

## **UZASADNIENIE**

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek obejmującego teren działki ewidencyjnej nr 4 położonej w obrębie Włocławek KM 48 przy ulicy Łęgskiej 8a**

Prezydent Miasta Włocławek sporządził projekt miejscowego planu realizując Uchwałę Nr XXII/82/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek obejmującego teren działki ewidencyjnej nr 4 położonej w obrębie Włocławek KM 48 przy ulicy Łęgskiej 8a. Przystąpienie do opracowania planu miejscowego zainicjowane zostało wnioskiem użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 4 położona w obrębie Włocławek KM 48 przy ulicy Łęgskiej 8a we Włocławku, w zakresie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 2 MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Na przedmiotowym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Ogniówą, Stodólną, Okrężną, Łęgską, Płocką oraz brzegiem rzeki Wisły, przyjętego uchwałą Nr XIV/120/2015 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2016 r., poz. 335). Zgodnie z ustaleniami tego planu, obszar objęty projektem miejscowego planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 4UC/U, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> typu galerie handlowe oraz usługi, a jako przeznaczenie dopuszczalne – magazyny.

Obszar objęty projektem miejscowego planu obejmuje działkę ewidencyjną nr 4 o powierzchni ok. 1,05 ha, zlokalizowaną w obrębie Włocławek KM 48, przy ul. Łęgskiej 8a i stanowi grunt Skarbu Państwa oddany w użytkowanie wieczyste. Teren wykorzystywany jest obecnie jako plac składowy i zaplecze budowlane, z niewielkim udziałem zieleni. Obszar dysponuje podstawową infrastrukturą techniczną, w tym siecią wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną. Dostęp komunikacyjny zapewnia droga wewnętrzna prowadząca do drogi publicznej, ul. Łęgskiej, zlokalizowana poza granicami opracowania. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny przemysłowe oraz usługowo-produkcyjne, natomiast od północy teren graniczy z pasem zieleni i nieużytków położonych wzdłuż koryta Wisły.

Plan miejscowy obejmuje teren przeznaczony pod elektrownię słoneczną stanowiącą infrastrukturę techniczną związaną z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii. Ustalenia planu umożliwiają realizację i eksploatację instalacji fotowoltaicznej o mocy do 2 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przy jednoczesnym ograniczeniu zabudowy kubaturowej do obiektów technicznych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania elektrowni oraz przy zachowaniu wysokich standardów ochrony środowiska i krajobrazu. Dominującym elementem zagospodarowania są urządzenia fotowoltaiczne, a zabudowa obejmuje wyłącznie obiekty techniczne, takie jak stacje transformatorowe i magazyny energii.

Projekt miejscowego planu został sporządzony z zastosowaniem procedury uproszczonej, co jest uzasadnione ze względu na spełnienie warunku określonego w art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2026 r., poz. 538.), tj. plan miejscowy dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem PEF). Przedmiotowy plan dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji fotowoltaicznej, a zatem spełnia wymagania ustawowe do zastosowania procedury uproszczonej. Jednocześnie nie zachodzą przesłanki określone w art. 27b ust. 2 ustawy, tj. plan miejscowy nie dotyczy:

- lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy;
- inwestycji lokalizowanych na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin;
- obiektów i obszarów uznanych za pomniki historii;
- gruntów zmeliorowanych.

Zastosowanie procedury uproszczonej determinuje zakres merytoryczny planu i uzasadnia jego jednofunkcyjny oraz specjalistyczny charakter. Plan koncentruje się wyłącznie na realizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii, a przeznaczenie terenu zostało określone w sposób celowy i precyzyjny, ograniczony do funkcji bezpośrednio związanych z elektrownią słoneczną. Wszystkie dopuszczone formy zagospodarowania pozostają w ścisłym związku funkcjonalnym z tą instalacją, co jest konsekwencją zarówno przyjętej procedury sporządzenia planu, jak i specyfiki inwestycji.

