UCHWAŁA NR VI/52/2019

RADY GMINY KRYNICE

z dnia 25 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r poz. 1945, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/347/2018 Rady Gminy Krynice z dnia 24 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice - Rada Gminy Krynice uchwala, co następuje:

§ 1 1**.** Po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice" przyjętego uchwałą nr III/16/2002 Rady Gminy Krynice z dnia 30 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice przyjętego uchwałą Nr XII/61/2003 Rady Gminy Krynice z dnia 6 listopada 2003 r. zwaną dalej „planem".

2. Plan obejmuje:

1) lokalizację zabudowy zagrodowej w części działek położonych w miejscowościach:

a) Budy – działki nr ewid. 76/1, 77, 85, 86, 87;

b) Majdan Krynicki – działki nr ewid. 63/8, 63/10;

c) Polanówka – działka nr 237.

3. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załączniki graficzne Nr 1-3 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 4;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanej w planie wraz z zasadami ich finansowania – załącznik nr 5.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2.1. Ustalenia przyjęte w planie:

1) ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 obejmują:

a) zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

b) zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;

d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

f) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

g) ustalenia dotyczące modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego.

2) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi określone zostały jako ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdz. 3;

3) ustalenia końcowe stanowią Rozdział 4.

2. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczającą na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

2) **terenie** – oznacza to teren o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako przeznaczenie główne na danym terenie;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** – należy rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe stanowiące do 30% powierzchni budynku mieszkalnego lub zlokalizowane w budynku gospodarczym;

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki niezabudowaną i nieutwardzoną, niestanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta roślinnością naturalną lub urządzoną oraz powierzchnie wodne;

6) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną lokalizację zabudowy kubaturowej, fasady budynków, której nie może przekroczyć żadne ze stałych części budynku, z wyłączeniem okapu dachu, gzymsów, daszków nad wejściami, balkonów i schodów zewnętrznych;

7) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć niewyznaczoną lub wyznaczoną na rysunku planu drogę niepubliczną, o której mowa w przepisach odrębnych;

8) **dostępie do drogi publicznej z nieruchomości** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej poprzez drogę wewnętrzną, lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, nieoddziaływującą zawsze lub potencjalnie znacząco na środowisko na podstawie przepisów odrębnych;

10) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w części tekstowej planu odnoszą się odpowiednio do rysunku planu i obowiązują łącznie w zakresie określonym uchwałą.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczając tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne;

4) tereny o określonym sposobie zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu:

RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny, w tym elementy układu komunikacyjnego znajdujące się poza obszarem planu, nie będące ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 2

§ 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1.Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) inwestowanie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem podstawowym (funkcją) terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami literowymi i wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;

2) ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego w terenach objętych opracowaniem obejmują:

a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

b) linie zabudowy nieprzekraczalne;

c) ograniczenia w zainwestowaniu zabudową – przez ustalenie maksymalnych i minimalnych wskaźników zabudowy oraz ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru;

d) dopuszczenie sytuowania budynków ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

3) tereny w granicach opracowania nie są objęte gminnym programem rewitalizacji; na obszarze Gminy Krynice nie został uchwalony akt prawa miejscowego w zakresie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

§ 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Tereny objęte planem znajdują się poza obszarami objętymi ochroną prawną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.
2. Tereny objęte planem znajdują się w zasięgu ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm - Zamość) oraz w zasięgu obszaru dorzecza środkowej Wisły w odniesieniu do Jednolitych Części Wód Podziemnych (PLGW2000090) i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Wieprz do Jacynki (RW20002324136). Ustala się obowiązek podporządkowania wszelkich działań inwestycyjnych wymaganiom ochrony środowiska i gospodarki wodnej.
3. Na terenach objętych planem lokalizuje się zabudowę zagrodową, dla której obowiązują standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu nie powodujący przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik posiada tytuł prawny oraz najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji.
5. W planie nie uwzględniono ustaleń wynikających z audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego, ponieważ trwają prace przy jego opracowywaniu i do czasu uchwalenia dokumentu przez Sejmik Województwa Lubelskiego nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych.
6. Dla ochrony krajobrazu i środowiska kulturowego z uwzględnieniem aktualnego zagospodarowania terenów sąsiednich ustala się:
   1) zachowanie tożsamości krajobrazowej obszaru, poprzez kształtowanie nowej zabudowy w zakresie zachowania skali i gabarytów zabudowy wpisującej się bezkolizyjnie w charakter zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu;
   2) maksymalne wysokości projektowanej zabudowy;
   3) maksymalne, nieprzekraczalne powierzchnie zabudowy;
   4) zakazuje się lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m ponad poziomem terenu.
7. W terenach objętych planem nakazuje się:
   1) w przypadku hodowli zwierząt szczególnie metodą bezściółkową obowiązek posiadania płyty obornikowej, zabezpieczonej przed przenikaniem wycieków do gruntu oraz szczelnych zbiorników na gnojowicę;
8. W oparciu o przepisy odrębne wprowadza się zakaz:
   1) emisji do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych zgodnie ze standardami określonymi w przepisach odrębnych;
   2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu, nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i

obiektów na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi (monety historyczne, metalowe narzędzia i elementy uzbrojenia, ozdoby pradziejowe wykonane z bursztynu, szkła i metali szlachetnych, narzędzia krzemienne i kamienne).
3. W przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych podczas realizacji robót ziemnych wymagane jest ich wstrzymanie i powiadomienie o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków.
4. W granicach terenów objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 8 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9 Zasady i warunki scalania i działu nieruchomości

Dla terenów objętych planem nie wyznacza się obowiązku scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

§ 10 Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Tereny objęte planem położone są poza zasięgiem obszarów zagrożonych powodzią oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych.

2. W omawianych terenach nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych.

§ 11 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób jego użytkowania.

