UCHWAŁA NR XXX/232/2001
RADY MIEJSKIEJ w WOLINIE
z dnia 31 marca 2001r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, części miejscowości Zagórze i Koniewo

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (Dz. U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, zm.: Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775, z 1998r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126, z 2000r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91 poz. 1009), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, zm.: Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14 poz. 124) oraz uchwały Nr XIX/140/2000 Rady Miejskiej w Wolinie, z dnia 4 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wolin dla działek nr ew. 93, 96, 164/1, 166, 168 w obrębie wsi Zagórze oraz działek nr 2/4 i 14 w obrębie Koniewo, o łącznej powierzchni 229,83 ha.

§ 2

1. Zmiana planu obejmuje teren działek, zawierających się w obszarze terenu upraw rolnych.

2. Granice obszaru zaznaczono na rysunku zmiany planu w skali 1:5000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest zmiana funkcji terenu - oznaczony, na rysunku planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/65/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy Wolin z dnia 27 maja 1986 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego. z 1987 r. NR 6, poz. 72 z późniejszymi zmianami), symbolem: RP- uprawy polowe, RL – lasy dostępne do rekreacji i IN – tereny ochrony ekologicznej, na tereny z możliwością budowy farmy elektrowni wiatrowych.

4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:
   1) stworzenie warunków do rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii jako kierunku proekologicznych działań inwestycyjnych,
   2) umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych właścicielowi terenu, zgodnie z art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, z dnia 7 lipca 1994 r. polegającym na budowie farmy elektrowni wiatrowych, mających wpływ na ożywienie gospodarcze terenu gminy i atrakcyjność turystyczną,
   3) potrzeby unormowania prawnego w celu umożliwienia budowy siłowni wiatrowych do produkcji energii elektrycznej w sposób ekologiczny i nieuciążliwy na terenie wyznaczonym, w planie dotychczas obowiązującym, jako uprawy rolne.

5. Ustalenia planu zawarte w tekście uchwały obejmują teren projektowanej farmy elektrowni wiatrowych oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem FEW.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

7. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
   2) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

8. Oznaczenia liniowe projektowanej infrastruktury technicznej, określające ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach na etapie realizacji, nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych.

§ 3

Wyjaśnienia używanych pojęć

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

§ 4

Przepisy szczegółowe

1. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem FEW ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: budowa elektrowni wiatrowych.
   Na terenie FEW ustala się:
   1) maksymalną wysokość wieży elektrowni wiatrowej – 100 m.,
   2) elektrownie wiatrowe o mocy znamionowej większej niż 100 kW powinny być umieszczone na wieży o konstrukcji rurowej,
   3) wszystkie konstrukcje turbin wiatrowych, łącznie z wieżami powinny być pomalowane na jasny, najlepiej biały lub biało-szary kolor, nie kontrastujący z otoczeniem. Nakaz ujednolicenia koloru elektrowni w ramach jednej farmy,
   4) zewnętrzne pomieszczenia transformatorów i innych elementów elektrycznych mają być pomalowane na kolor szary, brązowy lub zielony,
   5) maksymalną wysokość zewnętrznych pomieszczeń transformatorów i innych elementów elektrycznych – 3m od powierzchni terenu,
   6) maksymalną powierzchnię zajmowaną przez zewnętrzne pomieszczenia transformatorów i innych elementów elektrycznych – 50 m^2,
   7) nakaz usunięcia elektrowni wiatrowej nieczynnej przez okres jednego roku,
   8) zakaz umieszczania na elektrowni wiatrowej reklam. Zakaz nie dotyczy oznaczenia nazwy i symbolu producenta elektrowni wiatrowej umieszczonego na gondoli turbiny,
   9) należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające ograniczenie ewentualnych uciążliwości do granic własnych użytkowania terenu,
   10) po zakończeniu robót budowlanych polegających na montażu elektrowni wiatrowych – przywrócenie pierwotnej, rolniczej funkcji terenu,
   11) na terenie objętym strefą W III ograniczonej ochrony archeologicznej zaznaczonej na rysunku zmiany planu obowiązuje:
      a) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich prac inżynierskich i budowlanych podejmowanych w obszarze strefy z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie,
      b) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji, obowiązek prowadzenia inwentaryzacyjnych działań archeologicznych na koszt inwestora,
      c) zawiadomienie Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie o zamiarze podjęcia działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem minimum dwumiesięcznym,
      d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia ze strony Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie,
   12) ustalenia dotyczące ochrony stanowiska archeologicznego w strefie W III obowiązują w przypadku zagospodarowania tymczasowego przeprowadzenia robót ziemnych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem RP ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne z zakazem zabudowy.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem IN ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren ochrony ekologicznej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem RL ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren lasów dostępnych do rekreacji.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
   1) dotychczasowe użytkowanie gruntów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ust.1,
   2) sieci, urządzenia i obiekty inżynieryjne realizowane na potrzeby funkcjonowania farmy elektrowni wiatrowych,
   3) drogi, urządzenia i obiekty komunikacyjne tymczasowe, realizowane na potrzeby funkcjonowania farmy elektrowni wiatrowych,

4) po realizacji elektrowni wiatrowych EW.1, EW.2, EW.3, EW.4, EW.5, EW.6, EW.7, EW.8, EW.9, EW.10, EW.11, EW.12, EW.13, EW.14, EW.15 i EE możliwość dalszego użytkowania rolniczego terenu.

6. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust.5 można lokalizować pod warunkiem: że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem przepisów szczególnych ustala się wymogi ochrony środowiska naturalnego:
   1) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości dla środowiska poza granicami przynależnej im działki,
   2) konieczność wykonania raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jako załącznika do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
   3) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku (Dz. U z 1998r. Nr 66 poz. 436), w przypadku stwierdzenia, iż granica oddziaływania elektrowni przekracza obszar zmiany planu zagospodarowania przestrzennego ((bądź planu), inwestor zobowiązany jest ponieść konsekwencje prawne i materialne w granicach udowodnionej szkodliwości,
   4) warunki eksploatacji funkcjonowania elektrowni w pierwszych pięciu latach muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody – czas pracy, zakres prowadzonego monitoringu i sposoby zabezpieczenia przed negatywnym oddziaływaniem na migrujące zwierzęta..

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb:
   1) nowego zagospodarowania tymczasowego,
   2) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

9. Dojazd do terenu ustala się od drogi powiatowej nr 41-110, relacji Recław - Stepnica – dr. nr 403.

§5

Dla obszaru projektowanej lokalizacji siłowni wiatrowych, objętych zmianą planu obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) siłownie wiatrowe pracują bezobsługowo, w związku z czym nie istnieje potrzeba rozwiązywania problemów związanych z gospodarką wodno – ściekową.,
2) ustala się konieczność oświetlenia planowanych siłowni wiatrowych, w celu zachowania bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych oraz ochrony migrujących ptaków,
3) oświetlenie planowanych siłowni wiatrowych nie powinno powodować nadmiernego podświetlania tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz nie może przypominać znaków nawigacyjnych, tak w odniesieniu do kształtu konstrukcji, jak i charakterystyki oraz koloru zastosowanych świateł,
4) planowane działania inwestycyjne nie mogą spowodować odcięcia zasilania energetycznego znaków, a w przypadku jakichkolwiek działań wiążących się z transmisją radiową , transmisja ta nie może utrudniać komunikacji morskiej, radionawigacji oraz interferować z sygnałami synchronizującymi światła nawigacyjne,
5) ustala się wybudowanie 15 siłowni wiatrowych o łącznej mocy 30,0 MW,
6) ustala się wybudowanie na terenie rozdzielnicy 15 kV,
7) połączenie projektowanych siłowni wiatrowych z projektowaną rozdzielnicą - ustala się poprzez projektowaną sieć kablową wewnętrzną 15 kV,
8) ustala się wybudowanie linii kablowych 15 kV z rozdzielnicy 15 kV farmy siłowni wiatrowych do GPZ Recław.

§6
Przepisy końcowe

1. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony (kształtowania) środowiska naturalnego:
   1) mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek,
   2) dotyczą także tymczasowego zagospodarowania.
3. Przedmiotową inwestycję należy uzgodnić z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie, na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przy uzgadnianiu projektu budowlanego.
4. Zgodnie z art.10 ust.3; art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.
5. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/65/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy Wolin z dnia 27 maja 1986 r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego. z 1987 r. NR 6, poz. 72 z późniejszymi zmianami).

6. Zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych wraz z późniejszymi zmianami z dnia 22 maja 1997 r. wyraża się zgodę na czasowe (na czas trwania robót budowlanych polegających na montażu elektrowni wiatrowych) przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z zestawieniem tabelarycznym:

Nr elektrowni wiatrowej	Nr działki	Pochodzenie gleby	Użytki rolne [m²]					Użytki rolne razem [ha]
			Grunty orne					
			R IIIa	R IIIb	R Iva	R IVb	R V	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
EW.1, EW.2	14, 2/4	mineralne	225,0				225,0	0,0450
EW.3,EW.4, EW.5, EW.8	93, 164/1		900,0					0,0900
EW.6, EW.7 EW.9	166			450,0		225,0		0,0675
EW.10, EW.11, EW.12, EW.13, EW.14, EW.15	168		450,0		225,0	450,0	225,0	0,1350
RAZEM			**1575,0**	**450,0**	**225,0**	**675,0**	**450,0**	**0,3375**

oraz wyraża się zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z zestawieniem tabelarycznym:

Nr wiatrowni	Nr działki	Pochodzenie gleby	Użytki rolne [m²]					Użytki rolne razem [ha]
			Grunty orne					
			R IIIa	R IIIb	R IVa	R IVb	R V	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
EW 1	14	mineralne	78,5					0,00785
EW 2	2/4		78,5					0,00785
EW 3	93			78,5				0,00785
EW 4	164/1		78,5					0,00785
EW 5	164/1		78,5					0,00785
EW 6	166			78,5				0,00785
EW 7	166			78,5				0,00785
EW 8	164/1		78,5					0,00785
EW 9	166					78,5		0,00785
EW 10	168					78,5		0,00785
EW 11	168						78,5	0,00785
EW 12	168				78,5			0,00785
EW 13	168		78,5					0,00785
EW 14	168		78,5					0,00785
EW 15	168					78,5		0,00785
EE	164/1		50,0					0,0050
RAZEM			**599,5**	**235,5**	**78,5**	**235,5**	**78,5**	**0,12275**

6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Wolinie.

7. Zobowiązuje się Zarząd Miejski w Wolinie do:

1) ogłoszenia niniejszej uchwały wraz z rysunkiem zmiany planu na urzędowej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta w Wolinie,
2) naniesienia na rysunku miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin granic obszaru objętego niniejszą zmianą planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy z informacją, że podstawę decyzji administracyjnych w obrębie tego obszaru stanowi niniejsza zmiana planu,
3) zamieszczenie stosownej informacji w tekście miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.

§7

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Woronko