

Uchwała Nr XX/175/09
Rady Miejskiej w Suchaniu
z dnia 29 maja 2009 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Suchań na obrębach geodezyjnych Sadłowo i Żukowo**

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, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska w Suchaniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII / 154 / 06 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchań uchwalonego uchwałą Nr XXI / 120 / 2001 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 5 kwietnia 2001 r., zmienionej uchwałą Nr XX / 174 / 09 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 29 maja 2009 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Suchań na obrębach geodezyjnych Sadłowo i Żukowo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w części obrębu Sadłowo i Żukowo w gminie Suchań o łącznej powierzchni 839,40 ha.

3. Granice planu przedstawione są na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały - rysunku planu w skali 1:5000.

4. Przedmiotem planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów o dotychczasowym użytkowaniu rolniczym na tereny rolnicze z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

5. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:5000;
- 2) załącznik nr 2 składający się z arkuszy 2.1 i 2.2 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000;
- 3) załącznik nr 3 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchań”;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 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 jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują:

- 1) **R** – teren upraw polowych z zakazem lokalizacji zabudowy;
- 2) **ZL** – tereny leśne;
- 3) **EW/R** - teren lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw polowych;
- 4) **EE** – teren stacji transformatorowej – GPZ;
- 5) **KD.L** - teren istniejącej drogi publicznej, lokalnej;
- 6) **KD.D** – teren drogi publicznej, dojazdowej;
- 7) **KDW** – teren drogi gminnej, wewnętrznej.

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) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia odpowiednich władz lotniczych, z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem, o przewidywanych terminach ukończenia budowy elektrowni wiatrowych oraz wykonania oznakowania przeszkodowego zgodnie z obowiązującymi przepisami i podania dokładnych współrzędnych WGS-84, z dokładnością do 1 s elektrowni wiatrowych, wysokość masztów wraz z łopata w pozycji pionowej w m n.p.m. z dokładnością do jednego metra;
- 3) elektrownie połączyć liniami elektroenergetycznymi ze stacją elektroenergetyczną – GPZ lub stacją zlokalizowaną na terenie o symbolu 1 EE w granicach opracowania. Dopuszcza się, równoległe do linii energetycznych, ułożenie linii teletechnicznych oraz na terenie opracowania sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej dla potrzeb realizacji ustaleń planu w przypadku kolizji z planowaną lokalizacją wież elektrowni wiatrowych po uprzednim uzgodnieniu z gestorem sieci.

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) monitoring przedinwestycyjny na okres 1 roku;
- 2) obowiązek prowadzenia monitoringu, przez inwestora, skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem migrujących zwierząt i ostoich ich bytowania. W przypadku stwierdzenia negatywnego wpływu na migrujące zwierzęta lub ostoje ich bytowania inwestor może być zobowiązany do podjęcia działań ratunkowych w celu usunięcia zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) występujące w granicach opracowania urządzenia drenarskie i melioracyjne muszą być zachowane, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami i sieciami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną;
- 4) należy zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby a po zakończeniu budowy i montażu przywrócić pierwotny stan terenu i sposób jego użytkowania;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości poza granicami obszaru objętego planem;

- 6) fragment terenu opracowania planistycznego objęty granicami proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu OCK 1 „Dolina Iny”, obowiązuje:
 - a) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu,
 - b) zakaz zmiany stosunków wodnych,
 - c) zakaz wydobywania surowców mineralnych;
- 7) na terenie opracowania znajduje się zaproponowany do utworzenia według Waloryzacji Przyrodniczej Gminy Suchań, użytek ekologiczny UE 5 „Żabie oczka” - wilgotne obniżenie śródpolne oczka wodne z kępą drzew i zarośli o znaczeniu biocenotycznym i krajobrazowym z następującymi ograniczeniami w zagospodarowaniu:
 - a) zakaz zabudowy i grodzenia terenu,
 - b) zakaz wwożenia śmieci,
 - c) zakaz eksploatacji torfu,
 - d) zakaz zmiany stosunków wodnych,
 - e) wznoszenia urządzeń łowieckich.

3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska kulturowego.

- 1) na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą „W.II.” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami; w strefie „W II” 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 w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 2) 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 służby 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

§ 4. Na terenie, o powierzchni 0,61 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1, symbolem **ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny leśne;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu;
- 3) zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 5. Na terenie, o łącznej powierzchni 584,10 ha, oznaczonym na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 (w arkuszach nr 2.1 i 2.2), symbolem **R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren upraw polowych;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się instalacje urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
- 5) dopuszcza się możliwość podziałów geodezyjnych użytków rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę dróg montażowych oraz dróg dla celów serwisowych w okresie eksploatacji elektrowni wiatrowych;

