UCHWAŁA NR XX/228/04
RADY MIEJSKIEJ W WOLINIE
z dnia 31 lipca 2004r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, dla miejscowości Wiejkowo, działki nr 1/1,

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 z 2004 r. Nr 6, poz. 41) Rada Miejska w Wolinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX / 88 / 2003 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 24 maja 2003 r., po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego uchwałą Nr XLII/426/2002 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 5 października 2002 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/410/2002 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 14 września 2002 r. (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r., Nr 75, poz. 1546).

2. Zmiana obejmuje obszar położony w gminie Wolin obrębie geodezyjnym Wiejkowo o numerze ewidencyjnym działki 1/1 i łącznej powierzchni 324,4529 ha.

3. Granice zmiany planu przedstawione są na rysunku zmiany planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią oraz na załączniku nr 2 stanowiącym wypis i wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin.

4. Rozstrzygnięcie Burmistrza Wolina, w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wolinie, w sprawie realizacji i zasad finansowania, zapisanych w uchwale, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

6. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana parametrów technicznych oraz lokalizacja poszczególnych elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

7. Celem zmiany 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 o optymalnych parametrach technicznych, do produkcji energii elektrycznej w sposób ekologiczny i nieuciążliwy na terenach objętych opracowaniem, oznaczonych w obowiązującym planie jako teren lokalizacji elektrowni wiatrowych i upraw polowych.

§ 2. 1. Na obszarze zmiany 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 zmiany planu zawarte w tekście uchwały obejmują:
1) tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw polowych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – **EW/R**;
2) tereny upraw polowych z zakazem lokalizacji zabudowy, oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem – **R**;
3) teren przeznaczony pod lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym głównego punktu zasilania - GPZ, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem – **E.**

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 3. 1. Na terenie, o powierzchni 138,4823 ha, oznaczonym na rysunku zmiany planu, załączniku graficznym nr 1, symbolem **EW/R** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: obszar lokalizacji do 18 wież elektrowni wiatrowych - poza obszarem lokalizacji wieży użytkowanie rolnicze;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) maksymalną wysokość wieży – 105 m ponad poziom terenu,
   b) maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej – 145 m ponad poziom terenu,
   c) 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,
   d) minimalna odległość między wieżami – 350 m,

e) szczegółowa lokalizacja wież elektrowni wiatrowych, przebiegu dróg dojazdowych i infrastruktury towarzyszącej nastąpi na etapie projektu budowlanego,
f) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych,
g) nakaz usunięcia nieczynnej przez okres 1 roku elektrowni,
h) zakaz umieszczania na elektrowniach wiatrowych reklam za wyjątkiem oznaczenia nazwy i symbolu producenta i/lub właściciela na gondolach wiatrowych,
i) elektrownie wiatrowe wymagają oznakowania przeszkodowego: nocnego oraz dziennego, które zostanie uzgodnione przez odpowiednie władze lotnicze na etapie projektu budowlanego,
j) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę tymczasowych placów i dróg montażowych oraz dróg dojazdowych dla celów serwisowych w okresie eksploatacji,
k) dopuszcza się prowadzenie podziemnych linii elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych, do terenu oznaczonego symbolem **E**,
l) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych,
m) minimalna wielkość nowowydzielanej działki – 1,0 ha,
n) minimalny front nowowydzielonej działki – 40 m, maksymalny – 500 m,
o) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 45^0 do 90^0,
p) po zakończeniu robót budowlanych i montażowych należy przywrócić możliwość rolniczego wykorzystania terenu;

3) obowiązek wykonania badań geologicznych umożliwiających szczegółowe określenie sposobu posadowienia konstrukcji;
4) obsługę komunikacyjną terenu od drogi powiatowej nr 0015Z relacji Rzeczyn – Wiejkowo i drogi nr 0016Z relacji Recław – Wiejkowo – Zagórze, poza granicą opracowania, poprzez drogi realizowane na czas budowy, montażu i celów serwisowych w okresie eksploatacji;
5) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały.

2. Na terenie, o powierzchni 0,7500 ha, oznaczonym na rysunku zmiany planu, załączniku graficznym nr 1, symbolem **E** ustala się:
1) przeznaczenie: proponowany teren urządzeń elektroenergetycznych, lokalizacji 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 **E,**
4) obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną terenu od drogi nr 0016Z relacji Recław – Wiejkowo - Zagórze, poprzez istniejącą drogę gminną lub drogi realizowane na czas budowy, montażu i celów serwisowych w okresie eksploatacji,
5) obsługę inżynieryjną i zasady ochrony środowiska zgodnie z Rozdziałem 4 niniejszej uchwały,
6) dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację głównego punktu zasilania – GPZ o maksymalnej powierzchni – 7500 m^2.

3. Na terenach, o łącznej powierzchni 185,9706 ha, oznaczonych na rysunku zmiany planu, załączniku graficznym nr 1, symbolem **R** ustala się:

1) przeznaczenie: teren upraw polowych, częściowo obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV – ochrona przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie odrębnych przepisów branżowych,
2) zakaz lokalizacji zabudowy,
3) dopuszcza się prowadzenie podziemnych i nadziemnych linii elektroenergetycznych, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie norm i odrębnych przepisów branżowych,
4) możliwość wtórnych podziałów geodezyjnych,
5) minimalna wielkość nowowydzielanej działki – 5000 m^2,
6) minimalny front nowowydzielonej działki – 20 m, maksymalny – 250 m,
7) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – od 45 ^{0} do 90 ^{0} ,
8) dopuszcza się wykorzystanie terenu pod budowę tymczasowych placów i dróg montażowych oraz dróg dojazdowych dla celów serwisowych w okresie eksploatacji,
9) zasady ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych zgodnie z Rozdziałem 3 niniejszej uchwały,
10) obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną terenu od dróg przylegających do terenu, poza granicą opracowania.

