UCHWAŁA NR LIII/531/2023

RADY GMINY LUBIN

z dnia 29 maja 2023 r.

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

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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Lubin Nr XXXIV/335/2021 z dnia 16 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Obora, 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 Obora, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2 000 - załącznik nr 1;
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 załącznikiem nr 1;
   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:

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) 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, EF9, EF10, EF11, EF12, EF13 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 m^2 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, P/U/EF4, P/U/EF5 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 40m^2 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) 15 m od południowych lub południowo-wschodniej linii rozgraniczających na terenach P/U/EF2, P/U/EF4, P/U/EF5, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW5 na terenach P/U/EF1, P/U/EF2 oraz od północno-zachodniej linii rozgraniczającej na terenie P/U/EF4, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 5 m od linii rozgraniczających równoległych do drogi S3 na terenach P/U/EF2, P/U/EF3, zgodnie z rysunkiem planu;

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.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem PG/EF1 ustala się przeznaczenie podstawowe na powierzchniową eksploatację kopaliny - kruszywa naturalnego. Tymczasowo przez okres 20 lat lub po zakończeniu eksploatacji teren może być przeznaczony na 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 zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane związane z przeznaczeniem terenu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,1,

d) wysokość zabudowy, nie może przekraczać 4 m,

e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,

f) dopuszcza się miejsca parkingowe terenowe na częściach terenu położonych poza obszarem eksploatacji, w takim przypadku liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów budowlanych, o których mowa w lit. a, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW3;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

a) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów, o których mowa w pkt. 1 lit. a oraz uzbrojenia terenu,

b) dopuszcza się składowanie wydobywanego surowca,

c) nadkład należy po zakończeniu eksploatacji wykorzystać do rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,

d) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych do utwardzania powierzchni terenów, budowania wałów lub nasypów drogowych, podbudowy dróg, utworzenia barier ziemnych, wykorzystania przy rekultywacji składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych oraz wyrobisk poeksploatacyjnych lub nieeksploatowanych części wyrobisk,

e) po wyczerpaniu złoża lub zaprzestaniu jego eksploatacji teren należy planowo zrekultywować w kierunkach: wodnym, rolnym lub leśnym lub zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 2,

f) wszelkie odpady związane z prowadzeniem działalności górniczej należy magazynować na terenie własnym, zużyte oleje, smary, płyny i substancje chemiczne unieszkodliwiać lub wywozić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 8.

Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających od 5m do 17m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9.

Dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze;
2) przeznaczenie uzupełniające na drogi transportu rolniczego;
3) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 4 oraz § 16 pkt. 2;
4) dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10 dopuszcza się konstrukcje stanowiące nośniki zespołów ogniw fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW, realizowane w sposób nie kolidujący z prowadzeniem działalności rolniczej;
5) konstrukcje, o których mowa w pkt. 4 nie mogą przekraczać wysokości 5,5 m.

§ 10.

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

§ 11.

1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6 ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się budowę przejazdów.

§ 12.

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

§ 13.

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 – EF13 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 rudy miedzi Lubin - Małomice (RM22);
3) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszaru i terenu górniczego Lubin – Małomice;
4) w granicach obszaru objętego planem występują złoża kruszywa naturalnego „Krzeczyn-Obora”

i „Obora 1”.

§ 14.

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.

§ 15.

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 80 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);

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.

§ 16.

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

1) powiązania terenów, o których mowa w §5, §6 oraz §7 z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w oparciu o istniejące drogi przyległe do granic terenów;

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

3) tereny, o których mowa w pkt 1 nie wymagają zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną stanowiącą zadania własne gminy.

§ 17.

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 m^2 ,

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^o do 90^o;

2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m^2 ,

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.

§ 18.

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.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

§ 20.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Norbert Grabowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/331/2023
Rady Gminy Lubin
z dnia 29 maja 2023 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LUBIN DLA OBRĘBU OBORA

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA GMINY
	GRANICA OBRĘBU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
P/U/EF	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ,TERENY ROLNOŚCI,MAŁA RETENCJA WODNA,TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-ELEKTROENERGETYKA
PG/EF	TERENY EKSPLOATACJI ZŁÓŻ KOPALIN,TERENY ROLNOŚCI,MAŁA RETENCJA WODNA,TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-ELEKTROENERGETYKA,DROGI,LOTNISKO
EF	WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW
ZL	TERENY ROLNICZYCH,TERENY ZIELONYCH,LASÓW
	TERENY LOTNICZYCH,WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW
	TERENY LASÓW
R	TERENY ROLNICZE
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICE B.O.D
	GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
	GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

0 100 EPSG:2176 500m

RYSUNEK PLANU	Temat: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBIN DLA OBRĘBU OBORA
Skala 1:2000	

Id: 1 A4SKRZYDLA.dwg,2023-05-29 08:37:39,ploter: ploter,EPSG:2176,1:1 Plot By:ploter

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/531/2023
Rady Gminy Lubin z dnia 29 maja 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Obora

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag przez Wójta Gminy Lubin Rada Gminy Lubin nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/531/2023
Rady Gminy Lubin z dnia 29 maja 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 Obora nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/531/2023

Rady Gminy Lubin z dnia 29 maja 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę