

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

*do zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Kołobrzeg dla działki ewid. nr 143/13 i części działki ewid. nr 167 w obrębie Stramnica sporządzanego na podstawie wniosku inwestora złożonego
w dniu r.*

Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębów Bogucino, Stramnica, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/290/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2021 r.

Przedmiotem procedury planistycznej jest zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI) dla działki ewid. nr 143/13 i części działki ewid. nr 167 w obrębie Stramnica. Celem sporządzenia dokumentu planistycznego jest zmiana funkcji terenów rolnych wyznaczonych na działce 143/13 w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na teren elektrowni słonecznej. Działka 167 objęta ZPI to fragment pasa drogowego o długości ok. 400 m, na którym zrealizowana ma być inwestycja uzupełniająca.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg, przyjętym Uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. na obszarze objętym ZPI wskazano tereny użytków zielonych i gruntów ornych oraz drogę. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, zintegrowany plan inwestycyjny sporządza się przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z przywołaną regulacją, *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy [...] stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy [...]*. W związku z tym, że zintegrowany plan inwestycyjny jest rodzajem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w Gminie Kołobrzeg nie uchwalono dotychczas planu ogólnego, sporządzenie projektu ZPI dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie wymaga stwierdzenia zgodności z ustaleniami obowiązującego studium

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje obszary we wschodniej części Gminy Kołobrzeg, w obrębie Stramnica, o łącznej powierzchni ok. 5,55 ha, z czego 5,0 ha stanowi obszar inwestycji głównej z przeznaczeniem dla elektrowni słonecznej PEF, a 0,55 ha stanowi utrzymane przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego dla fragmentu pasa drogi lokalnej KDL dla lokalizacji inwestycji uzupełniającej. W ramach inwestycji uzupełniającej przewiduje się realizację oświetlenia wzdłuż drogi 1KDL.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Projekt zakłada wyznaczenie terenu PEF dla lokalizacji elektrowni słonecznej PEF oraz utrzymanie terenu drogi publicznej klasy lokalnej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W projekcie ZPI przewidziano przeznaczenie gruntów rolnych na cele fotowoltaiki na obszarze o powierzchni ok. 5,0 ha.

Określono także zasady lokalizacji paneli fotowoltaicznych oraz związanych z nimi obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wskazano strefę w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi głównych oraz dodatkowych jezdni drogi publicznej klasy ekspresowej, w zasięgu której nie dopuszcza się budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zjazdów. Dla wyznaczonych nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania, ustalono parametry

i wskaźniki zagospodarowania terenu, określono formę i kolorystykę dachu, materiał i kolorystykę elewacji oraz ograniczono maksymalną wysokość zabudowy do 5 metrów.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym w sąsiedztwie obszaru przewidzianego do

zmiany przeznaczenia zlokalizowane są tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach

rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oraz tereny zieleni krajobrazowej, tereny rolnicze i drogi. Wskazany teren drogi lokalnej KDL stanowi utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju:

Projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego wprowadza się zmiany związane z przeznaczeniem części terenów dotychczas nie inwestycyjnych (rolnych) na tereny elektrowni słonecznej. Wskazanie terenów umożliwiających lokalizację instalacji fotowoltaicznej, w sytuacji wysokich cen rynkowych energii oraz konieczności stosowania możliwie niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii odpowiada obecnym potrzebom ludności, bez ograniczania przyszłym pokoleniom możliwości do zaspokojenia swoich potrzeb. Inwestycja, zrealizowana z poszanowaniem wszelkich przepisów prawa, z uwzględnieniem aspektów ochrony środowiska naturalnego i bez narażania ekosystemu na dodatkowe obciążenia przyczyni się do wzrostu gospodarczego, dobrobytu społecznego i nie wpłynie negatywnie na stan lokalnego środowiska.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego wprowadza się zmiany związane z przeznaczeniem części terenów dotychczas nie inwestycyjnych na tereny fotowoltaiki. Teren elektrowni słonecznej położony jest w sąsiedztwie drogi ekspresowej S6, w widokach z której jest eksponowany w krajobrazie rolniczym. W rejonie obszaru objętego ZPI wyróżnikami krajobrazu są turbiny wiatrowe, położone w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu komunikacyjnego oraz słupy linii elektroenergetycznych wysokich napięć. Lokalizacja elektrowni słonecznej stanowić będzie kontynuację dotychczasowych przekształceń krajobrazu związanych z lokalizacją urządzeń do produkcji i przesyłu energii. Obszar objęty ZPI nie ma powiązań widokowych z atrakcyjnymi kulturowymi ani przyrodniczymi wyróżnikami krajobrazu, nie ma on cech krajobrazu unikatowego lub krajobrazu o szczególnie wysokich walorach. Dla ograniczenia potencjalnego negatywnego wpływu na krajobraz ustalone zostały gabaryty zabudowy i parametry zagospodarowania terenów. Dla zachowania walorów architektury i krajobrazu wprowadzono zapis ograniczający wysokość obiektów budowlanych na obszarze