§12 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę:
   1) z istniejącej sieci wodociągowej opartej na poborze wody z ujęcia komunalnego;
   2) urządzenia wodociągowe powinny zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód opadowych
   1) kanalizacja sanitarna

a) docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne (ścieki socjalne) oraz związane z produkcja rolną uszczelnione płyty obornikowe i zbiorniki na gnojowicę;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

a) powierzchniowe na tereny nieutwardzone będące naturalnym odbiornikiem wód opadowych w obrębie własnej działki;

b) z powierzchni utwardzonych i innych powierzchni o nawierzchni trwałej, narażonych na zanieczyszczenia ustala się obowiązek oczyszczania wód opadowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Gospodarka odpadami

1) odpady komunalne po wstępnej segregacji w miejscach ich powstawania gromadzone w kontenerach i regularnie wywożone na składowisko odpadów;

2) odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne - gromadzone i utylizowane zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym programem gospodarki odpadami.

4. Zaopatrzenie w ciepło

1) z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw niskoemisyjnych do atmosfery takich jak: gaz ziemny, olej opałowy niskoemisyjny, energia elektryczna oraz paliw stałych opartych na niskoemisyjnych technologiach spalania;

2) dopuszcza się pozyskiwanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii (pompy ciepła, kolektory słoneczne).

5. Zaopatrzenie w gaz przewodowy - z istniejącego gazociągu.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

1) zasilanie terenów objętych planem nastąpi z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nN;

2) dla zapewnienia bezpieczeństwa oraz właściwej eksploatacji linii ustala się:

a) strefę wolną od zabudowy dla projektowanych i istniejących linii:

– dla linii napowietrznej SN 15kV - pas szerokości 12,00 m (po 6,0 m od osi linii)

– dla linii napowietrznej 0,4KV - pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii)

– dla linii kablowej SN 15kV i nn 0,4kV – pas 2,0 m (p o l,0 m od osi linii)

– dla linii kablowej nN 0,4KV - pas l,0 m (po 0,5 m od osi linii)

3) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych 15/04kV wraz z liniami zasilającymi SN i nN w ilości wynikających z aktualnych potrzeb;

4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatrowej.

7. Telekomunikacja – pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne, w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej.

8. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez istniejący układ komunikacyjny z dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

9. W celu zapewnienia bezpieczeństwa przed pożarem obowiązuje zagospodarowanie terenów w dostosowaniu do wymogów określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 13 1.Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM** w części działek nr ewid. 76/1, 77, 85, 86, 87 położonych w miejscowości Budy zał. nr 1,

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się :

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa obejmująca budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

c) obiekty małej architektury;

3. Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50% powierzchni działki;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2, do 0,7;

4) ustala się następujące parametry zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego:

- maksymalna ilość kondygnacji – dwie, druga w poddaszu użytkowym, wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do okapu lub gzymsu 4,50m;

- geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachyleniu połaci do 45^0, dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połciowymi lub świetlikami;

b) dla zabudowy gospodarczej:

- maksymalna wysokość - 9,0m od poziomu terenu do kalenicy z wyjątkiem silosów i zbiorników na zboże oraz budynków składowych, których wysokość uzależniona jest od potrzeb inwestora;

- geometria dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35^0, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie;

5) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi powiatowej KDKP 3502L; ustala się linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej – 15,0m;

6) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości 1msc/lokal mieszkalny i min. 1 msc/40m^2 powierzchni usług.

§ 14 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM** w części działek nr ewid. 63/8 i 69/10 położonych w miejscowości Majdan Krynicki - załącznik nr 2

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa obejmująca budynek mieszkalny oraz inne budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne :

a) usługi nieuciążliwe;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

c) obiekty małej architektury;

3. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50% powierzchni działki;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej –min. 30% powierzchni działki;

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2, do 0,7;

4) ustala się następujące parametry zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego:

- maksymalna ilość kondygnacji – dwie, druga w poddaszu użytkowym, wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do okapu lub gzymsu 4,50m;

- geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45^0 , dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połciowymi lub świetlikami;

b) dla zabudowy gospodarczej:

- maksymalna wysokość - 9,0m od poziomu terenu do kalenicy z wyjątkiem silosów i zbiorników na zboże oraz budynków składowych, których wysokość uzależniona jest od potrzeb inwestora;

- geometria dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35^0; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie.

5) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi powiatowej KDKP 3265L; ustala się linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej – 15,0m;

6) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości 1msc/lokal mieszkalny i min. 1 msc/40m^2 powierzchni usług.

§ 151. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM** w części działki nr ewid. 237 położonej w miejscowości Polanówka - załącznik nr 3.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa obejmująca budynek mieszkalny oraz inne budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe;

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

c) obiekty małej architektury.

3. Na terenie o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50% powierzchni działki,

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki,

3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,7;

4) ustala się następujące parametry zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego:

- maksymalna ilość kondygnacji – dwie, druga w poddaszu użytkowym, wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do okapu lub gzymsu 4,50m;

- geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45^0 ; dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami, oknami połciowymi lub świetlikami;

b) dla zabudowy gospodarczej:

- maksymalna wysokość - 9,0m od poziomu terenu do kalenicy z wyjątkiem silosów i zbiorników na zboże oraz budynków składowych, których wysokość uzależniona jest od potrzeb inwestora; wysokość budynku liczona od poziomu terenu do kalenicy- 7,0m;

- geometria dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35^0; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie;

5) obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi gminnej KDKG 111544L; ustala się linię zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej -15,0m;

6) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości 1msc/lokal mieszkalny i min. 1 msc/40m^2 powierzchni usług.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 16 W związku z uchwaleniem planu, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem RM - w wysokości 25 %

§ 17 Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krynice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

/-/ Bogumiła Dziubińska