Brak dopuszczenia funkcji towarzyszących jest zatem bezpośrednim następstwem przyjętego trybu sporządzenia planu oraz ustawowego ograniczenia jego zakresu przedmiotowego. Rozwiązanie to zapobiega niekontrolowanej intensyfikacji zagospodarowania terenu, zapewnia spójność ustaleń planu oraz pozostaje w pełni zgodne z celem procedury uproszczonej, jakim jest sprawne i precyzyjne ustalenie zasad lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.

Ustalone w planie parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu są proporcjonalne i adekwatne do charakteru funkcji. Maksymalna intensywność zabudowy 0,1, maksymalny udział powierzchni zabudowy 10% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% odpowiadają specyfice instalacji fotowoltaicznej, której dominującym elementem są urządzenia fotowoltaiczne niewymagające trwałego utwardzenia terenu. Przyjęte rozwiązania realizują zasadę ograniczania przekształceń powierzchni ziemi, nie prowadząc do faktycznego wyłączenia możliwości realizacji inwestycji. Maksymalna wysokość zabudowy i urządzeń została ustalona na poziomie 6,0 m, co zapewnia dostosowanie obiektów do skali zabudowy technicznej i minimalizuje ingerencję w krajobraz. Wprowadzenie definicji wysokości urządzeń eliminuje wątpliwości interpretacyjne na etapie realizacji inwestycji i zapewnia jednoznaczność ustaleń planu.

Ustalenie minimalnej liczby dwóch miejsc postojowych znajduje uzasadnienie w technicznym i w przeważającej mierze bezobsługowym charakterze elektrowni słonecznej. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe występuje wyłącznie okresowo i incydentalnie, w związku z obsługą serwisową i nadzorem technicznym. Z uwagi na brak miarodajnych wskaźników parkingowych dla tego rodzaju obiektów, przyjęte rozwiązanie wynika z analizy funkcjonalnej terenu i praktyk projektowych oraz nie prowadzi do nadmiernego utwardzania powierzchni ani naruszenia zasad ładu przestrzennego.

Ograniczenie maksymalnej mocy zainstalowanej urządzeń fotowoltaicznych do 2 MW odnosi się wyłącznie do źródła energii i nie obejmuje infrastruktury technicznej, takiej jak magazyny energii czy stacje transformatorowe. Ustalenie to służy określeniu skali inwestycji i kontroli jej potencjalnych oddziaływań przestrzennych i środowiskowych, w szczególności w kontekście postępu technologicznego umożliwiającego zwiększanie mocy instalacji bez zmiany powierzchni zabudowy. Przyjęty limit nie stanowi regulacji parametrów technicznych urządzeń, lecz mieści się w kompetencjach gminy w zakresie kształtowania intensywności zagospodarowania terenu, umożliwiając jej zachowanie wpływu na przyszły rozwój tego zagospodarowania.

Ustalenia środowiskowe planu są zgodne z obowiązującymi przepisami i uwzględniają występowanie historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi, ochronę wód podziemnych oraz korytarze ekologiczne wynikające z dokumentów wyższego rzędu.

Projekt miejscowego planu został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2026 r., poz. 538) przy zachowaniu brzmienia dotychczasowych przepisów art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy obowiązującej do dnia 23 września 2024 r., w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z późn. zm.). Projekt miejscowego planu spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) oraz jest zgodny z przepisami odrębnymi.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” przyjęte Uchwałą Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007 r. dla wskazanego terenu określa politykę gminy jako obszary przemysłowe oraz jako projektowany obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oraz obszar wymagający przekształceń. W Studium nie przewidziano na danym terenie obszarów rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500kW. Jednak zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w przypadku gdy plan miejscowy dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii nie stosuje się obowiązku jego zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ani wymogu stwierdzenia przez radę miasta, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium.

Rysunek planu przedstawiający graficzne ustalenia planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, został sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, w postaci elektronicznej, w układzie współrzędnych PL - 2000 strefa 6.

Prezydent Miasta po podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego rozpoczął procedurę formalno-prawną określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz ustawy 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 z późn. zm.):

- 1) ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z zastosowaniem postępowania uproszczonego;
- 2) uzyskał uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego;
- 3) sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) udostępnił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) jednocześnie:
  - a) wystąpił do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego,
  - b) wystąpił o opinie o projekcie planu miejscowego do właściwych instytucji i organów,
  - c) wystąpił o uzgodnienia projektu planu miejscowego do właściwych instytucji i organów,
  - d) ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

- 7) sporządził raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu planu miejscowego;
- 8) udostępnił projekt planu miejscowego przedstawiany radzie miasta wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek;
- 9) przedstawił radzie miasta projekt planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

O wydanie opinii do projektu planu miejscowego oraz o jego uzgodnienie wystąpiono wyłącznie do organów i instytucji właściwych ze względu na uwarunkowania faktyczne i prawne, wynikające z charakteru oraz położenia obszaru objętego planem. Zakres organów i instytucji, do których skierowano projekt planu miejscowego w trybie opiniowania i uzgadniania, został ustalony zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zastosowaniu zasady selektywności (zgodnie z zakresem ich właściwości) oraz zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
  2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
  3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
1. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wszystkie wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

❖ **W zakresie art. 1 ust. 2 ustawy:**

- 1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez jednoznaczne określenie przeznaczenia terenu jako teren elektrowni słonecznej oraz dopuszczenie jedynie zabudowy i urządzeń, które są niezbędne do jej prawidłowego funkcjonowania. Jednocześnie plan miejscowy precyzuje zasady lokalizacji inwestycji, wysokości i parametrów zagospodarowania, w tym dotyczące rozmieszczenia obiektów zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy co zapewnia czytelną i uporządkowaną strukturę przestrzenną. Plan uwzględnia uwarunkowania środowiskowe, krajobrazowe i gruntowo-wodne, jak również określa zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, gwarantujące bezpieczne i funkcjonalne użytkowanie terenu; całość ustaleń prowadzi do zrównoważonego i racjonalnego zagospodarowania przestrzeni, zgodnego z zasadami urbanistyki i architektury.
- 2) **Potrzeby zrównoważonego rozwoju** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez umożliwienie wykorzystania terenu pod odnawialne źródło energii, jednocześnie wprowadzając rozwiązania chroniące środowisko i zasoby naturalne. Plan zapewnia ochronę wód podziemnych, gleb i powietrza, umożliwia retencję i wegetację roślin, chroni korytarze ekologiczne oraz minimalizuje oddziaływania poprzez ograniczenie oświetlenia i stosowanie powłok antyrefleksyjnych. Ustalenia dotyczące infrastruktury, gospodarki wodnej i warunków gruntowych gwarantują bezpieczne,

efektywne i odpowiedzialne użytkowanie terenu, łącząc cele energetyczne, środowiskowe i przestrzenne w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju.