PEF, ustalono formy i kolory stosowanych dachów oraz materiał i kolorystykę elewacji. Z uwagi na trwające prace nad audytem krajobrazowym dla województwa zachodniopomorskiego, nie sformułowano ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych.

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:

Tereny objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym nie są położone w zasięgu obszarów objętych formami ochrony przyrody, w związku z czym nie formułowano ustaleń w tym zakresie. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji takich jak: sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzenia kanalizacji, sieci i urządzenia zaopatrzenia w gaz, sieci elektroenergetyczne, inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Nie dopuszcza się również lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. 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. Na obszarze objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym nie ma gruntów leśnych. Grunty rolne to grunty średnich (IV i IVb) i gorszych (V) klas bonitacyjnych. Na obszarze ZPI nie stwierdzono występowania złóż kopalin, w związku z czym w projekcie nie wprowadzono ustaleń w tym zakresie. Ustalono zasięg strefy uciążliwości związanej z lokalizacją urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych tożsamy z liniami rozgraniczającymi teren IPEF.

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym ZPI nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych ani stanowiska archeologiczne, dlatego też nie formułowano zapisów w tym zakresie. Wskazano granicę strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w zasięgu której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej, nakaz utrzymania, ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych, nakaz zachowania historycznego układu drogowego oraz nakaz zachowania brukowanych poboczy oraz wjazdów na posesje. Wskazano również granicę ulicowego układu przestrzennego wsi Stramnica ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, w zasięgu której obowiązuje nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, obiektów zabytkowych tj. dróg o nawierzchni brukowej, ogrodzeń z cegły, historycznej zieleni komponowanej (w tym związanej z historycznym przebiegiem dróg), nakaz ochrony ekspozycji czynnej i biernej, w tym historycznych ciągów widokowych i krajobrazowych, nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych (w przypadku złego stanu zdrowotnego drzewostanu, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia, dopuszcza się jego wycinkę, po uprzednim sporządzeniu dokumentacji potwierdzającej zły stan zdrowotny drzewostanu), nakaz ochrony i odtworzenia historycznych nawierzchni brukowanych a wszelkie działania w granicach ww. strefy wymagają stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ustalono także nakaz zachowania i ochrony nawierzchni brukowej fragmentu drogi wskazanego w części graficznej zintegrowanego planu inwestycyjnego. Wskazano

obowiązek ochrony przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240):

Nie formułowano ustaleń w zakresie ochrony przeciwpowodziowej i osuwania się mas ziemnych - na obszarze objętym projektem nie znajdują się tereny narażone na te niebezpieczeństwa. Nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Wskazano, iż należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) walory ekonomiczne przestrzeni:

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie przewiduje się rozbudowy publicznego układu komunikacji czy sieci infrastruktury technicznej; wskazany w części graficznej fragment drogi KDL jest przeniesieniem ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie przewiduje się, aby zaproponowane zmiany mogły wpłynąć negatywnie na walory ekonomiczne przestrzeni.

8) prawo własności:

Projekt ZPI sporządzony został na wniosek inwestora, posiadającego prawo dysponowania obszarem inwestycji. Ustalenia projektu nie ingerują w prawo własności; granice projektowanych terenów zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu dopuszczono dotychczasowe użytkowanie terenu.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie formułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI zostanie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa.