Rozdział 3

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska kulturowego

§ 4. Dla obszarów znajdujących się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się:

1. **Strefa WII** – częściowej ochrony stanowisk archeologicznych obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby ochrony zabytków, w części płn. – wsch. obszaru zmiany planu fragmenty stanowisk ujętych w ewidencji:
nr 42 – Recław stan. 8 (AZP 21-07/22),
nr 43 – Recław stan. 31 (AZP 21-07/21),
nr 44 – Recław stan. 27 (AZP 21-07/19), wpisane do rejestru zabytków pod nr 675 zatwierdzone Decyzją Nr KL.I 6801/53/70 z dnia 21grudnia 1970 r., oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące rygory:

1) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej,
2) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich prac inżynieryjnych i budowlanych podejmowanych w obszarze strefy z odpowiednią służbą ochrony zabytków (Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków), obowiązuje występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie przed podejmowaniem decyzji o jakiejkolwiek działalności,
3) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy obowiązuje prowadzenie badań na koszt inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji. Inwestor jest zobowiązany do zawiadomienia odpowiedniej służby ochrony zabytków o zamiarze podjęcia działań inwestycyjnych z wyprzedzeniem minimum 1-miesięcznym, 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. **Strefa W III** – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w części płd. - wsch. obszaru zmiany planu stanowisko nr 430 Wiejkowo – stan. 5 (AZP-07/5, oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują następujące rygory:

1) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich prac inżynieryjnych 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).

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu obsługi inżynieryjnej i ochrony środowiska

§ 5. 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 dwumiesięcznym wyprzedzeniem, o przewidywanych terminach ukończenia budowy elektrowni wiatrowych oraz wykonania stałego oznakowania przeszkodowego (wraz z podaniem dokładnych współrzędnych geograficznych elektrowni wiatrowych).

3. Elektrownie połączyć podziemnymi liniami kablowymi średniego napięcia ze stacją elektroenergetyczną, zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **E**. Dopuszcza się, równoległe do linii kablowych średniego napięcia, ułożenie kabli sterowania i automatyki.

4. Wzdłuż istniejącej linii 220 kV Morzyczyn – Recław (pracującej na napięciu 110 kV) oraz wzdłuż trasy dla przewidywanej linii 220 kV Recław – Police należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 70 m (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach. Wyznacza się strefę ochronną dla funkcji dopuszczających okresowe (8 godzin) przebywanie ludzi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 05.11.1980 r. „W sprawie szczegółowych zasad ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym szkodliwym dla ludzi i środowiska” (Dz. U. Nr 25, poz. 101) oraz Polskiej Normy PN-E-05100-1 z marca 1998 r. „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa”.

5. Stację elektroenergetyczną przyłączyć do GPZ Recław za pomocą podziemnego kabla 110 kV.

6. Odprowadzanie wód opadowych z terenu lokalizacji głównego punktu zasilania – GPZ po podczyszczeniu, do istniejącego rowu odwadniającego.

7. W zakresie ochrony środowiska naturalnego i zdrowia ludzi 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, zasięg oraz okres prowadzonego monitoringu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
3) jeżeli monitoring potwierdzi istotne, negatywne oddziaływanie na faunę, inwestor będzie zobowiązany do podjęcia wszelkich działań mających na celu minimalizację tych negatywnych skutków w przyrodzie,
4) 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 Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych na koszt Inwestora,
5) należy zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby a po zakończeniu budowy i montażu przywrócić pierwotny stan terenu i sposób jego użytkowania,
6) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości poza granicami obszaru opracowania,
7) w przypadku stwierdzenia, że niekorzystne oddziaływanie elektrowni wiatrowych przekracza granice opracowania zmiany planu, inwestor zobowiązany jest ponieść konsekwencje prawne i materialne w granicach udowodnionej szkodliwości.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 6. 1. Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

2. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego, niestanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych, na cele nierolnicze, o łącznej pow. 1,2 ha w tym:
1) klasy III a - 0,0405 ha ,
2) klasy III b - 0,1444 ha,
3) klasy IV a - 0,9305 ha,
4) klasy IV b - 0,0596 ha,
5) klasy V - 0,0250 ha.

3. Zmienia się czasowo, pod drogi eksploatacyjne, place montażowe na czas realizacji inwestycji, przeznaczenie 9,4498 ha gruntów rolnych, pochodzenia mineralnego, niestanowiących zwartego kompleksu użytków rolnych, w tym:
1) klasy III a - 0,7439 ha ,
2) klasy III b - 0,6672 ha,
3) klasy IV a - 5,4832 ha,
4) klasy IV b - 1,6939 ha,
5) klasy V - 0,8816 ha

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

§ 7. Na obszarach objętych niniejszymi zmianami planu, tracą moc: ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/410/2002 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 14 września 2002 r. (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r., Nr 75, poz. 1546).

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wolina.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 31 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

Ewa Halicka