- 3) **Walory architektoniczne i krajobrazowe** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez wprowadzenie jasnych zasad kształtowania przestrzeni, w tym ograniczenia wysokości zabudowy i urządzeń do 6 m oraz obowiązek lokalizacji obiektów zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, co pozwala harmonijnie wpisać elektrownię słoneczną w otoczenie. Obszar objęty planem znajduje się w części miasta o charakterze produkcyjno-usługowym, z fragmentami niezagospodarowanych terenów; krajobraz jest zdegradowany, z nieutwardzonymi powierzchniami, usypiskami gruzu i materiałów nasypowych, zieleń jest spontaniczna, głównie ruderalna. Teren pełni funkcję zaplecza budowlanego i składowego, co dodatkowo podkreśla jego techniczny charakter. Całość jest słabo widoczna w krajobrazie, a sam obszar nie wyróżnia się żadnymi szczególnymi walorami estetycznymi ani przyrodniczymi. Utrzymanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zapewnienie roślinności pod panelami fotowoltaicznymi oraz wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej z rodzimych gatunków roślin wzmocnią walory krajobrazowe terenu. W rezultacie ustalenia planu zapewniają uporządkowaną kompozycję przestrzeni i wpisują inwestycję w krajobraz w sposób estetyczny, czytelny i nienaruszający wartości przyrodniczo-widokowych.
- 4) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez spełnienie wymagań środowiska i wprowadzenie ustaleń ograniczających negatywne oddziaływanie inwestycji na przyrodę i zasoby naturalne. Plan nakazuje ochronę jakości powietrza, gleb i wód, w tym wód podziemnych GZWP, oraz zakazuje działań mogących pogorszyć stan środowiska. Szczegółowe zasady gospodarowania wodami zapewniają właściwe funkcjonowanie obiegu wody i ograniczają ryzyko jej zanieczyszczenia. Plan uwzględnia też korytarze ekologiczne oraz migrację zwierząt, co wspiera ciągłość ekosystemów. Dodatkowe ograniczenia, takie jak minimalizacja oświetlenia i stosowanie powłok antyrefleksyjnych, zmniejszają presję inwestycji na faunę.
- Nie powstał obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż nieruchomość położona objęta planem, zgodnie z ewidencją gruntów miasta Włocławek, stanowi teren zakwalifikowany jako grunty zabudowane i zurbanizowane - tereny przemysłowe (Ba). Nie stanowią zatem gruntów rolnych i leśnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Nie występuje potrzeba ochrony złóż kopalin, ponieważ na terenie miasta Włocławek nie zidentyfikowano złóż surowców.
- Plan miejscowy spełnia wymóg zmniejszania podatności na zmiany klimatu poprzez umożliwienie wykorzystania terenu pod odnawialne źródło energii, jednocześnie wprowadzając rozwiązania chroniące środowisko i zasoby naturalne. Naturalna roślinność pod panelami, wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz ochrona istniejących zasobów przyrodniczych sprzyjają zachowaniu bioróżnorodności i wzmocniają odporność środowiska na skutki zmian klimatu.
- 5) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie zostały uwzględnione w planie miejscowym, ponieważ obszar objęty planem zlokalizowany jest poza strefami ochrony konserwatorskiej oraz nie znajdują się na nim obiekty zabytkowe wpisane do rejestru bądź figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W obszarze objętym planem nie znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne.

- 6) **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 z 2024 r. poz. 731)** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez zakaz użytkowania terenu w sposób mogący pogorszyć stan środowiska, w tym jakość powietrza, wód, gleb oraz warunki zdrowia i higieny ludzi, a także powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych. Ustalono zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zapobiegające przedostawaniu się substancji szkodliwych do gruntu i wód podziemnych, co minimalizuje ryzyko poważnych awarii środowiskowych. Wskazano na konieczność uwzględnienia warunków gruntowo-wodnych przy realizacji inwestycji, co wpływa na bezpieczeństwo konstrukcji i ogranicza zagrożenia związane z wysokim poziomem wód gruntowych oraz obniżoną nośnością gruntów.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia zapewnione jest poprzez normatywne odległości od sieci infrastruktury technicznej, obowiązek realizacji dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej, co zapewnia dojazd służb ratunkowych i bezpieczeństwo użytkowników terenu oraz oświetlenie ograniczone do minimum niezbędnego dla bezpieczeństwa.

