UCHWAŁA Nr XXVIII/279/17

Rady Gminy Korczyna

z dnia 20 września 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 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 2017 r. poz. 1073 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 IIa, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 5 ha w 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 ustaleń planu:
      a) granic obszaru objętego planem,
      b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
      d) przeznaczenia terenów wg symboli podanych w § 3 niniejszej uchwały,
      e) linii elektroenergetycznej napowietrznej,
      f) granicy pasów technicznych od istniejących sieci infrastruktury technicznej,
      g) pozostałe oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.
   2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Korczyna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag 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 plan, o którym jest mowa w § 1;
   2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania i zabudowy działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych terenów), w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne;
   3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia, lecz nie powoduje z nim kolizji i nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich; w tym istniejące zagospodarowanie terenu jeśli ustalenia planu nie stanowią inaczej;;
   4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego]mierzoną 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, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
      b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych;
   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) 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) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
8) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pomieszczeń budynku służących do zaspokajania potrzeb związanych z jego przeznaczeniem, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic, klatek schodowych oraz szybów dźwigów;
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 obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
10) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę działek budowlanych poprzez dostęp do dróg publicznych;
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) **istniejącej zabudowie** lub **istniejących obiektach** – należy przez to rozumieć zabudowę lub obiekty istniejące na dzień uchwalenia planu;
13) **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) **U** - tereny zabudowy usługowej;
   2) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.
2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolami:
   1) liczbowo-literowo-liczbowym np. 2.U.11, gdzie:
      a) pierwsza liczba – oznacza tereny o tym samym przeznaczeniu, o którym mowa w literze b, ale różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy,
      b) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
      c) druga liczba – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów;
   2) lub literowo-liczbowym np. KDW.13, gdzie:
      a) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
      b) liczba – oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

§ 4

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
   2) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony drogi publicznej ustala się obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej teren drogi i działki budowlanej, z możliwością cofnięcia w głąb działki;
   3) dopuszcza się lokalizację reklam w terenach zabudowy U 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;

4) zabrania się lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych;
5) przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów U – 800 m2.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zachować minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla wyznaczonych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) należy uwzględnić położenie całego obszaru planu w granicach otuliny Czarnorzecko – Strzyżowskiego Parku Krajobrazowego, utworzonej Rozporządzeniem Wojewody Krośnieńskiego Nr 15 z dnia 17 kwietnia 1993 r. w sprawie utworzenia Czarnorzecko – Strzyżowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Wojew. Krośnieńskiego Nr.8, poz. 56), zgodnie ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
3) należy uwzględnić położenie całego obszaru planu w granicach Czarnorzeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (COChK), utworzonego rozporządzeniem Nr 10 Wojewody Krośnieńskiego z dnia 2 lipca 1998 roku w sprawie utworzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa krośnieńskiego (Dz. Urz. Województwa Krośnieńskiego z 1998 roku, Nr 17, poz. 223), zgodnie ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz infrastruktury technicznej;
5) nakaz:
   a) ochrony zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, śródłąkowych i oczek wodnych,
   b) kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnego budownictwa regionu,
   c) utrzymania i powiększania ukształtowanych ciągów zieleni,

3. Ustala się następujące zasady procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna wielkość działek dla terenów U – 800 m^2,
   b) minimalna szerokość frontów działek dla terenów U – 20 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) wskaźnik powierzchni i intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
3) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących linii rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu;
4) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, w pasie pomiędzy ustaloną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę, przy zachowaniu warunku nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany, wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych, warunków technicznych budynków oraz ochrony przed drganiem i hałasem wywołanym ruchem kołowym;
5) ustala się w zakresie architektury:
   a) **kolorystyka dachów** – kolorystyka dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, szarego lub grafitowego; dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego obiektu,
   b) **detale architektoniczne** – dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych oraz wykuszy,
   c) **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,
   d) ustalenia lit. a - c z zakresu architektury dotyczą wszystkich obiektów na terenie objętym planem chyba, że pozostałe ustalenia planu stanowią inaczej;
6) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych w wydzielonym terenie, na którym znajduje się ta zabudowa; dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach nie spełniających warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu - ustala się zakaz ich przekraczania.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej:

