoltaicznymi różnorodności biologicznej z wykorzystaniem rodzimych, łąkowych gatunków ceniolubnych o małym pyleniu.

d) odniesienie się do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania oraz wskazanie ustaleń dotyczących ochrony przed hałasem;

f) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenia terenów; optymalne wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni;

g) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie infrastruktury do działań w sytuacjach

szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych; zostaną one potwierdzone poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia projektu m.in.:z, Szefem Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Szefem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego;

- i) potrzeby interesu publicznego wskazując możliwość wykorzystania ciepła odpadowego dla celów zasilenia gminnej sieci ciepłowniczej;
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji - uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny. Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej oraz zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje będą oparte na wewnętrznej infrastrukturze habu biowodorowego z możliwością wyprowadzenia ciepła odpadowego projektowanej biogazowni rolniczej dla potrzeb sieci ciepłowniczej występującej w miejscowości Sorkwity;
 - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Sorkwity, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu;
 - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.
- 2) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sorkwity, przyjętym uchwałą nr XL/3522014 Rady Gminy Sorkwity z dnia 29 sierpnia 2014 roku teren opracowania ZPI znajduje się na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Zgodnie 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) w przypadku sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego (stanowiącego formę planu miejscowego) dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie ma konieczności stwierdzania przez Radę Gminy, że nie naruszono ustaleń studium.
- 3) W związku z tym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) W projekcie planu przewidziano zabudowę w niedalekim sąsiedztwie od istniejących dróg publicznych, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom w tym przedsiębiorstwom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 5) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Sorkwity zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do ZPI.
- 6) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
- a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;
 - b) umożliwiono obsługę komunikacyjną projektowanej inwestycji z istniejącego układu komunikacyjnego umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu.

5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowy plan nie narusza analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sorkwity w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity oraz planów miejscowych na terenie gminy - Uchwała Nr XXX/196/2017 z dnia 21 lipca 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sorkwity oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego można rozpatrywać jako realizację potrzeb związanych z rozwojem gminy w tym zapewnieniem bezpieczeństwa energetycznego.

Ustalenia planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej;
- w zakresie dostępności cyfrowej;
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej;

w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych.

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

Wpływ uchwalenia projektu planu na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele produkcyjne.
- b) Innym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku od nieruchomości budowlanych lub budowli. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków i budowli, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków i budowli.
- c) Według uchwały Nr XX/117/2025 Rady Gminy Sorkwity z dnia 26 listopada 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Sorkwity, grunty zajęte pod produkcję energii należy zaliczyć do kategorii grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków, dla których stawka roczna podatku od nieruchomości wynosi $1,3 \text{ zł/m}^2 + 2\%$ wartości budowli zlokalizowanych na terenie inwestycji, i będzie to dochód stanowiący stałą pozycję w dochodach gminy.
- d) W związku z realizacją zamierzenia gmina nie poniesie wydatków związanych z realizacją zadań własnych gminy.
- e) Wydatki Gminy wiążą się wyłącznie z kosztami administracyjnymi prowadzenia procedury formalno – prawnej związanej z opracowaniem ZPI.
- f) Nie przewiduje się, aby uchwalenie planu miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.
- g) Ocena skutków finansowych uchwalenia ZPI wskazuje, że jego uchwalenie wpłynie korzystnie na finanse gminy.
- h) Tym samym uchwalenie planu jest ekonomicznie, gospodarczo, a także społecznie uzasadnione.