Plan nie zawiera bezpośrednich ustaleń dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, gdyż teren nie przewiduje funkcji publicznej ani infrastruktury społecznej wymagającej takich ustaleń, przeznaczenie terenu (elektrownia słoneczna z obiektami towarzyszącymi) nie generuje potrzeb w tym zakresie. Wymagania te realizowane są poprzez przepisy odrębne, w tym ochronę przeciwpożarową i dostępność komunikacyjną. Plan ustala, że miejsca do parkowania oraz drogi wewnętrzne muszą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia te gwarantują możliwość korzystania z przestrzeni zgodnie z zasadami równego dostępu oraz zapewnienia bezpieczeństwa wszystkim użytkownikom, w tym osobom o szczególnych potrzebach.

- 7) **Walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez zapewnienie racjonalnego i efektywnego wykorzystania terenu, dostosowanego do jego uwarunkowań środowiskowych i funkcjonalnych. Ustalenia ograniczające uciążliwości, porządkujące sposób zagospodarowania oraz określające zasady ochrony środowiska i gospodarowania wodami tworzą stabilne, przewidywalne warunki inwestowania oraz sprzyjają utrzymaniu trwałości zasobów przyrodniczych, co stanowi podstawę zrównoważonego rozwoju gospodarczego. Dzięki temu przestrzeń jest wykorzystywana w sposób uporządkowany, bezpieczny i ekonomicznie uzasadniony.

- 8) **Prawo własności** zostało uwzględnione w planie miejscowym poprzez wprowadzenie ustaleń równoważących interes publiczny z uprawnieniami właścicieli. Plan miejscowy określa jasne zasady zagospodarowania terenu, dzięki czemu właściciele mają pewność co do dopuszczalnych form jego wykorzystania i mogą planować inwestycje w sposób zgodny z przepisami. Ustalenia planu nie nakładają nadmiernych ograniczeń, poza tymi które wynikają z konieczności ochrony środowiska, bezpieczeństwa oraz ładu przestrzennego, a więc mieszczą się w granicach dopuszczalnej ingerencji w prawo własności. Jednocześnie plan zapobiega konfliktom funkcjonalnym i zagrożeniom, chroniąc wartość nieruchomości oraz zapewniając jej racjonalne, zgodne z przeznaczeniem wykorzystanie. Dzięki temu prawa właścicieli są uwzględnione i realizowane w sposób spójny z zasadą zrównoważonego rozwoju.

- 9) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez wprowadzenie ustaleń zapewniających uporządkowane i bezpieczne zagospodarowanie terenu, eliminujące funkcje mogące powodować zagrożenia dla infrastruktury i ludzi. Określone parametry zabudowy, zasady dostępu dla służb ratowniczych, ograniczenia uciążliwości oraz wymogi ochrony środowiska i gospodarowania wodami zmniejszają ryzyko awarii i sytuacji kryzysowych. Plan ustala realizację infrastruktury technicznej i oświetlenia zewnętrznego, w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują tereny wymagające uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan porządkuje sposób użytkowania przestrzeni w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, co sprzyja stabilności i bezpieczeństwu lokalnemu, a tym samym wspiera realizację potrzeb bezpieczeństwa państwa.
- 10) **Potrzeby interesu publicznego** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez możliwość zagospodarowania terenu w sposób zapewniający ład przestrzenny, ochronę środowiska oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Ustalenia dotyczące ochrony gleb, wód i bioróżnorodności, obowiązek retencji oraz ograniczenie uciążliwości inwestycji służą zachowaniu wartości przyrodniczych i jakości życia mieszkańców. Określone zasady lokalizacji zabudowy, dostępności komunikacyjnej i obsługi terenu minimalizują konflikty przestrzenne i umożliwiają racjonalne, przewidywalne korzystanie z przestrzeni. Plan łączy potrzeby właścicieli z interesem społecznym, zapewniając zrównoważony rozwój i długofalową ochronę dobra wspólnego.
- 11) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający budowę, modernizację i bezkolizyjne prowadzenie infrastruktury technicznej. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, retencji wód i zachowania ładu przestrzennego nie wykluczają realizacji niezbędnych sieci, lecz tworzą przewidywalne warunki ich lokalizacji; plan dopuszcza prowadzenie urządzeń infrastrukturalnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, co pozwala na bezpieczne i efektywne rozmieszczenie instalacji, w tym szerokopasmowych. Dzięki temu umożliwia rozwój nowoczesnych systemów technicznych, wspiera dostęp do usług cyfrowych i zapewnia spójność infrastruktury z zasadami zrównoważonego zagospodarowania przestrzeni.
- 12) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zostało uwzględnione w planie miejscowym zgodnie art. 27b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na sporządzanie planu miejscowego z zastosowaniem postępowania uproszczonego, udział społeczeństwa w pracach nad jego sporządzaniem jest ograniczony przepisami art. 27b ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie uproszczone pomija etap zbierania wniosków do planu miejscowego, procedura dotyczy konkretnej inwestycji, dla której plan jest sporządzany. Mieszkańcy zostali zatem poinformowani, poprzez ogłoszenie, o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z zastosowaniem postępowania uproszczonego, bez zapewnienia możliwości składania wniosków. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego miało miejsce poprzez ogłoszenie prasowe, wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta, ogłoszenie na stronie internetowej miasta Włocławek, obwieszczenie w terenie objętym planem oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, wymagane na podstawie art. 54 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024, poz. 1112 z późn. zm.), odbywa się również w zakresie przepisów uwzględniających postępowanie uproszczone sporządzania planu miejscowego. Zgodnie bowiem z art. 54 ust. 3 ww. ustawy, do wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów planów miejscowych stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem planu miejscowego oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie art. 27b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczy zatem wyłącznie etapu konsultacji społecznych.

Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w tym o udostępnieniu projektu planu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek miało miejsce poprzez ogłoszenie prasowe, wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta, ogłoszenie na stronie internetowej miasta Włocławek, obwieszczenie w terenie objętym planem oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek. Uwagi do projektu planu można było składać m.in. w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.

- 13) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zostało uwzględnione w planie miejscowym poprzez sporządzenie planu z poszanowaniem jawności (ogłoszenia, obwieszczenia) i przejrzystości wymaganych prawem procedur planistycznych.
- 14) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** została uwzględniona w planie miejscowym poprzez wprowadzenie ustaleń chroniących zasoby wodne oraz ograniczających ryzyko ich zanieczyszczenia; plan nakłada obowiązek retencji i infiltracji wód opadowych, co wspiera zasilenie wód podziemnych i przeciwdziała ich nadmiernemu odpływowi. Plan ogranicza możliwość przedostawania się zanieczyszczeń do gruntu i wód, w tym na obszarach GZWP, a także wymaga odpowiedniego postępowania z wodami opadowymi i eksploatacyjnymi; dzięki temu plan wspiera długoterminową ochronę jakości i dostępności wody dla mieszkańców; ustalone planem zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę na potrzeby techniczne przewidują korzystanie z istniejącej gminnej sieci wodociągowej lub w sposób indywidualny. Jednocześnie plan uwzględnia wymagania ochrony przeciwpożarowej, wskazując konieczność zapewnienia odpowiednich parametrów technicznych infrastruktury oraz dostępu do źródeł wody do celów gaśniczych. Tym samym we właściwy sposób zostały zabezpieczone potrzeby dotyczące dostaw i jakości wody dla odbiorców obecnych i przyszłych. Ustalenia planu sprzyjają utrzymaniu wysokiej jakości i dostępności wody, zarówno dla codziennego zaopatrzenia ludności, jak i dla potrzeb bezpieczeństwa publicznego.
- 15) **Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** zostały uwzględnione w planie miejscowym poprzez wprowadzenie szczegółowych zasad lokalizacji zabudowy, urządzeń i infrastruktury technicznej, które minimalizują ryzyko wypadków i wycieków substancji szkodliwych. Plan nakłada obowiązek gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń do gruntu, ogranicza możliwość prowadzenia działalności pogarszającej stan środowiska oraz wymaga stosowania przepisów dotyczących pól elektromagnetycznych i bezpieczeństwa instalacji. Plan uwzględnia warunki gruntowo-wodne, chroni istniejącą zieleń i korytarze ekologiczne, a także

