

Uzasadnienie do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Kołobrzeg dla części obrębów Drzonowo, na potrzeby realizacji PV Karcino

Po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia Rada Gminy Kołobrzeg w dniu 2024 r. podjęła Uchwałę Nr/.../2024 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Kołobrzeg dla części obrębów Drzonowo, na potrzeby realizacji PV Karcino (dalej plan).

Teren opracowania planu jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębów Sarbia, Drzonowo i Bogusławiec przyjętym 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).

Zgodnie z art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i musi spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3 ustawy. Realizacja planu odbywa się w oparciu o 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 którym Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20, art. 37ea i art. 37eb upzp. Wniosek o sporządzenie planu złożył prywatny inwestor w procedurze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Celem planu jest umożliwienie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Granicami opracowania objęto teren niezbędny pod realizację inwestycji głównej, tj. elektrowni słonecznych wraz z niezbędną strefą ochronną. Ponadto w ramach sporządzonego projektu planu ujęto również proponowaną inwestycję uzupełniającą, tj. budowę drogi gminnej, służącej również inwestycji głównej.

Plan obejmuje łącznie obszar o powierzchni 49,27 ha, w tym 48,71 ha w ramach inwestycji głównej z przeznaczeniem dla terenu elektrowni słonecznej i terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oraz 0,55 ha w ramach inwestycji uzupełniającej w skład której wchodzi teren drogi dojazdowej i teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr/...../2024 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego Gminy Kołobrzeg dla części obrębów Drzonowo, na potrzeby realizacji PV Karcino.

Niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny wskazuje przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych terenów określając wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy adekwatne do przewidzianej na danym obszarze działalności. Ponadto w sposób szczegółowy rozstrzyga o przeznaczeniu terenów, określa parametry zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ustaleniem parametrów architektoniczno-budowlanych, wskazuje zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Zintegrowany plan inwestycyjny określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego została przeprowadzona w trybie art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. *W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:*

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art.1 ust.2 pkt 1 upzp), potrzeby zrównoważonego rozwoju (art.1 ust.2 pkt 1a upzp) oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt 2 upzp) zostały uwzględnione poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt 3 upzp) zostały uwzględnione dla całego obszaru opracowania w §6; w opracowywanym planie nie nastąpiła ingerencja w grunty rolne i leśne; w zasięgu przedmiotowego terenu nie stwierdzono występowania złóż kopalin;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 upzp): poprzez wprowadzenie ustaleń dla stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 upzp) zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe; przedmiotowy teren znajduje się poza obszarami zagrożonymi powodzią i osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. W projekcie ZPI wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono pośrednio w kontekście wymagań ochrony środowiska.
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 upzp): obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym posiada predyspozycje do lokalizacji elektrowni słonecznych tj. znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych dojazdowej i wewnętrznej oraz w oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, co wyklucza możliwość wystąpienia konfliktów społecznych. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenie nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej innej niż elektroenergetyczna oraz infrastruktury komunikacyjnej;
- 6) prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7 upzp): projekt ZPI sporządzany jest na wniosek inwestora, posiadającego prawo dysponowania obszarem inwestycji głównej. Ustalenia projektu ZPI 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;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 upzp) w zasięgu obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z czym nie sformułowano ustaleń w tym zakresie. Projekt ZPI zostanie uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami w zakresie spraw obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 upzp): w projekcie ZPI uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz ochrony środowiska;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 upzp). w projekcie ZPI sformułowano szereg ustaleń dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę i elektroenergetyki, w tym dotyczących ich budowy, modernizacji, przebudowy i rozbudowy. Biorąc pod uwagę projektowane przeznaczenia nie zachodzi potrzeba budowy lub rozbudowy innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 upzp) 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;

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 upzp) 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;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust. 2 pkt 13 upzp) proponowane 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;
- 13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art.1 ust. 2 pkt 14 upzp): w projekcie ZPI nie dopuszczono 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;
- 14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art.1 ust. 2 pkt 15 upzp): w projekcie ZPI nie wskazuje się nowych terenów rolnictwa. Wskutek realizacji proponowanych ustaleń dojdzie do zmniejszenia areалу użytkowanych gruntów rolnych; ze względu na powierzchnię obszaru, nie wpłynie to jednakże znacząco na zwarte kompleksy terenów rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych, podlegające ochronie prawnej.

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 ładu 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 również teren drogi lokalnej KDL, stanowiący utrzymanie przeznaczenia z obowiązującego planu miejscowego. W dokumencie nie wyznacza się nowych terenów zabudowy, 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, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.** Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kołobrzeg oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Kołobrzeg (2015r. – 2020r.) została wykonana w 2021 r. - Uchwała Nr XXXIII/291/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2021 r. 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.
- 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 budowl, wpływający na wzrost dochodów gminy.