

**UCHWAŁA NR XXXI / 316 / 05
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2005 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru lokalizacji
zespołu elektrowni wiatrowych w obrębach Roby i Bieczyno
w gminie Trzebiatów.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XX / 209 / 04 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzebiatów” przyjętego Uchwałą Nr L/504/02 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 września 2002 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach Roby i Bieczyno zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 282 ha, którego granicę przedstawiono na rysunku planu w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:5000,
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu w skali 1:2000,
- 3) załącznik nr 3 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów”,
- 4) załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie w sprawie uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
- 5) załącznik nr 5 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Trzebiatowie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w uchwale i należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na gruntach rolnych.

5. Celem planu jest:

- 1) stworzenie warunków do rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii jako kierunku proekologicznych działań inwestycyjnych,
- 2) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych mających wpływ na ożywienie gospodarcze terenu gminy,
- 3) potrzeba unormowania prawnego umożliwiającego budowę elektrowni wiatrowych do produkcji energii elektrycznej w sposób ekologiczny i nieuciążliwy na terenach objętych opracowaniem, przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Trzebiatów na ten cel.

§ 2. 1. Na obszarze planu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują:

- 1) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i użytków rolnych z zakazem lokalizacji zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami – **1 EW/R** i **2 EW/R**,
- 2) teren lokalizacji rozdzielni nn/15 kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą oznaczony na rysunku planu symbolem – **3 E**,
- 3) tereny użytków rolnych z zakazem lokalizacji zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami – **4 R ÷ 11 R**,
- 4) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami – **12 LS ÷ 14 LS**,
- 5) tereny istniejących dróg publicznych, powiatowych i gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolami – **01 KDp, 02 KDg** oraz tereny istniejących dróg wewnętrznych oznaczone symbolem - **KDW**.

3. W granicach obszaru objętego planem znajduje się teren o powierzchni 57,0 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem – „**G**”, dla którego obowiązują ustalenia Uchwały Nr XIII/127/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 września 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 96, poz. 1661 z dnia 28 października 2003 r.).

Rozdział 2 **Przepisy szczegółowe**

§ 3. 1. Na terenach o łącznej powierzchni 58,55 ha, oznaczonych na załączniku nr 2, symbolami **1 EW/R** i **2 EW/R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obszar lokalizacji maksymalnie 7 wież elektrowni wiatrowych o mocy do 2,0 MW każda i łącznej mocy do 14,0 MW, - poza miejscami lokalizacji wież i wewnętrznych dróg eksploatacyjnych użytkowanie dotychczasowe, rolnicze;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość wieży – 85 m ponad poziom terenu do spodu gondoli turbiny,
 - b) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej – 112 m ponad poziom terenu,
 - c) minimalna odległość między wieżami – 360 m,
 - d) w celu spełnienia warunków wynikających z norm dopuszczalnego poziomu hałasu, lokalizację wież dopuszcza się w odległości minimum 400 m od zabudowy mieszkaniowej lub innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę tymczasowych placów i dróg montażowych oraz wewnętrznych dróg dla celów serwisowych w okresie eksploatacji,
 - f) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych oraz kabli sterowania i automatyki, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych,

- g) szczegółowa lokalizacja wież elektrowni wiatrowych, przebiegu wewnętrznych dróg i infrastruktury technicznej nastąpi na etapie projektu budowlanego w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
 - h) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych,
 - i) zakaz umieszczania na elektrowniach wiatrowych reklam za wyjątkiem oznaczenia nazwy i symbolu producenta i/lub właściciela na gondolach turbin,
 - j) elektrownie wiatrowe wymagają oznakowania przeszkodowego: nocnego oraz dziennego, które należy uzgodnić z odpowiednimi władzami lotniczymi na etapie projektu budowlanego,
 - k) nakaz usunięcia nieczynnej przez okres 1 roku elektrowni,
 - l) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych gruntów rolnych na cele związane z rolniczym użytkowaniem terenu:
 - minimalna wielkość nowowydzielanej działki na potrzeby użytkowania rolniczego nie związanego z funkcjonowaniem elektrowni – 1,0 ha,
 - minimalny front nowowydzielonej działki – 50 m,
 - kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – od 75 ° do 90 °,
 - m) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych gruntów rolnych na potrzeby wydzielenia wewnętrznych dróg eksploatacyjnych i placów lokalizacji elektrowni,
 - n) po zakończeniu robót budowlanych i montażowych należy na terenach nie zajętych pod drogi eksploatacyjne i budowle wraz z towarzyszącym wyposażeniem przywrócić możliwość rolniczego wykorzystania terenu;
- 3) zachowanie wydzielonych na rysunku planu istniejących wewnętrznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDW**;
 - 4) obowiązek wykonania badań geologicznych umożliwiających szczegółowe określenie sposobu posadowienia budowli;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
 - 7) zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu zgodnie z Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;