zapewnia dostęp dla służb ratowniczych, co zwiększa możliwość szybkiego reagowania w przypadku awarii. Plan uwzględnia zanieczyszczenie terenu, dla redukcji zagrożeń zdrowotnych i środowiskowych. Dzięki tym ustaleniom przestrzeń jest zagospodarowana w sposób bezpieczny, ograniczający ryzyko zagrożeń dla ludzi i środowiska.

**16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** nie zostały uwzględnione w planie miejscowym, ponieważ w obszarze planu nie występują tereny wykorzystywane rolniczo. Obszar ten przeznaczony jest wyłącznie pod teren elektrowni słonecznej. W obszarze planu nie przewiduje się zatem kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

❖ **W zakresie art. 1 ust. 3 ustawy** - ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem obowiązku wyważenia interesu publicznego i prywatnego, o którym mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Plan obejmuje jedną działkę o powierzchni ok. 1 ha, stanowiącą własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym. Brak możliwości składania wniosków w procedurze uproszczonej oznacza, że interes prywatny nie został naruszony, ani nie wystąpiły roszczenia kolidujące z ustaleniami planu. Interes publiczny realizowany jest poprzez umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, zgodnie z celami polityki energetycznej i potrzebą zwiększania udziału odnawialnych źródeł energii. Ustalenia planu zapewniają ochronę środowiska i ładu przestrzennego, w tym ochronę GZWP, ciągłości ekologicznej, minimalizację emisji, zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej (80%) i ograniczenie zabudowy do 10%. Interes użytkownika wieczystego został zachowany przez umożliwienie realizacji zamierzonej inwestycji bez nakładania ograniczeń wykraczających poza przepisy odrębne oraz wynikające z uwarunkowań środowiskowych. Plan nie generuje konfliktów społecznych, ponieważ teren jest odizolowany i nie przewiduje innych funkcji. Plan nie wpływa negatywnie na finanse gminy, ponieważ nie wymaga budowy dróg publicznych ani infrastruktury gminnej.

Przyjęte rozwiązania są proporcjonalne do charakteru terenu i rodzaju inwestycji oraz wynikają z analiz środowiskowych i społecznych, przeprowadzonych w ramach prognoz skutków finansowych, i oddziaływania na środowisko.

❖ **W zakresie art. 1 ust. 4 ustawy** - w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

**1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**

W zakresie art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy, dotyczącym kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, ustalenia planu są adekwatne do charakteru terenu przeznaczonego wyłącznie pod elektrownię słoneczną. Inwestycja ta nie generuje intensywnego ruchu pojazdów, a jej obsługa ogranicza się do sporadycznych dojazdów technicznych i serwisowych, co oznacza minimalną

transportochłonność. Plan nie wprowadza funkcji, które wymagałyby zwiększonej mobilności użytkowników. Przyjęte rozwiązania, w tym ograniczenie zabudowy i brak nowych dróg publicznych, potwierdzają, że kształtowanie przestrzeni w ramach planu nie prowadzi do wzrostu obciążeń transportowych i spełnia wymóg wynikający z art. 1 ust. 4 pkt 1.

**2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:**

Plan dopuszcza wyłącznie lokalizację elektrowni słonecznej wraz z towarzyszącą zabudową, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową warunkując prawidłowe funkcjonowanie instalacji odnawialnego źródła energii oraz korzystanie z terenu, w tym w szczególności: stacje transformatorowe i magazyny energii, a także dojazdy, miejsca do parkowania i place manewrowe.

