

**Uchwała Nr XI/101/07
Rady Miejskiej w Trzebiatowie
z dnia 27 września 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru lokalizacji
elektrowni wiatrowej w obrębie Sadlno w gminie Trzebiatów.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

**Dział I
Ustalenia ogólne**

**Rozdział 1
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/470/06 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 28 września 2006 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXVI/271/04 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 25 listopada 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 obrębie Sadlno zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 66,76 ha, którego granicę przedstawiono na rysunku planu w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru lokalizacji elektrowni wiatrowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na gruntach rolnych.

4. 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.

§ 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 i dziedzictwa kulturowego;
- 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) teren lokalizacji elektrowni wiatrowej, technicznej infrastruktury towarzyszącej i użytków rolnych oznaczony na rysunku planu symbolem – **1 EW/R**;
- 2) tereny użytków rolnych z zakazem lokalizacji zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami – **2 R, 3R i 4 R**;
- 3) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem – **01 KDg**.

Rozdział 2

Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 3. 1. Ustala się strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Dla obszarów znajdujących się w granicach strefy „W III” oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynąń inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez służbę konserwatorską;
 - 2) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków przy uwzględnieniu, że badania archeologiczne mają charakter sezonowy i mogą być przeprowadzane w okresie od maja do października.
2. Ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują również w przypadku zagospodarowania tymczasowego wymagającego prowadzenia robót ziemnych.

Rozdział 3

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

§ 4. W zakresie ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;
- 2) obowiązek zabezpieczenia wierzchniej warstwy gleby a po zakończeniu budowy i montażu przywrócenie wokół inwestycji pierwotnego stanu terenu i sposobu jego użytkowania;
- 3) maksymalną ochronę występującą w granicach planu zieleni śródpolnej i przydrożnej;
- 4) występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane a w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną w uzgodnieniu z odpowiednim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 5) cieki wodne i rowy melioracyjne należy utrzymywać w należytych stanie technicznym zapewniającym ich drożność;
- 6) zakaz zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości poza granicami obszaru objętego planem;
- 8) realizację elektrowni wiatrowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną należy poprzedzić postępowaniem w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej

§ 5. 1. Elektrownia wiatrowa funkcjonuje bezobsługowo, w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzbrojenia terenu w sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

2. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia odpowiednich władz lotniczych o przewidywanym terminie ukończenia budowy elektrowni wiatrowej oraz wykonania stałego oznakowania przeszkodowego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
3. Elektrownię połączyć liniami kablowymi średniego napięcia z linią średniego napięcia, zlokalizowaną poza granicami planu. Dopuszcza się przyłączenie elektrowni wiatrowej 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.
4. Obsługa komunikacyjna obszaru planu i poszczególnych terenów funkcjonalnych z istniejących poza granicą opracowania planu dróg publicznych i wewnętrznych dróg dojazdowych poprzez istniejącą drogę lokalną relacji Sadlno – Czaplin Mały oznaczoną w granicach planu symbolem – **01 KDg** i drogę wewnętrzną realizowaną na czas budowy, montażu i celów serwisowych w okresie eksploatacji.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Na terenie o powierzchni 3,5 ha, oznaczonym na załączniku nr 2, symbolem **1 EW/R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obszar lokalizacji jednej elektrowni wiatrowej o mocy do 1,5 MW wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej - poza miejscem lokalizacji fundamentu wieży i wewnętrznej drogi eksploatacyjnej użytkowanie rolnicze;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość wieży – 80,0 m ponad poziom terenu do spodu gondoli turbiny,
 - b) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej – 110,0 m ponad poziom terenu,
 - c) w celu spełnienia warunków wynikających z norm dopuszczalnego poziomu hałasu, lokalizację wieży dopuszcza się w odległości minimum 400 m od zabudowy mieszkalnej lub innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę tymczasowych placów i dróg montażowych oraz wewnętrznej drogi dla celów serwisowych w okresie eksploatacji,
 - e) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych oraz kabli sterowania i automatyki, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych,
 - f) szczegółowa lokalizacja wieży elektrowni wiatrowej w granicach wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy, przebiegu wewnętrznej drogi i infrastruktury technicznej nastąpi na etapie projektu budowlanego,
 - g) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych przy uwzględnieniu wymaganego przepisami odrębnymi sposobu oznakowania przeszkód lotniczych,
 - h) należy przewidzieć oznakowanie dzienne i nocne elektrowni – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - i) zakaz umieszczania na elektrowni wiatrowej reklam za wyjątkiem oznaczenia nazwy i symbolu producenta i/lub właściciela/użytkownika na gondoli turbiny,
 - j) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych gruntów rolnych na cele związane z rolniczym użytkowaniem terenu:
 - minimalna wielkość wydzielanej działki na potrzeby użytkowania rolniczego nie związanego z funkcjonowaniem elektrowni – 1,0 ha,

- minimalny front wydzielonej działki – 50 m,
 - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do istniejących granic działek lub przyległego pasa drogowego – od 75° do 90°,
 - k) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych gruntów rolnych na potrzeby wydzielania wewnętrznych dróg eksploatacyjnych i placu lokalizacji elektrowni,
 - l) po zakończeniu robót budowlanych i montażowych należy na terenie nie zajęтым pod drogę eksploatacyjną i budowlę wraz z towarzyszącym wyposażeniem przywrócić możliwość rolniczego wykorzystania terenu;
- 3) obowiązek wykonania badań geologicznych umożliwiających szczegółowe określenie sposobu posadowienia budowli;
 - 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały;

2. Na terenie, o powierzchni 4,54 ha, oznaczonym na załączniku nr 2 symbolem **2 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 wiatrowej,
 - c) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej elektrowni wiatrowej w tym kabli sterowania i automatyki,
 - d) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych:
 - minimalna wielkość wydzielanej działki – 1,0 ha,
 - minimalny front wydzielanej działki – 50 m,
 - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do istniejących granic działek lub przyległego pasa drogowego – od 75° do 90°;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały.

3. Na terenach, o łącznej powierzchni 57,47 ha, oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami **3 R** i **4 R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny użytków rolnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) w oznaczonej na rysunku planu strefie oddziaływania napowietrznej elektroenergetycznej linii 110 kV obowiązują wynikające z przepisów odrębnych ograniczenia w użytkowaniu terenu,
 - c) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych i infrastruktury towarzyszącej elektrowni wiatrowej w tym kabli sterowania i automatyki,
 - d) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych:
 - minimalna wielkość wydzielanej działki – 1,0 ha,
 - minimalny front wydzielanej działki – 50 m,
 - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do istniejących granic działek lub przyległego pasa drogowego – od 75° do 90°;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały.

4. Na terenie o powierzchni 1,25 ha oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **01 KDg** ustala się:

- 1) przeznaczenie: gminna droga lokalna do zachowania i dalszego użytkowania;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 15,0 do 17,0 m,

- b) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
- c) możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały.

Dział III Ustalenia 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, pochodzenia mineralnego na cele nierolne pod fundament i drogę wewnętrzną serwisową o łącznej powierzchni - 0,120 ha klasy R IIIb.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, zmienia się czasowo przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego pod drogę i plac montażowy na czas realizacji inwestycji o łącznej powierzchni 0,3386 ha klasy R IIIb.

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

§ 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 Trzebiatów.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Sławomir Pawlak