

Uchwała nr LIV/551/2023

Rady Gminy Lubin

z dnia 26 czerwca 2023 r.

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

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 977) oraz w nawiązaniu do uchwały 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 Krzeczyn Wielki, 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 Krzeczyn Wielki, 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 ogniów fotowoltaicznych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 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 lub budowle związane z obsługą ogniw fotowoltaicznych oraz magazynowaniem, przetwarzaniem lub przesyłem energii, w tym budynki stacji transformatorowych lub rozdzielni elektrycznych, o nieprzekraczalnej łącznej powierzchni zabudowy 100 m² na każde rozpoczęte 10 ha terenu oraz parametrach:
 - a) wysokość budynków nie może przekraczać 4 m,
 - b) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - c) wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) 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:
 - a) obiekty i urządzenia sportowo–rekreacyjne,
 - 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) 10 m od północnej i południowej granicy terenów, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ1,
- 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 IO.

§ 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, R12 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:

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

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:

- 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;
- 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);
- 3) dopuszcza się realizację sieci, obiektów lub urządzeń uzbrojenia na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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:

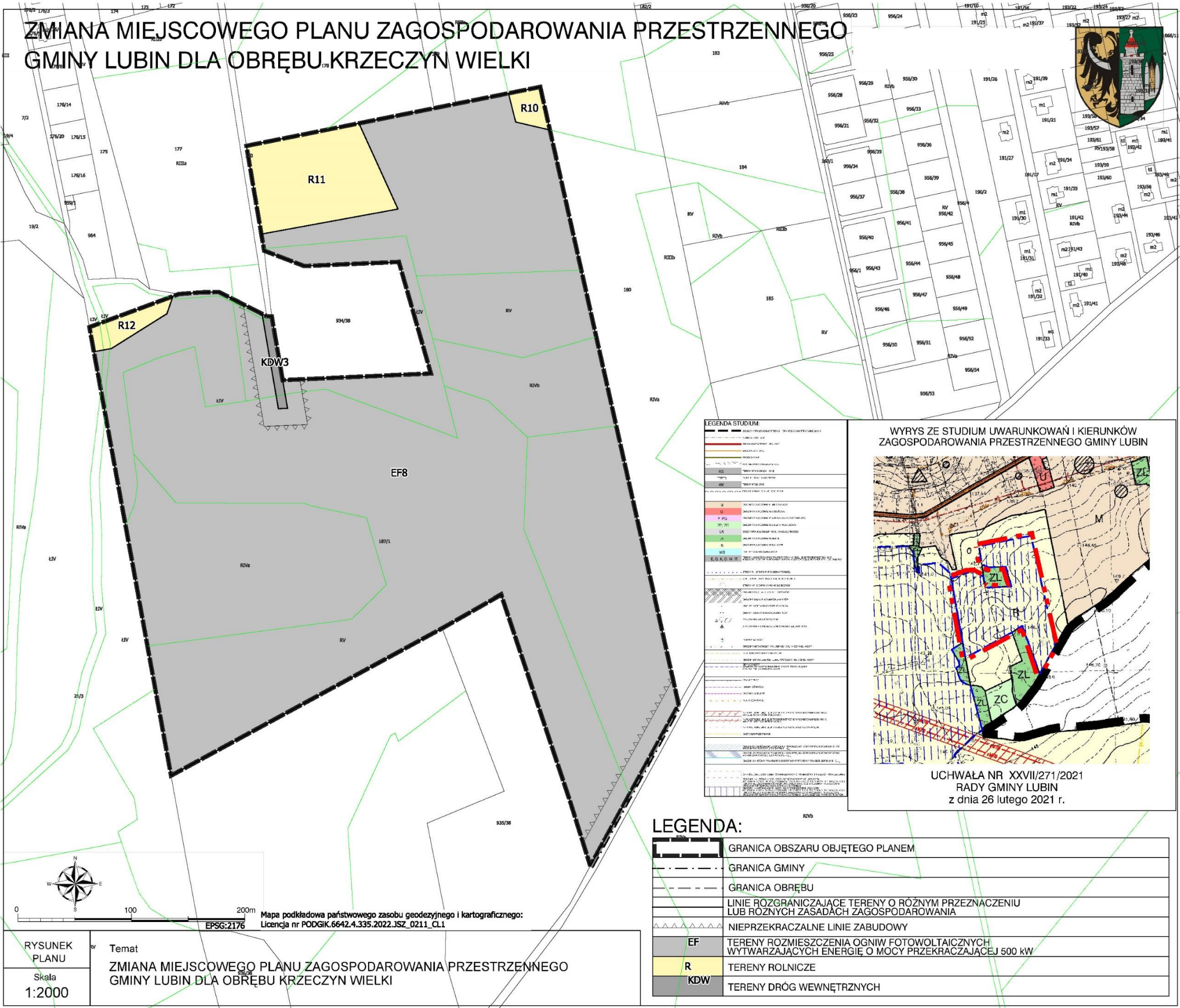
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m² ,
- b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10 do 90.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Norbert Grabowski



Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr LIV/551/2023 Rady Gminy Lubin
z dnia 26 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Krzeczyn Wielki**

Nie uwzględnia się uwag:

- 1) złożonej w dniu 18.04.2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zachowania odległości ogniw fotowoltaicznych co najmniej 100 m od działki nr 964;
- 2) złożonej w dniu 18.04.2023 r. przez osobę fizyczną, dotyczącej zachowania odległości ogniw fotowoltaicznych co najmniej 100 m od działki nr 964.

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr LIV/551/2023 Rady Gminy Lubin
z dnia 26 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zdań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Krzeczyn Wielki nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały
Nr LIV/551/2023 Rady Gminy Lubin
z dnia 26 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.