**3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:**

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 pkt 3, dotyczącego zapewniania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy wskazać, że ustalenia planu stosuje się odpowiednio do specyfiki terenu przeznaczonego wyłącznie pod elektrownię słoneczną. Inwestycja ta nie generuje ruchu pieszego ani rowerowego poza sporadyczną obsługą techniczną, dlatego nie ma potrzeby kształtowania przestrzeni pod kątem ciągów pieszych lub rowerowych. Brak zabudowy mieszkaniowej i usługowej sprawia, że wymóg ten nie znajduje bezpośredniego zastosowania, a przyjęte rozwiązania, w tym ograniczona dostępność wyłącznie dojazdów technicznych, pozostają zgodne z charakterem funkcji i nie naruszają zasady wynikającej z art. 1 ust. 4 pkt 3.

**4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) 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 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

W odniesieniu do art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a, nakazującego dążenie do lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, należy wskazać, że teren objęty planem znajduje się w obszarze istniejącej zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, która tworzy spójną, wykształconą strukturę przestrzenną. Przeznaczenie terenu pod elektrownię słoneczną wpisuje się w tę strukturę i stanowi jej uzupełnienie funkcjonalne, nie powodując rozpraszania zabudowy ani jej ekstensywnego rozwoju.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; 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: Niniejszy plan nie obejmuje innych terenów niż wymienione w lit. a.

## 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

### 1) jest zgodny z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt miejscowego planu sporządzono w zgodności z wynikami analizy zawartej w Uchwale Nr XVII/40/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z załącznika nr 1 tej uchwały wynika, że plan miejscowy, w granicach którego opracowywany jest omawiany plan, znajduje się w wykazie planów uznanych za nieaktualne z powodu złożonych wniosków o ich zmianę. Chociaż wniosek dotyczący sporządzenia przedmiotowego planu został złożony po dokonaniu analizy i nie był w niej uwzględniony, przystąpienie do jego opracowania należy uznać za zgodne z jej wynikami. Potwierdza to również załącznik nr 10, według którego wskazany plan nie figuruje w wykazie planów uznanych za aktualne. Sporządzany miejscowy plan skutkuje w części utratą mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Ogniówą, Stodólną, Okrężną, Łęską, Płocką oraz brzegiem rzeki Wisły, przyjętego Uchwałą nr XVII/40/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 kwietnia 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dnia 22 stycznia 2016 r., poz. 335), w granicach określonych Uchwałą Nr XXII/82/2025 Rady Miasta Włocławek z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu.

### 2) uwzględnia uniwersalne projektowanie:

Projekt miejscowego planu uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania w celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Plan zapewnia dostępność architektoniczną poprzez nałożenie obowiązku realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dostępności, co umożliwi kształtowanie przestrzeni wolnej od barier i pozwala na korzystanie z niej osobom ze szczególnymi potrzebami. Dostępność cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną zapewniono poprzez udostępnienie projektu planu, uzasadnienia oraz prognozy oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek. Ustalenia planu nie wprowadzają zasad zagospodarowania, które mogłyby ograniczać funkcjonowanie osób ze szczególnymi potrzebami ani nie wykluczają możliwości realizacji rozwiązań architektonicznych służących ich potrzebom.

## 3. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Szacunkowy bilans dochodów i wydatków Gminy Miasto Włocławek, wynikający z realizacji ustaleń nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru, wskazuje na brak dochodów oraz niewielkie straty związane z obniżeniem wpływów z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Wynika to z niewielkiej powierzchni terenu objętego planem oraz zmiany jego przeznaczenia, zgodnej z wnioskiem użytkownika wieczystego. Zmiana funkcji z terenu pod obiekty handlowe wielkopowierzchniowe i usługi na teren elektrowni słonecznej spowoduje obniżenie wartości rynkowej gruntu, a w konsekwencji zmniejszenie wpływów gminy z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Prezydent Miasta wykonał powierzone zadanie w sposób zgodny z procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartą w art. 17 i 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PREZYDENT MIASTA  
*Krzysztof Kukucki*  
Krzysztof Kukucki