1) wyznacza się obszary przestrzeni ogólnodostępnej obejmujące zespoły:
   a) obiektów usług publicznych,

b) zieleni urządzonej, parkingów, placów ogólnodostępnych;
2) dla przestrzeni ogólnodostępnych, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
a) komunikacji, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych),
b) obiektów usługowych;
3) w przestrzeni ogólnodostępnej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych za wyjątkiem elementów małej architektury,
b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów tymczasowych wykonywanych na czas budowy zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane oraz zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji kiosków z prasą,
c) nakaz ujednolicenia kolorystyki i detali elementów użytkowych w ramach inwestycji, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, oznakowania tras rowerowych i turystycznych, ławek, elementów dekoracyjnych i użytkowych dla aranżacji sezonowych, koszy na śmieci, elementów zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki place), wydzielonych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.

6. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) obsługa obszaru planu przez istniejący i projektowany układ drogowy znajdujący się w granicach planu z podłączeniem do istniejącego kładu komunikacyjnego poza jego granicami, zgodnie
z rysunkiem planu;
2) dojazd do działek budowlanych należy zapewnić bezpośrednio z dróg publicznych i wewnętrznych lub poprzez dojazdy niewydzielone, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania działek;
3) dojazdy niewydzielone niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych należy wyznaczać w następujący sposób:
a) dla obsługi 1 - 5 działek budowlanych dopuszcza się lokalizację dojazdu o minimalnej szerokości 5 m,
b) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych poprzez dojazdy o minimalnej szerokości 6 m, zakończone placem do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5x12,5 m, lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania;
4) przy realizacji inwestycji zapewnić proporcjonalną liczbę miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
5) 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;
6) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże wolnostojące, naziemne;
7) przy realizacji miejsc parkingowych na każde 20 miejsc parkingowych należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; miejsca te powinny być specjalnie oznakowane i usytuowane blisko wejść do budynków.

7. 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 minimum ø 50 mm,
b) ze źródeł indywidualnych;
3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:
a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem do oczyszczalni ścieków poprzez kolektory minimum ø 100,
b) lokalizowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz indywidualnych/grupowych (przydomowych) oczyszczalni 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 minimum 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 minimum 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 zgodnie z parametrami określonymi w pkt 1-6, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:**
   1) nakaz uwzględnienia zlokalizowanych na terenie sieci infrastruktury technicznej;
   2) dla cieków naturalnych i rowów melioracyjnych obowiązuje zachowanie ciągłości,
   3) ustala się, jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości dla terenów o symbolach U w wysokości – 25%, dla pozostałych terenów – 1 %.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 5

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.U.11 i 2.U.13** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
   1) wydzielenie funkcji mieszkaniowej w obiekcie usługowym, z zastrzeżeniem, że dopuszczona funkcja mieszkaniowa nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej obiektu;
   2) produkcję zlokalizowaną w budynkach usługowych lub w oddzielnych budynkach zlokalizowanych na wydzielonych działkach;
   3) obiekty składowe i magazynowe;
   4) budynki gospodarcze, garaże;
   5) wiaty i obiekty małej architektury;
   6) ciągi pieszo-jezdne;
   7) dojazdy i dojścia.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z parametrami określonymi w ust. 4.

4. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny – 0,2, maksymalny – 1,5 dla terenu 2.U.11 oraz 2,5 dla terenu 2.U.13;
   2) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 80 m;
   3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
   4) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m dla terenu 2.U.11 oraz 25 m dla terenu 2.U.13;
   5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
   6) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10° – 45°; dopuszcza się dachy płaskie pokryte żwirem, drewnem, kamieniem lub zielenią;
   7) wskaźnik miejsc parkingowych:
      a) dla obiektów hotelowych, pensjonatów i kompleksów hotelowo-usługowych – minimum 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
      b) dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
      c) dla pozostałych - minimum 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej, nie wliczając

powierzchni magazynowej.

8) teren 2.U.13 należy zagospodarować jako jedna działkę budowlaną, z możliwością podziału z zastrzeżeniem §4 ust 6 pkt 3;
9) dopuszcza się łączne zagospodarowanie terenów określonych w ust. 1.
10) minimalne wielkości nowowwydzielanych działek budowlanych zgodnie z zapisami §4 ust 1 ust. 5.

§ 6

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW.13 i KDW.277** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 w miejscu przepływu cieków i rowów, ustala się obowiązek realizacji urządzeń gwarantujących zachowanie ich ciągłości.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korczyna.

§ 8

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