

Projekt

UCHWAŁA Nr..... Rady Gminy Kołobrzeg z dnia.....

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Drzonowo, na potrzeby realizacji PV Karcino

Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1688)

Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

Rozdział 1 - Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Drzonowo, na potrzeby realizacji PV Karcino zwany w dalszej części planem.
2. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia obszaru planu pod teren elektrowni słonecznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 49,27 ha.

§ 2.

1. Część tekstowa planu składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) rozdział 1 – Przepisy ogólne;
 - 2) rozdział 2 – Ustalenia ogólne;
 - 3) rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe;
 - 4) rozdział 4 – Przepisy końcowe.
2. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie 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;
 - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

§ 3.

Część graficzna - rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące ustalenia i oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) oznaczenie terenu;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) PEF - teren elektrowni słonecznej,
 - b) KDD - teren drogi dojazdowej,
 - c) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: granica strefy W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: specjalny obszar ochrony siedliskowej Natura 2000 PLB320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (cały obszar planu);
- 8) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej: przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: granica pasa ochrony funkcyjnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

§ 4.

Ileokroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) zintegrowanym planie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kołobrzeg wraz z częścią graficzną zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwaną w dalszej części planem;
- 2) części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawierający graficzny zapis zintegrowanego planu inwestycyjnego;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza się przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni: elementów budynku ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych; linia zabudowy nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych zjazdów oraz miejsc postojowych i parkingów;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 8) elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć elektrownię wykorzystującą energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej lub chemicznej w instalacjach odnawialnego źródła energii.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Wskazuje się tereny przeznaczone do zainwestowania oraz ustala się dla nich zasady i warunki zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych;
2. Określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Linie zabudowy określone na rysunku planu nie odnoszą się do:
 - 1) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
 - 2) obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
4. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
 - 1) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
 - 2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
 - 3) dla obiektów infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Cały teren objęty planem położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie”. Na obszarze Natura 2000 obowiązują zakazy, ograniczenia i nakazy wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
2. Prowadzenie działalności w terenie PEF nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny.
3. Na całym terenie obowiązuje nakaz ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar planu objęty jest strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:
 - 1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
 - 2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych.

§ 9. Granice i sposoby 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

1. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących 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 z uwagi na brak takich terenów w obszarze planu.
2. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa zachodniopomorskiego.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Na obszarze planu dopuszcza się scalanie i podziały nieruchomości.
3. Ustala się parametry działek przeznaczonych pod zabudowę uzyskane w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90⁰ z tolerancją do 15⁰;
 - 4) podane w pkt 1) i 2) parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu lub komunikacji.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od obszarów wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW ustala się po granicy terenów wskazanych w planie dla tych urządzeń. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające ze stref oddziaływania tych instalacji i urządzeń na sąsiedztwo, nie mogą wykraczać poza granice terenów, do których inwestor posiada tytuł prawny.
2. Przez obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15m (po 7,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
3. Wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być zgłaszane Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
4. Zamiar budowy obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę zgłosić należy do odpowiednich służb ruchu lotniczego sił zbrojnych RP.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Obsługa w zakresie komunikacji z drogi publicznej oznaczonej 1KDD oraz wewnętrznej oznaczonej 1KR.
2. Dopuszcza się rozbudowę układu komunikacyjnego poprzez realizację dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych w obrębie obszaru objętego planem.
3. Minimalna liczba miejsc do parkowania: 1.

4. Nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
5. Należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę - z własnych ujęć wody, z sieci wodociągowej lub z beczkowozu.
2. Odprowadzenie ścieków bytowych - do przenośnych toalet, sieci kanalizacji sanitarnej, do zbiorników bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalni ścieków.
3. Odprowadzenie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii.
6. Teletechnika - bezprzewodowo lub z sieci kablowej.
7. Zaopatrzenie w ciepło - indywidualne, niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii.
8. Gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami o odpadach.
9. Na obszarze planu mogą występować urządzenia melioracji wodnych w postaci rowów i systematycznej sieci drenarskiej. Urządzenia te podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z powyższymi urządzeniami należy je przebudować.
10. Dopuszcza się realizację zbiorników przeciwpożarowych i retencyjnych na obszarze całego planu.
11. Dopuszcza się budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń melioracyjnych i dojazdów. Dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. użytkowanie rolnicze, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Ustalenia dla terenu o symbolu 1PEF o powierzchni 48,71 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej.
 - 1) dopuszcza się moc dowolną elektrowni słonecznej, w tym przekraczającą 500 kW;
 - 2) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych towarzyszących, w tym magazynów energii, ekonomizerów (generatorów) wodoru, stacji meteorologicznej, kontenerów pomiarowych, budynków technicznych, budynków gospodarczych, budynków socjalnych, masztów odgromowych i innych technologicznych obiektów budowlanych;

- 3) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym transformatorów, stacji transformatorowych, inwerterów, szaf elektroenergetycznych, sieci elektroenergetycznej (m.in. podziemnych kabli elektroenergetycznych SN i nn, napowietrznych sieci elektroenergetycznych SN, rozdzielnic średniego napięcia), sieci optoteletechnicznej, oświetlenia terenu i innych infrastrukturalnych obiektów budowlanych;
 - 4) dopuszcza się budowę dojazdów, dróg przeciwpożarowych, placów manewrowych, miejsc parkingowych, ciągów pieszych itp.
2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako 1KR,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej (linii rozgraniczającej terenu 1PEF w jego północnej części), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,5;
 - 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 8 m,
 - b) kształt dachu: dowolny;
 - 4) dla modularnych paneli fotowoltaicznych mocowanych na stelażach obowiązuje wysokość nie większa niż 6,0 m, licząc od poziomu terenu. Dla pozostałych wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych, niebędących budynkami, obowiązuje wysokość nie większa niż 22,0 m, licząc od poziomu terenu;
 - 5) ustala się zasięg strefy uciążliwości związanej z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych tożsamy z liniami rozgraniczającymi teren 1PEF.
 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) wjazd na teren z drogi 1KR;
 - 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 12 ust. 5.

§ 16. Ustalenia dla terenu o symbolu 1KDD o powierzchni 0,16 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.
 - 1) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 17. Ustalenia dla terenu o symbolu 1KR o powierzchni 0,4 ha.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
 - 1) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 4
Przepisy końcowe.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego jako 1PEF ustala się 30% stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości. Dla pozostałych nieruchomości nie ustala się stawki procentowej, służącej do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości w momencie zbywania nieruchomości, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowych terenach.

§ 19.

Na terenie objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec przyjętego Uchwałą NR XXXIII/289/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2021 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 17 stycznia 2022 r., poz. 266).

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.