

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefy kontrolowane gazociągów;
 - 6) 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 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 m² 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 terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami P/U/EF1, P/U/EF2, P/U/EF3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe na:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zabudowę usługową,
 - c) obiekty i urządzenia komunikacji,
 - d) urządzenia elektroenergetyczne wytwarzające energię, w tym o mocy przekraczającej 500 kW - ogniwa fotowoltaiczne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające na:
 - 1.a) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - 1.b) zabudowa mieszkaniowa na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki,
2. Na terenach, o których 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 40m² p. u. usług, a w przypadku funkcji mieszkaniowej 1 stanowisko na jedno mieszkanie, 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) 10 m od północnej i południowej granicy terenów, zgodnie z rysunkiem planu,
- a.6.b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ1,
- a.6.c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDD1;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu wymagane jest nasadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej w pasie o szerokości co najmniej 2 m wzdłuż granic terenów z terenami zabudowy mieszkaniowej.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem W1 ustala się przeznaczenie na teren urządzeń zaopatrzenia w wodę.

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem G1 ustala się przeznaczenie na teren gazownictwa - stacja redukcyjno-pomiarowa I^o.

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ1 ustala się przeznaczenie na drogę zbiorczą o szerokości w liniach rozgraniczających od 12m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie na drogę dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających od 8m do 13m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających od 4m do 20m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające na drogi transportu rolniczego;
- 3) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 18 pkt. 2.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny lasów.

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

§ 15. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się - linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami EF1, EF2, EF3, EF4, EF5, EF6, EF7 a także P/U/EF1, P/U/EF2, P/U/EF3 w zakresie rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, są tożsame z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

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

- 1) 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;
- 2) na obszarze planu dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 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) dla istniejącego gazociągu w/c DN 200 PN 6,3 MPa i odgałęzienia w/c DN 150 PN 6,3 MPa obowiązują strefy kontrolowane;

e.5) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt 4 obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- b) zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej w odległości do 35 m od osi gazociągu,
- c) zakaz lokalizacji obiektów zakładów przemysłowych w odległości do 25 m od osi gazociągu,

- d) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości do 20 m od osi gazociągu,
- e) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) w odległości do 15 m od osi gazociągu,
- f) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów w odległości do 20 m od osi gazociągu,
- g) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu),
- h) dla odgałęzienia w/c DN 150 PN 6,3 MPa szerokość strefy kontrolowanej wynosi 4 m (po 2 m od osi gazociągu);

e.6) 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.

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

- 6.1) powiązania terenów, o których mowa w §5, §6, §7 oraz w §8 z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w oparciu o istniejące drogi przyległe do granic terenów, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 6.2) obsługa komunikacyjna terenu EF6 może być realizowana z dróg KDW1, KDW2 poprzez tereny R3, EF4 lub EF5, bez możliwości bezpośredniej obsługi terenu z obwodnicy Krzeczyna Wielkiego (DW 335);
- 6.3) dopuszcza się realizację sieci, obiektów lub urządzeń uzbrojenia na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6.4) tereny, o których mowa w §5 nie wymagają zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną stanowiącą zadania własne gminy.

§ 19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem P/U/EF
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - 2.a. powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m²,
 - 2.b. szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
 - 2.c. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 20. 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.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

§ 22. 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 Krzczyn Wielki**

Podstawą do podjęcia prac nad planem była uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXXIV/336/2021 z dnia 16 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Krzczyn Wielki.

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 Krzczyn Wielki. 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także 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.