10) potrzeby interesu publicznego:

Interes publiczny rozumiany jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności został w projekcie ZPI uwzględniony.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W projekcie ZPI sformułowano szereg szczegółowych zapisów dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących budowy nowych obiektów i urządzeń. Dopuszczono modernizację, remonty, przebudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Projekt ZPI sporządzany jest zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po wyrażeniu przez Radę Gminy Kołobrzeg zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, Wójt Gminy Kołobrzeg zobowiązany jest do wykonania czynności określonych w art. 37ec ust. 2, w tym ogłoszenia i przeprowadzenia konsultacji społecznych. Niniejsze uzasadnienie stanowi element wniosku składanego przez inwestora za pośrednictwem Wójta Gminy Kołobrzeg, zatem udział społeczeństwa zostanie zapewniony na późniejszych etapach procedury.

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna będzie prowadzona zgodnie z wymogami art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu ZPI sporządzona zostanie dokumentacja prac planistycznych, która następnie zostanie przekazana do organu nadzoru.

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Proponowane w projekcie ZPI ustalenia nie mają wpływu na warunki zapewniania odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym nie jest związany z terenami ujęć wód. Wskazanie terenu elektrowni słonecznej PEF nie wpływa na zwiększenie zapotrzebowania na wodę do celów zaopatrzenia ludności.

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie dopuszcza się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Z uwagi na charakter proponowanych ustaleń nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii, a co za tym idzie potrzeby jej zapobiegania i ograniczania jej skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Teren objęty ZPI to grunty średnich (RIVb, ŁIV) i najgorszych (RV, ŁV) klas bonitacyjnych, nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Grunty te położone są w sąsiedztwie drogi ekspresowej S6, a przez to uprawy

narażone są na zanieczyszczenia. Tereny te nie mają dużego znaczenia dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *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.*

Przy formułowaniu ustaleń projektu ZPI wyważony został interes publiczny i prywatny. Złożony przez inwestora wniosek będzie rozpatrywany w odniesieniu do uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych. Na potrzeby projektu ZPI przygotowana zostanie prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonana zostanie ocena wpływu proponowanych ustaleń na środowisko przyrodnicze, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne będą stanowiły podstawę do podejmowania decyzji w toku procedowania ZPI.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych: *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez [...].*

Głównym celem sporządzania projektu ZPI jest ustalenie funkcji oraz zasad i warunków zagospodarowania terenu dla elektrowni słonecznej PEF. W projekcie wskazano tereny drogi lokalne KDL na której zlokalizowana ma być inwestycja uzupełniająca, stanowiąca utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego.

W dokumencie nie wyznacza się nowych terenów dla lokalizacji budynków, w związku z czym, wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

4. 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz postępów w opracowaniu dokumentów planistycznych (studium i planów) na terenie Gminy Kołobrzeg ostatni raz została wykonana w 2021 r. Rada Gminy Kołobrzeg dnia 5 listopada 2021 r. podjęła Uchwałę nr XXXIII/291/2021 w oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg. Projekt ZPI, stanowiący szczególną formę planu miejscowego, uchwalany jest przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta gminy. Ocena aktualności studium i planów miejscowych nie określa potrzeb i zamierzeń inwestorów w zakresie zintegrowanych planów inwestycyjnych, w związku

z czym, sprawdzanie zgodności projektu ZPI z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest bezprzedmiotowe.

W projekcie ZPI wskazano, iż należy uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w ramach realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględniono więc podstawowe zasady uniwersalnego projektowania.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z uwagi na charakter projektu ZPI nie przewiduje się negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja proponowanych ustaleń obciąży finansowo inwestora, dla którego sporządza się projekt, zgodnie z zawartą w późniejszym terminie umową urbanistyczną. Po zagospodarowaniu obszaru inwestycji głównej, prognozuje się wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntu i budowli, wpływający na wzrost dochodów gminy.

.....
Wójt Gminy Kołobrzeg