projekt

**UCHWAŁA NR**
**Rady Gminy Lubin**
**z dnia 2023 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Niemstów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Lubin Nr XXXIV/346/2021 z dnia 16 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Niemstów, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin, Rada Gminy Lubin uchwala, co następuje:

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej planem, obejmuje obszary położone w obrębie Niemstów, w granicach określonych na załącznikach nr 1a i 1b do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:*)

1) rysunki planu w skali 1 : 2 000 - załączniki nr 1a i 1b;
2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne GML - załącznik nr 4.

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami nr 1a i 1b;
2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków lub ogniw fotowoltaicznych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

---

*) załączniki 2 – 4 zostaną dołączone odpowiednio w dalszej części procedury

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 5.1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami EF1, EF2, EF3, EF4, EF5, EF6, EF7, EF8, EF9, EF10, EF11, EF12, EF13, EF14, EF15, EF16, EF17, EF18, EF19, EF20, EF21, EF22, EF23, EF24, EF25, EF26, EF27, EF28 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się budynki związane z obsługą ogniw fotowoltaicznych oraz magazynowaniem, przetwarzaniem lub przesyłem energii o nieprzekraczalnej łącznej powierzchni zabudowy 100 $m^2$ na każdym z terenów oraz parametrach:

a) wysokość budynków nie może przekraczać 4 m,
b) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;

2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
4) wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
6) nie ustala się wymagań w zakresie liczby miejsc do parkowania.

§ 6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U/EF1 ustala się przeznaczenie podstawowe na:

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
2) zabudowę usługową,
3) urządzenia elektroenergetyczne wytwarzające energię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW - ogniwa fotowoltaiczne;

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,4,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej,

c) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m, wysokość budowli nie może przekraczać 30 m,

d) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,

e) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na 40m$^2$ p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a.6.a) 20 m od południowej linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

a.6.b) 6 m od linii północnej rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających od 4m do 22m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. Dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze;
2) przeznaczenie uzupełniające na drogi transportu rolniczego;
3) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 14 pkt. 2.

§ 8. Dla terenów oznaczonych symbolami ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny lasów.

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren cmentarza.

§ 10. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz kształtowaniu krajobrazu określają przepisy zawarte w uchwale.

§ 11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

1) linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami EF1 – EF29 są tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;

2) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego Legnica Pole Północne (WB 442);

3) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego Ścinawa (WB 440);
4) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszaru i terenu górniczego Lubin - Małomice;
5) ze względu na położenie części obszaru objętego planem w strefie ochrony Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 316 Subzbiornik Lubin obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w strefie „W" obejmującej stanowisko archeologiczne nr 6/29/74-21 obowiązują następujące wymogi:

a) obiekty o zachowanej formie krajobrazowej wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, polegającej na naruszeniu ich specyficznej formy,
b) zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych w celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;

2) na obszarze ujętych w ewidencji zabytków stanowisk archeologicznych i ich bezpośredniego otoczenia, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) na obszarze planu dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

e.1) w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy zapewnić swobodny dostęp zapewniający możliwość remontu linii;
e.2) w przypadku skablowania linii pasy technologiczne, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują
e.3) wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
3.a) dla linii napowietrznych WN – 11 m po każdej ze stron od osi linii,
3.b) dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od osi linii,
3.c) dla linii napowietrznych nn – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
3.d) dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii,
3.e) dla linii kablowych WN – 1,5 m po każdej ze stron od osi linii;

e.4) ze względu na bezpieczeństwo ruchu statków powietrznych na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

6.1) powiązania terenów EF1 – EF29 z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w oparciu o istniejące drogi przyległe do granic terenów;
6.2) dopuszcza się realizację sieci, obiektów lub urządzeń uzbrojenia na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;
6.3) tereny EF1 – EF29 nie wymagają zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną stanowiącą zadania własne gminy.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne ustala się:

1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 $m^2$;
2) szerokość frontu działek co najmniej 2 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

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

# UZASADNIENIE
## do uchwały Rady Gminy Lubin

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Niemstów**

Podstawą do podjęcia prac nad planem była uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXXIV/346/2021 z dnia 16 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Niemstów.

Planem objęto obszary wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin jako obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW - ogniw fotowoltaicznych. Zmianą w przeznaczeniu terenów objęto tereny upraw rolnych o IV lub niższych klasach bonitacyjnych, położone w obrębie Niemstów. Celem planu jest przeznaczenie terenów na wyżej wym. użytkowanie.

Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

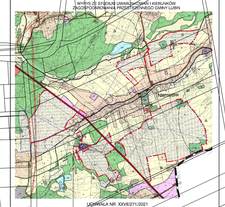
Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Lubin, przyjętej Uchwałą Rady Gminy Lubin Nr XXXVII/372/2022 z dnia 14 marca 2022 r.

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBIN DLA OBRĘBU NIEMSTÓW

Załącznik nr 1a do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Lubin z dnia.....

WYKRES DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIN



UCHWAŁA NR XXVII/271/2021
RADY GMINY LUBIN
z dnia 26 lutego 2021

LEGENDA:

| | |
|---|---|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | GRANICA GMINY |
| | GRANICA ZAGWARANTOWANEJ PRZEZ STUDIUM PRZESTRZENNEJ REZERWACJI TERENU DLA DROGI EKSPRESOWEJ |
| | METROWYCIĄGI NA LINIE ZWISŁOŚCIWEJ |
| | TERENY OTWARTE PRZEWIDZIANE DO ZALESIENIA, ZIELENIENIA, TERENY ZIELENI NIEUŻYTKOWANEJ RZEŹNICZO, TERENY ZIELENI NIEUŻYTKOWANEJ RZEŹNICZO O ZMIENNEJ SZEROKOŚCI |
| PULSEF | PULSEF |
| CT | CT |
| SL | TERENY LASÓW |
| SG | TERENY ZIELENI PARKOWEJ |
| R | TERENY ROLNICZE |
| WYDROBNY | TERENY ZŁOŻA WYDROBNYCH |
| | STREFA NA-4 BOHDA OBSERWATORA |
| | STACJONARNA LABORATORYJNA |
| | OBSZAR PRZEMIANOWANE BUTA |
| | GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH |
| | GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH |
| | OBSZAR LINII ZABYTKOWYCH SUBSTRUKCJI LUBIN |
| | NADZIEMNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWEJ SIECI TECHNOLOGICZNYCH |
| | PODZIEMNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WRAZ SIECI TECHNOLOGICZNYCH |

| | |
|---|---|
| WYSOKOŚĆ PLANU | Temat: |
| Skala: 1:2000 | ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIN DLA OBRĘBU NIEMSTÓW |

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIN DLA OBRĘBU NIEMSTÓW

Załącznik nr 1b do Uchwały Nr.....
Rady Gminy Lubin z dnia.....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIN




UCHWAŁA NR XXVII/271/2021
RADY GMINY LUBIN
z dnia 26 lutego 2021 r.

## LEGENDA:

| | |
|---|---|
| | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | GRANICA OBRĘBU |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |
| EF | TERENY ROZMIESZCZENIA OGNIW FOTOWOLTAICZNYCH WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW |
| R | TERENY ROLNICZE |
| | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE |
| | OBSZAR LZWP NR 316 "SUBZBIORNIK LUBIN" |

RYSUNEK PLANU

Skala
1:2000

Temat
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIN DLA OBRĘBU NIEMSTÓW