

*) 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) 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 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. Dla terenów oznaczonych symbolami E1, E2 ustala się przeznaczenie na tereny elektroenergetyki.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające na drogi transportu rolniczego;
- 3) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 13 pkt. 2.

§ 8. Dla terenów oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających od 3m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 10. 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 – EF18 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 (RM 22);
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru górniczego i terenu górniczego Lubin-Małomice;
- 4) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego Ścinawa (WB 440).

§ 11. 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.

§ 12. 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 400 kV, 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:
 - 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;

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.

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

6.1) powiązania terenów, o których mowa w §5 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, o których mowa w pkt 1 nie wymagają zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną stanowiącą zadania własne gminy.

§ 14. 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 m²;

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°.

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubin.

§ 17. 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 Ustronie

Podstawą do podjęcia prac nad planem była uchwała Rady Gminy Lubin Nr XXXIV/340/2021 z dnia 16 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Ustronie.

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 Ustronie. 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.

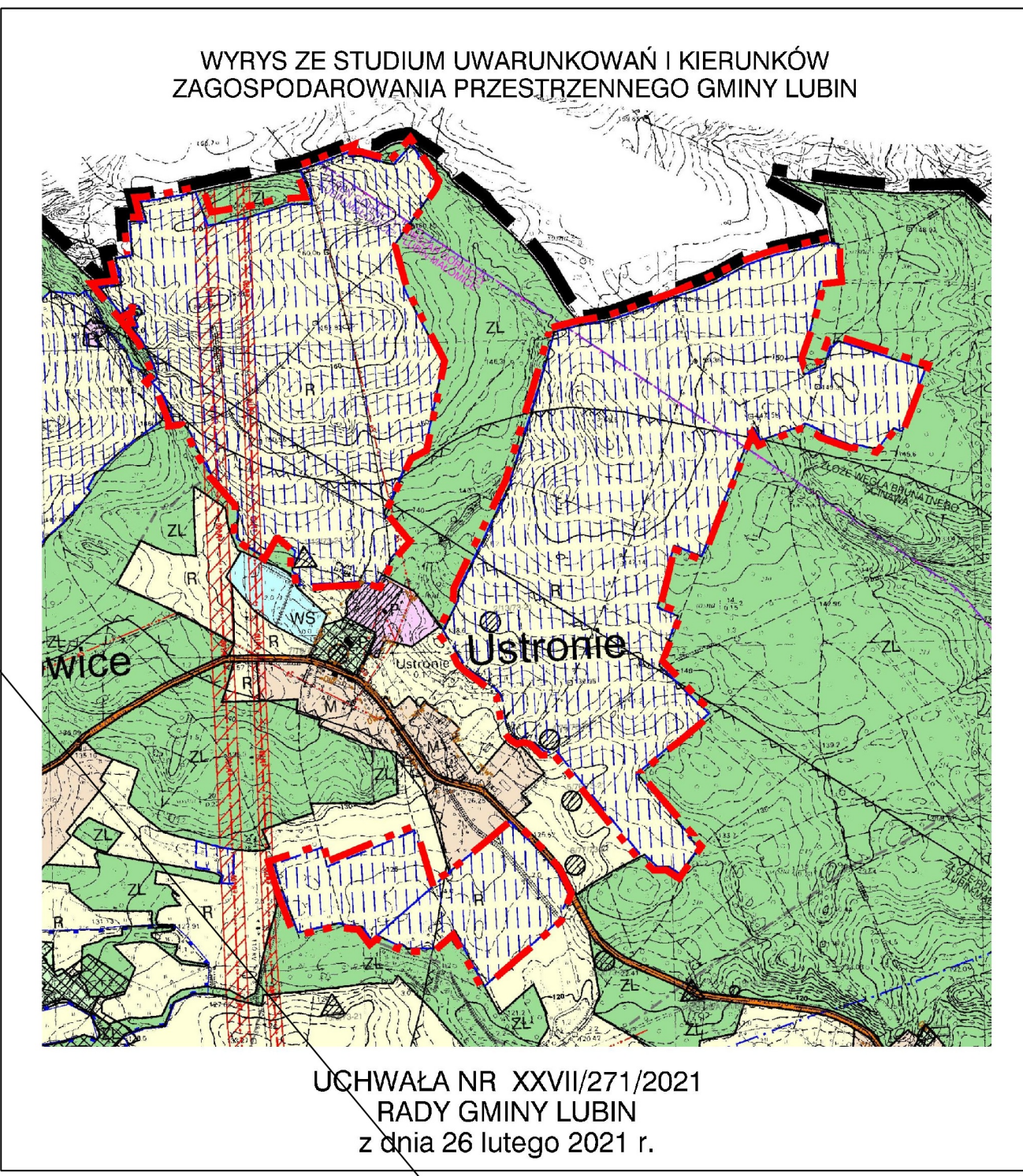
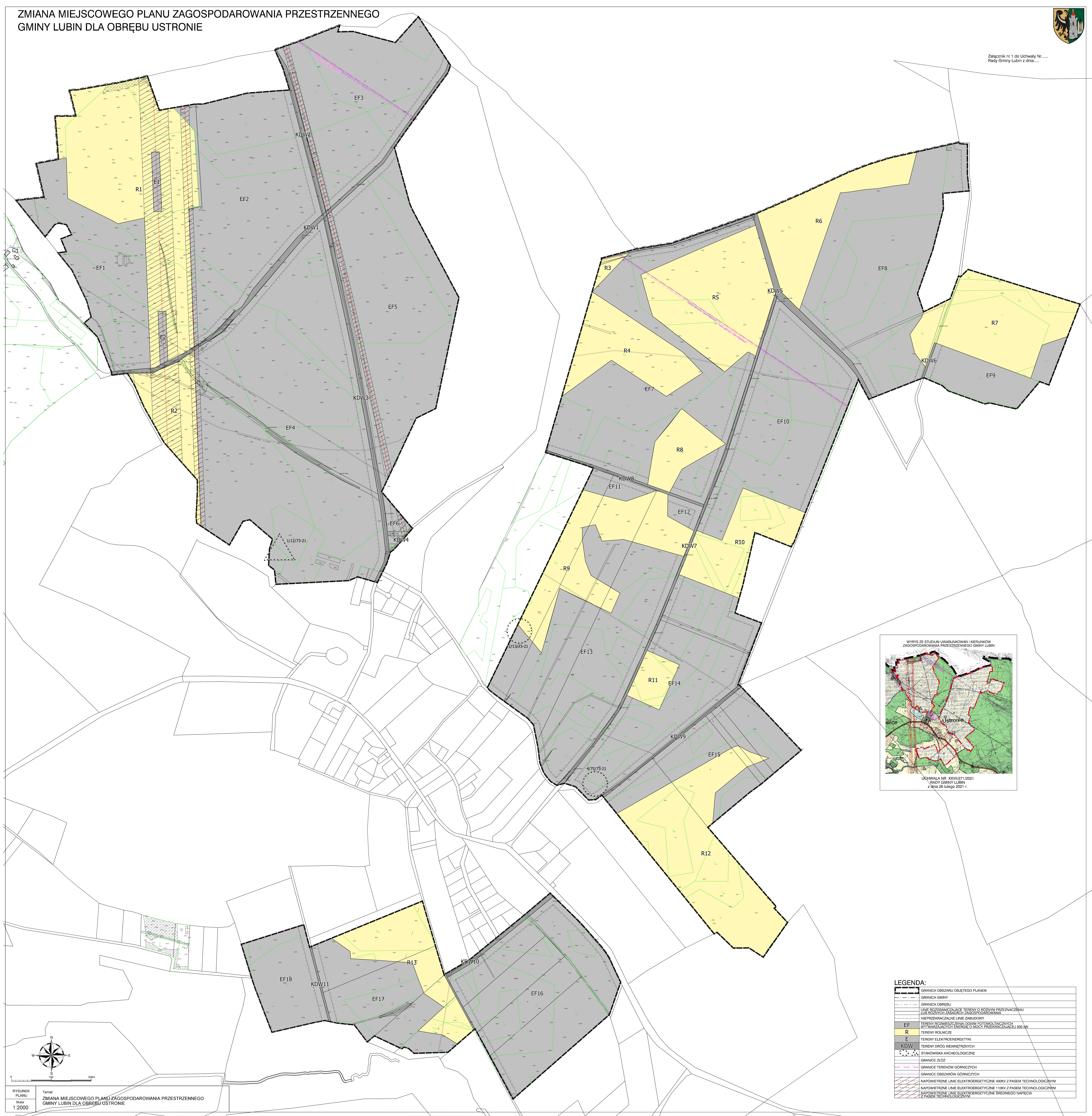
Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin oraz miejscowych planów 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 USTRONIE



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



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA GMINY
	GRANICA OBRĘBU
	LINIE ROZDZIELAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRAJALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY RÓWNOŚCIEŻNIA Ciepły FOTOWOLTAICZNYCH WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ O MOCY PRZEKRAJAJĄCĄ 500 kW
	TERENY ROLNICZE
	TERENY ELEKTROENERGETYKI
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICE ŻŁOŻ
	GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
	GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 400kV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA Z PASEM TECHNOLOGICZNYM