2. Na terenie o powierzchni 0,035 ha, oznaczonym na załączniku nr 2 symbolem **3 E** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lokalizacji rozdzielni nn/15 kV,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja urządzeń rozdzielni nn/15 kV i towarzyszącej infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowa kubaturowa o parametrach wynikających z zastosowanej technologii stacji transformatorowej,
 - c) stosowanie kolorystyki materiałów wykończeniowych w odcieniach zieleni i brązu w nawiązaniu do otoczenia,
 - d) powierzchnia terenu poza zabudową i niezbędną komunikacją wewnętrzną naturalna, biologicznie czynna z nasadzeniami zieleni izolacyjnej,
 - e) wygradzenie terenu w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych.
 - f) wydzielenie działki z dostępem i obsługą od istniejącej drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KDp,

3. Na terenach, o łącznej powierzchni 160,7 ha, oznaczonych na załącznikach nr 1 i 2 symbolami **4 R, 5 R, 6 R, 7R, 8R, 9R, 10R i 11 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren użytków rolnych,
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę tymczasowych placów i dróg montażowych oraz wewnętrznych dróg dla celów serwisowych w okresie eksploatacji elektrowni wiatrowych,
 - c) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej elektrowniom wiatrowym w tym kabli sterowania i automatyki,

- d) wszelkie prace ziemne muszą uwzględniać istniejące w granicach terenu 9R zlikwidowane odwierty „G-4” i „G-12” kopalni gazu „Gorzystaw” ze strefą ochronną o promieniu 5,0 m wokół nieczynnego odwiertu,
- e) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych:
 - minimalna wielkość nowowydzielanej działki – 1,0 ha,
 - minimalny front nowowydzielonej działki – 50 m,
 - kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – od 75^o do 90^o;
- 3) zachowanie wydzielonych na rysunku planu istniejących wewnętrznych dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDW**;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu zgodnie z Rozdziałem 5 niniejszej uchwały.

4. Na terenach, o łącznej powierzchni 3,34 ha, oznaczonych na załącznikach nr 1 i 2 symbolami **12 LS**, **13 LS** i **14 LS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów,
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) użytkowanie gospodarcze leśne zgodne z planem urządzenia,
 - b) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - c) możliwość wydzielenia działki w granicach użytku leśnego.

5. Na terenach, o łącznej powierzchni 1,33 ha, oznaczonych na załącznikach nr 1 i 2 symbolem **01 KDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie: istniejąca powiatowa droga lokalna do zachowania i dalszego użytkowania,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - b) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

6. Na terenach, o łącznej powierzchni 1,00 ha, oznaczonych na załączniku nr 1 symbolem **02 KDg** ustala się:

- 1) przeznaczenie: istniejąca gminna droga lokalna do zachowania i dalszego użytkowania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 17,0 m,
 - b) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 4. 1. Dla obszarów znajdujących się w granicach strefy **W III** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich prac inżynierskich i budowlanych podejmowanych w obszarze strefy z odpowiednią służbą ochrony zabytków (Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków),
- 2) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego oraz ewentualnych badań ratunkowych na koszt inwestora,
- 3) zawiadomienie odpowiednich służb ochrony zabytków (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) o zamiarze podjęcia działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem minimum 2 - tygodniowym, w celu umożliwienia zorganizowania prac archeologiczno-konserwatorskich,
- 4) rozpoczęcie prac uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od odpowiedniej służby ochrony zabytków (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),

2. Ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują również w przypadku zagospodarowania tymczasowego wymagającego prowadzenia robót ziemnych.

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

§ 5. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) obowiązek zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi,
- 2) obowiązek prowadzenia monitoringu wpływu i skutków realizacji elektrowni wiatrowych na migracje ptaków i awifaunę lęgową; zakres i zasięg prowadzonego monitoringu a także sposób i zakres kompensacji stwierdzonych w wyniku prowadzonego monitoringu szkód wywołanych funkcjonowaniem zespołu elektrowni należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody; działania mające na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków mogą obejmować również wstrzymanie pracy poszczególnych elektrowni,
- 3) zakaz wycinki istniejącego drzewostanu i krzewów na całym terenie objętym planem,
- 4) zakaz zmiany konfiguracji terenu - zmiany powstałe w wyniku prowadzonych prac budowlanych należy przywrócić do stanu pierwotnego,
- 5) należy zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby a po zakończeniu budowy i montażu przywrócić wokół inwestycji pierwotny stan terenu i sposób jego użytkowania,
- 6) występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną w uzgodnieniu z odpowiednim Zarządkiem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 7) cieki wodne i rowy melioracyjne należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym zapewniającym ich drożność,
- 8) zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu,
- 9) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości poza granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 5

Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej

§ 6. 1. Elektrownie będą pracowały bezobsługowo, w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzbrojenia terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

2. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia (wraz z podaniem dokładnych współrzędnych geograficznych lokalizacji elektrowni wiatrowych w układzie WGS-84, rzędnych posadowienia w m n.p.m. oraz ich wysokości wraz z łopatami w pozycji pionowej w m n.p.t.) odpowiednich władz lotniczych z dwumiesięcznym wyprzedzeniem o przewidywanych terminach ukończenia budowy elektrowni wiatrowych oraz wykonania stałego oznakowania przeszkodowego.

3. Elektrownie połączyć z rozdzielnią nn/15 kV, lokalizowaną w terenie oznaczonym symbolem EE, liniami kablowymi prowadzonymi w liniach rozgraniczających istniejących dróg publicznych gminnych i powiatowych oraz projektowanych wewnętrznych dróg dojazdowych realizowanych na czas eksploatacji.

4. Rozdzielnię nn/15 kV połączyć liniami kablowymi średniego napięcia z rozdzielnią 15 kV w stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Trzebiatów, zlokalizowaną poza granicami planu. Dopuszcza się przyłączenie elektrowni wiatrowych do innego punktu istniejącej sieci elektroenergetycznej wskazanego przez operatora tej sieci. Ponadto dopuszcza się, równoległe do linii kablowych średniego napięcia, ułożenie kabli sterowania i automatyki.

5. Obsługa komunikacyjna obszaru planu i poszczególnych terenów z istniejącej drogi lokalnej relacji Gorzystaw – Roby (poza obszarem opracowania) poprzez istniejącą powiatową drogę lokalną relacji Roby – Bieczyno – oznaczoną w granicach planu symbolem – **01 KDp**; od istniejącej gminnej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **02 KDg**, poprzez istniejące w granicach opracowania planu wewnętrzne drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDW** i drogi wewnętrzne realizowane na czas budowy, montażu i celów serwisowych w okresie eksploatacji.

Rozdział 6 **Przepisy końcowe**

§ 7. 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% pobieraną przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych, nie stanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych, pochodzenia mineralnego, na cele nierolnicze pod teren rozdzielni elektroenergetycznej, fundamenty i drogi wewnętrzne serwisowe o łącznej powierzchni - 0,6555 ha, w tym:

- 1) 0,1470 ha gruntów ornych klasy R IIIb,
- 2) 0,2131 ha gruntów ornych klasy R IVa,
- 3) 0,2219 ha gruntów ornych klasy R IVb,
- 4) 0,0735 ha gruntów ornych klasy R V.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, zmienia się czasowo przeznaczenie gruntów rolnych, nie stanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych, pochodzenia mineralnego pod drogi i place montażowe na czas realizacji inwestycji o łącznej powierzchni 2,8593 ha, w tym:

- 1) 0,5830 ha gruntów ornych klasy R IIIb,
- 2) 0,4691 ha gruntów ornych klasy R IVa,
- 3) 1,5190 ha gruntów ornych klasy R IVb,
- 4) 0,2882 ha gruntów ornych klasy R V.

4. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania terenu.

5. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „G”, zachowuje moc Uchwała Nr XIII/127/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 września 2003 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 96, poz. 1661 z dnia 28 października 2003 r.

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Trzebiatów.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

Przewodniczący

Rady Miejskiej