UCHWAŁA Nr VI/52/15
Rady Gminy Korczyna
z dnia 17 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korczyna „Korczyna 6" – Etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korczyna zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/173/2000 Rady Gminy Korczyna z dnia 28 grudnia 2000 r. z późn. zm.), Rada Gminy Korczyna uchwala co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Korczyna „Korczyna 6" – Etap I, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,8807 ha położony w obrębie granic administracyjnych miejscowości Korczyna.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik Nr 1 - stanowiący integralną część uchwały rysunek planu w skali 1:2000, obowiązujący w zakresie:
      a) granic obszaru objętego planem,
      b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) przeznaczenia terenów wg symboli podanych w § 3 niniejszej uchwały,
      d) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Korczyna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu do projektu planu;
   3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Korczyna o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1;
   2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działki budowlanej (lub działki ewidencyjnej) w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
   3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – funkcje i formy zagospodarowania inne niż przeznaczenie podstawowe, które mogą występować równolegle nie powodując z nim kolizji oraz które wzbogacają i uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
   4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części nadziemnej i podziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych) do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi z zachowaniem przepisów odrębnych:
      a) okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
      b) sieci uzbrojenia terenu, małej architektury oraz urządzeń reklamowych;

      w przypadku braku wyznaczenia na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca tereny z wyłączeniem dopuszczeń określonych w lit. a i b.
   5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
      a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury

z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;

6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów istniejących i projektowanych, liczonej po zewnętrznym obrysie obiektu w odniesieniu do działki budowlanej;
7) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku lub jego części, mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe;
8) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji –** należy przez to rozumieć boiska do gier zespołowych, bieżnie, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, urządzenia do jazdy na rolkach i deskorolkach i inne podobne, usytuowane na wolnym powietrzu;
9) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
10) **ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć dojście i dojazd do działki budowlanej, gdzie ruch pieszych i pojazdów może odbywać się po jednym przekroju, tj. bez wyodrębnionych jezdni i chodników;
11) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony drogi publicznej, a w przypadku położenia przy dwóch drogach publicznych lub w przypadku lokalizacji budynku na działce budowlanej nie przylegającej do drogi publicznej, od strony wejścia głównego do budynku;
12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązującymi na dzień uchwalenia planu.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 3

1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:
   1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
   2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem literowo-cyfrowym np. MW.1, gdzie:
   1) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
   2) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

3. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

§4

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
   2) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony drogi publicznej, nakłada się obowiązek jego lokalizacji na działce budowlanej nie bliżej niż w linii rozgraniczającej teren drogi i działki budowlanej;
   3) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami:
      a) MW.1 – 800 m^2,
      b) MN.1:
         - dla zabudowy wolnostojącej – 700 m^2,
         - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m^2,
         - dla zabudowy szeregowej – 170 m^2;
   4) dopuszcza się lokalizację reklam w terenach zabudowy MN.1, MW.1 w formie:

a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m i średnicy nie większej niż 1,5 m,
b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 8,0 m^2,
c) tablic, neonów w powiązaniu z obiektami małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) zachować dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.1, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.1, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) zachować powierzchnię biologicznie czynną dla wyznaczonych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) w granicach obszaru objętego planem należy uwzględnić jego położenie w Czarnorzeckim Obszarze Chronionego Krajobrazu (COChK), zgodnie ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) ustala się w zakresie architektury:
a) **geometria i kolorystyka dachów** – dopuszcza się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 45° dla terenu MN.1 oraz od 10° do 45° dla terenu MW.1; kolorystyka dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub grafitowego,
b) **detale architektoniczne –** dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych oraz wykuszy,
c) **pokrycie dachu** – dachówki, różne materiały i elementy o fakturze dachówek, blacha, płyty bitumiczne, gont, strzechy,
d) **ściany budynków mieszkalnych –** tynki gładkie i fakturowe; okładziny ścian: tynkowe, kamienne, ceglane, drewniane i drewnopodobne; kolorystyka w odcieniach barw pastelowych, bieli, szarości, brązu, beżu lub przełamanych kolorów, dostosowane do otaczającego krajobrazu,
e) **ogrodzenia** – realizować z materiałów typu cegła, drewno, kamień, metal, kuty metal itp. do maksymalnej wysokości 1,8 m - od strony dróg publicznych; możliwość stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych do wysokości 0,5 m od powierzchni gruntu.

4. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obsługa komunikacyjna terenu MN.1 z drogi publicznej ul. Jana Szczepanika (leżącej poza obszarem opracowania) oraz z drogi publicznej ul. Biskupa Józefa Sebastiana Pelczara (leżącej poza obszarem opracowania) za pośrednictwem drogi wewnętrznej położonej w obszarze opracowania oznaczonej symbolem KDW.1;
2) obsługa komunikacyjna terenu MW.1 poprzez istniejący dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej na działce nr 2485/1 za pośrednictwem drogi wewnętrznej (leżącej poza obszarem opracowania);
3) dla poszczególnych inwestycji zapewnić proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
b) dla funkcji usługowej w terenach MN.1 – minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej, nie wliczając powierzchni magazynowej,
c) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych jako parking zbiorczy dla całego zamierzenia inwestycyjnego;
4) miejsca parkingowe w wymaganej ilości dla projektowanych inwestycji, należy realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, bądź w ramach danego terenu, w pasach przylegających do komunikacji wewnętrznej; dopuszcza się realizację miejsc parkingowych wzdłuż drogi publicznej - w pasie między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny;

5. Ustala się następujące zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
1) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach

obowiązujących w gminie Korczyna;
2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**:
   a) poprzez sieci wodociągowe ø 225 mm, ø 200 mm, ø 160 mm, ø 150 mm i ø 100 mm;
   b) ze źródeł indywidualnych;
3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem do oczyszczalni ścieków poprzez kolektory ø 300 mm, ø 250 mm, ø 200 mm, ø 160 mm, ø 150 mm, ø 110 mm i ø 100,
   b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe usytuowane w obrębie działki budowlanej, z których ścieki wywożone będą na oczyszczalnię komunalną zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Korczyna oraz indywidualne/grupowe (przydomowe) oczyszczalnie ścieków na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych;
4) w zakresie **odprowadzania wód deszczowych**:
   a) odprowadzenie wód opadowych z obszaru objętego planem do rowów poprzez kolektory ø 600 mm, ø 300 mm i ø 200 mm,
   b) w przypadku parkingów, placów i innych terenów utwardzonych o powierzchni powyżej 0,1 ha, obowiązek gromadzenia wód opadowych w zbiornikach, z których po podczyszczeniu odprowadzić lokalną siecią do istniejących rowów;
5) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:
   a) podstawowe zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego napięcia 15 kV, wyprowadzoną ze stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN (GPZ – główne punkty zasilania) usytuowanych poza granicami terenu objętego planem (GPZ Krosno, GPZ Strzyżów),
   b) możliwość przebudowy lub lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN przy spełnieniu warunku, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu;
6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
   a) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez sieci gazowe ø 200 mm, ø 160 mm, ø 100 mm, ø 90 mm, ø 80 mm i ø 50 mm oraz planowany system gazowej sieci dystrybucyjnej,
   b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania (zbiornik propan – butan, butle gazowe);
7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie w oparciu o indywidualne rozwiązania oparte o nośniki energii nie przekraczające dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza;
8) w zakresie infrastruktury teletechnicznej – zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci; dopuszcza się realizację publicznych urządzeń i sieci telekomunikacyjnej;
9) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się korekty przebiegu i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
10) nakaz uwzględnienia zlokalizowanych na terenie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 5

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW.1** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. W terenie wyznaczonym ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
   1) usługi komercyjne do 500 m^2 powierzchni użytkowej;
   2) parkingi zbiorowe;
   3) ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
   4) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
   5) dojazdy i dojścia.

3. W terenie MW.1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,2, maksymalny – 1,6;
   2) szerokość elewacji frontowej:
      a) budynku mieszkalnego – minimalnie 15 m,
      b) budynku usługowego – minimalnie 10 m;
   3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60 %;
   4) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 15 m;

5) wysokość zabudowy usługowej – do 10 m;
6) wysokość budynków gospodarczych i garażowych – do 5 m;
7) wysokość pozostałej zabudowy – do 8 m;
8) zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.1** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:
   1) usługi komercyjne;
   2) obiekty małej architektury;
   3) ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
   4) dojazdy i dojścia.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,2;
   2) szerokość elewacji frontowej budynku – minimalnie 7 m;
   3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
   4) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do 12 m;
   5) wysokość budynków gospodarczych i garażowych – do 5 m;
   6) wysokość pozostałej zabudowy – do 8 m;
   7) zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Dopuszczone w ust. 2 pkt 1 usługi komercyjne należy:
   1) lokalizować poza frontową częścią działki budowlanej tj. poza pasem terenu od linii rozgraniczającej, położonej od strony drogi publicznej ul. Jana Szczepanika, o szerokości 20,0 m, mierzonym od nieprzekraczalnych linii zabudowy w głąb terenu;
   2) skomunikować z drogi publicznej ul. Biskupa Józefa Sebastiana Pelczara za pośrednictwem drogi wewnętrznej położonej w obszarze opracowania oznaczonej symbolem KDW.1.

§ 7

1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW.1** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną o szerokości 5 m, wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
   1) zieleń urządzoną;
   2) ciągi pieszo-jezdne.

§ 8

Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość – ustala się, jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 20%.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korczyna.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.