

Uchwała Nr XXVI/250/16
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie
Mirosławice w gminie Trzebiatów.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.¹) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/127/15 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Mirosławice w gminie Trzebiatów, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów przyjętego Uchwałą Nr XLVI/395/14 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 24 kwietnia 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów.

2. Plan obejmuje obszar położony w części obrębu Mirosławice w gminie Trzebiatów o łącznej powierzchni 75,9753 ha.

3. Granice planu przedstawione są na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000.

4. Przedmiotem planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania i użytkowania terenu z uwzględnieniem lokalizacji obiektów i urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, przeznaczenie terenów o dotychczasowym użytkowaniu rolniczym na tereny rolnicze z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej i strefą ochronną oddziaływania elektrowni wiatrowych oraz projektowanego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z pasem technologicznym.

5. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 w dwóch arkuszach: ark. 1 i ark. 2 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów”;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z 2016r.poz.904, poz.961, poz.1250, poz. 1579.

§ 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, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują:

- 1) **R** – tereny rolnicze stanowiące strefę ochronną oddziaływania elektrowni wiatrowych;
- 2) **EW** - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych i infrastruktury towarzyszącej;
- 3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

3. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

§ 3. 1. Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej:

- 1) elektrownie będą pracowały bezobsługowo, w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzbrojenia terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
- 2) projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do odpowiednich władz lotniczych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) elektrownie połączyć liniami elektroenergetycznymi ze stacją elektroenergetyczną; dopuszcza się, równoległe do linii energetycznych, ułożenie linii teletechnicznych oraz na terenie objętym planem sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury dla potrzeb realizacji ustaleń planu w przypadku kolizji z planowaną lokalizacją wież elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz budowę nowej infrastruktury elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) należy zastosować specjalne amortyzatory do tłumienia drgań jeśli odległość elektrowni wiatrowej od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV przekroczy minimum trzy średnice koła wiatrakowego;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem i poszczególnych terenów funkcjonalnych z istniejących poza obszarem objętym planem dróg publicznych poprzez skrzyżowania: drogi powiatowej relacji Mirosławice – Dargosław nr 3125Z i relacji Mirosławice – Brojce nr 3126Z poprzez objęte planem istniejące drogi wewnętrzne i dojazdowe do pól oraz drogi realizowane na czas budowy, montażu i dla celów serwisowych w okresie eksploatacji zespołu elektrowni wiatrowych; dopuszcza się

budowę nowych i przebudowę istniejących skrzyżowań z istniejących dróg powiatowych nr 3126Z i 3125Z zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) teren opracowania objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Trzebiatów” nr 60/2009/p z dnia 19.10.2009 r. – ważna do dnia 19.10.2018 r., obowiązują przepisy odrębne.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami i sieciami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną, należy zapewnić swobodny dostęp do wód rowów melioracyjnych;
- 2) należy zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby a po zakończeniu budowy i montażu urządzeń przywrócić wokół nich pierwotny stan terenu i sposób jego użytkowania;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości poza granicami obszaru objętego planem.

3. Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

- 1) na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą „W.III.” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych; strefa „W.III.” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji konserwatorskiej, w granicach których obowiązuje:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 3 **Przepisy szczegółowe**

- 1) § 4. Na terenach, o łącznej powierzchni 74,2335 ha, oznaczonych na rysunku planu, symbolem **R**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie: tereny rolnicze stanowiące jednocześnie strefę ochronną oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się instalacje masztu z urządzeniami do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod obiekty budowlane na czas budowy - realizacji zespołu elektrowni wiatrowych,
 - e) dopuszcza się w sąsiedztwie terenów o symbolu EW wystawianie łopat elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu;
 - 3) dopuszcza się możliwość podziałów geodezyjnych użytków rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) przez teren przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV, relacji Gryfice – Trzebiatów wraz ze strefą oddziaływania – pasem technologicznym, o szerokości 30,0 m (po 15,0 m od osi linii w obu kierunkach), lokalizacje wszelkich