- 7) przez teren przebiega istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz ze strefą oddziaływania;
- 8) fragment terenu objęty granicami proponowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu OCK 1 „Dolina Iny” – obowiązują ustalenia Rozdziału 2, ust. 2, pkt 4 niniejszej uchwały;
- 9) fragmenty terenu objęte strefą „W II” i „W III” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, ust. 3 niniejszej uchwały;
- 10) fragment terenu objęty granicami proponowanego użytku ekologicznego UE 5 - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, ust. 2, pkt 5 niniejszej uchwały;
- 11) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 6. Na terenach, o łącznej powierzchni 238,02 ha, oznaczonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2 (w arkuszach nr 2.1 i 2.2), symbolem **2 EW/R** o powierzchni 46,06 ha, **3 EW/R** o powierzchni 110,15 ha, **4 EW/R** o powierzchni 45,27 ha i **5 EW/R** o powierzchni 36,54 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obszar lokalizacji do 14 wież elektrowni wiatrowych o mocy do 3,5 MW, o łącznej mocy do 49,0 MW;
- 2) poza obszarem lokalizacji wieży użytkowanie rolnicze;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej – 160 m ponad poziom terenu,
 - b) 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,
 - c) siłownie wiatrowe - fabrycznie nowe – należy umieszczać na konstrukcjach pełnych, wieżowych o przekroju rurowym,
 - d) minimalna odległość między wieżami – 250 m,
 - e) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych,
 - f) zakaz umieszczania na elektrowniach wiatrowych reklam za wyjątkiem oznaczenia nazwy i symbolu producenta i/lub właściciela na gondolach wiatrowych,
 - g) elektrownie wiatrowe wymagają oznakowania przeszkodowego: nocnego oraz dziennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - h) dopuszcza się instalacje urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru,
 - i) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę placów i dróg montażowych oraz dróg dla celów serwisowych w okresie eksploatacji,
 - j) dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - k) fragmenty terenu o symbolu **2 EW/R** i **4 EW/R** objęte strefą „W.III.” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, ust. 3 niniejszej uchwały,
- 4) dopuszcza się możliwość podziałów geodezyjnych użytków rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów od drogi krajowej nr 10 docelowo ekspresowej klasy GP poprzez drogę powiatową nr 1726 Z, drogi gminne i drogi realizowane na czas budowy, montażu i celów serwisowych w okresie eksploatacji;
- 6) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 7. Na terenie o powierzchni 0,7686 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 2.1, symbolem **1 EE** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren urządzeń elektroenergetycznych, lokalizacji stacji elektroenergetycznej – głównego punktu zasilania – GPZ;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – do 80 % powierzchni terenu,

- b) maksymalna wysokość budynków – do 7 m;
- 3) uciążliwość związana z elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym wytwarzanym przez stację winna zamknąć się w granicach terenu **1 EE**;
- 4) obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną terenu od drogi powiatowej nr 1726 Z relacji Grabowo – Kiczarowo - Sadłowo poprzez drogę gminną;
- 5) zakaz wtórnego podziału geodezyjnego;
- 6) obsługę inżynierską i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 8. Na terenie o powierzchni 4,63 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **01 KD.L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej w klasie drogi lokalnej, do zachowania;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę inżynierską i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 9. Na terenie o powierzchni 2,26 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 i 2.2 symbolem **02 KD.L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren istniejącej drogi publicznej kategorii powiatowej w klasie drogi lokalnej (w ciągu drogi powiatowej nr 1726 Z relacji Grabowo – Kiczarowo - Sadłowo), do zachowania;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej;
- 3) fragment terenu objęty strefą „W.III.” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, ust.3 niniejszej uchwały;
- 4) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 10. Na terenie o powierzchni 3,24 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **03 KD.D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej w klasie drogi dojazdowej, do zachowania;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej;
- 3) fragment terenu objęty strefą „W.III.” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, ust.3 niniejszej uchwały;
- 4) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 11. Na terenie o powierzchni 1,99 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **04 KD.D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej w klasie drogi dojazdowej, do zachowania;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę inżynierską i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 12. Na terenie o powierzchni 1,2 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 i 2.1 symbolem **05 KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren istniejącej drogi gminnej, wewnętrznej, do zachowania;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej;
- 3) fragment terenu objęty granicami proponowanego użytku ekologicznego UE 5 - obowiązują ustalenia Rozdziału 2, ust. 2, pkt 5 niniejszej uchwały;
- 4) obsługę inżynierską i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 13. Na terenie o powierzchni 0,76 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **06 KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren istniejącej drogi gminnej, wewnętrznej, do zachowania;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 14. Na terenie o powierzchni 1,69 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **07 KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren istniejącej drogi gminnej, wewnętrznej, do zachowania;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej;
- 3) obsługę inżynierską i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

§ 15. Na terenie o powierzchni 0,28 ha, oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem **08 KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren istniejącej drogi gminnej, wewnętrznej, do zachowania;
- 2) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych oraz sieci innej infrastruktury technicznej;
- 3) fragment terenu objęty strefą „W.III.” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia Rozdziału 2;
- 4) obsługę inżynierską, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z Rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16. 1. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów o symbolu EW/R i terenu o symbolu 1 EE. Dla pozostałych terenów przyjmuje się stawkę 0%.

2. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, niestanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych, na cele nierolnicze pod stację elektroenergetyczną, fundamenty wież, place i drogi serwisowe - eksploatacyjne, o łącznej powierzchni 7,0223 ha w tym: R IIIa o powierzchni 0,3193 ha, R IIIb o powierzchni 1,0151 ha, R IVa o powierzchni 3,8601 ha, R IVb o powierzchni 1,2775 ha, RV o powierzchni 0,5503 ha.

3. Zmienia się czasowo przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, niestanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych, na cele nierolnicze pod drogi i place montażowe, o łącznej powierzchni 1,3853 ha w tym: R IIIa o powierzchni 0,0795 ha, R IIIb o powierzchni 0,2825 ha, R IVa o powierzchni 0,7555 ha, R IVb o powierzchni 0,1432 ha, R V o powierzchni 0,1246 ha.

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

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Suchania.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Warszawski