obiektów i sieci infrastrukturalnych, na terenie pasa technologicznego, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) przez teren przebiega projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia z pasem technologicznym o szerokości 200,0 m (po 100,0 m od osi linii w obu kierunkach), na terenie którego obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi; Dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa technologicznego poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych; W ramach obszaru oddziaływania gazociągu (pas technologiczny), dopuszcza się korektę przebiegu gazociągu, wynikającą z technicznych warunków realizacji sieci gazowej;
- 6) fragmenty terenu objęte strefą „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, § 3, ust. 3 niniejszej uchwały;
- 7) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 5. Na terenie, o powierzchni 0,3253 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 EW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obszar lokalizacji 1 wieży elektrowni wiatrowej o mocy do 0,8 MW;
- 2) poza obszarem lokalizacji wieży, placu montażowego i drogi eksploatacyjnej użytkowanie rolnicze z zakazem lokalizacji budynków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej – 102,0 m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla masztu wieży elektrowni wiatrowej – według rysunku planu,
 - c) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych,
 - d) dopuszcza się malowanie dolnych elementów wieży w kolorach różnych odcieni zieleni matowych dostosowujących wygląd wieży do otoczenia – krajobrazu,
 - e) zakaz umieszczania na elektrowni wiatrowej reklam za wyjątkiem oznaczenia nazwy i symbolu producenta i/lub właściciela na gondolach,
 - f) elektrownia wiatrowa wymaga oznakowania przeszkodowego: nocnego oraz dziennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - g) dopuszcza się instalacje masztów z urządzeniami do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - h) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę placu i drogi montażowej oraz drogi dla celów serwisowych w okresie eksploatacji o maksymalnej szerokości dróg – 6 m z dopuszczeniem poszerzeń na skrzyżowaniach i zakrętach oraz wynikających z niwelet dróg,
 - i) dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych;
- 4) dopuszcza się możliwość podziałów geodezyjnych użytków rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się podziały geodezyjne na potrzeby wydzielenia placu lokalizacji elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz wydzielenia projektowanej drogi serwisowej;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu poprzez skrzyżowania z istniejących dróg powiatowych nr 3125Z i nr 3126Z i poprzez istniejące drogi wewnętrzne i drogi realizowane na czas budowy, montażu i celów serwisowych w okresie eksploatacji;

- 7) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 6. Na terenie, o powierzchni 0,3402 ha, oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 EW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obszar lokalizacji 1 wieży elektrowni wiatrowej o mocy do 0,8 MW;
- 2) poza obszarem lokalizacji wieży, placu montażowego i drogi eksploatacyjnej użytkowanie rolnicze z zakazem lokalizacji budynków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej – 102,0 m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla masztu wieży elektrowni wiatrowej – według rysunku planu,
 - c) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych,
 - d) dopuszcza się malowanie dolnych elementów wieży w kolorach różnych odcieni zieleni matowych dostosowujących wygląd wieży do otoczenia – krajobrazu,
 - e) zakaz umieszczania na elektrowni wiatrowej reklam za wyjątkiem oznaczenia nazwy i symbolu producenta i/lub właściciela na gondolach,
 - f) elektrownia wiatrowa wymaga oznakowania przeszkodowego: nocnego oraz dziennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - g) dopuszcza się instalacje masztów z urządzeniami do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - h) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę placu i drogi montażowej oraz drogi dla celów serwisowych w okresie eksploatacji o maksymalnej szerokości dróg – 6 m z dopuszczeniem poszerzeń na skrzyżowaniach i zakrętach oraz wynikających z niwelet dróg,
 - i) dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych;
- 4) dopuszcza się możliwość podziałów geodezyjnych użytków rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się podziały geodezyjne na potrzeby wydzielenia placu lokalizacji elektrowni wiatrowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz wydzielenia projektowanej drogi serwisowej;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu poprzez skrzyżowania z istniejących dróg powiatowych nr 3125Z i nr 3126Z i poprzez istniejące drogi wewnętrzne i drogi realizowane na czas budowy, montażu i celów serwisowych w okresie eksploatacji;
- 7) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 7. Na terenach o łącznej powierzchni 1,0763 ha, oznaczonych na rysunku planu symbolem **01 KDW** o powierzchni 0,5869 ha, **02 KDW** o powierzchni 0,2765 ha i **03 KDW** o powierzchni 0,2129 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: istniejące drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się realizację zjazdów, prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej;
- 3) przez teren drogi o symbolu na rysunku planu 02 KDW i 03 KDW przebiega projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia z pasem technologicznym, na terenie którego

obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) fragment terenu o symbolu 02 KDW objęty strefą „W.III.” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, § 3, ust.3 niniejszej uchwały;
- 5) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska, zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 8. 1. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów o symbolu EW. Dla pozostałych terenów w związku z brakiem zmiany przeznaczenia a tym samym wzrostu wartości nieruchomości nie określa się stawki.

2. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym, traci moc uchwała Nr XIII/127/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 września 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Trzebiatów i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów obejmującej przebieg sieci gazociągów wysokiego ciśnienia przez teren gminy, zespół zaporowo-upustowy, węzeł gazowniczy, terminal odbiorczy w ramach programu BALTICPIPE na obszarze RP. (Dz. U. Woj. Zach. Nr 96 poz. 1661 z dnia 28 października 2003 r.).

3. Niniejszą uchwałą zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, niestanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych, na cele nierolnicze pod fundamenty wież, place, drogi serwisowe – eksploatacyjne i infrastrukturę, o łącznej powierzchni 0,8782 ha w tym:

- 1) 0,1376 ha gruntów ornych kl. R IV a,
- 2) 0,2042 ha gruntów ornych kl. R IV b,
- 3) 0,5364 ha gruntów ornych R V.

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Jan Kaniewicz