UCHWAŁA NR XXIV/156/2017 RADY GMINY KORYCIN

z dnia 14 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Mielniki w Gminie Korycin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), realizując uchwałę Nr XVII/120/2016 Rady Gminy Korycin z dnia 30 grudnia 2016 r. Rada Gminy Korycin uchwala, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Mielniki w gminie Korycin nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korycin", uchwalonego uchwałą Nr XII/56/99 Rady Gminy Korycin z dnia 11 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Korycin Nr XXVI/143/05 z dnia 1 października 2005 r. oraz Nr XXV/168/09 z dnia 5 lipca 2009 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi obszaru wsi Mielniki w gminie Korycin składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,49 ha stanowiący część działki nr 3/1 w obrębie geod. Mielniki w gminie Korycin.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są załącznik Nr 1, o którym mowa w ust.1 oraz:

1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;
3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków oraz występów dachowych;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);

7) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną pełniącą funkcje estetyczne, stanowiącą harmonijne uzupełnienie zabudowy kubaturowej, podkreślającą jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca;

3) symbol terenu;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

§ 5. 1. Teren oznaczony symbolem **PUR** przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń na potrzeby przetwórstwa rolno-spożywczego i innej działalności produkcyjnej i usługowej w tym hal przemysłowych, magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem zabudowy oraz funkcję usługową z zakresu użyteczności publicznej nie kolidującą z podstawowym przeznaczeniem terenu, jakim jest zabudowa produkcyjno-usługowa.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki budowlanej;

2) minimalny teren biologicznie czynny – 20 % działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

4) wysokość budynków – do 12 m lub wynikająca z technologii produkcji;

5) dachy kształtowane indywidualnie;

6) miejsca postojowe:

a) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 pracowników,

b) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej usług.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) otwarte tereny składowe, przemysłowe, zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z drogi gminnej i działek sąsiednich przyległych do granic planu;

2) od strony północnej i wschodniej należy wprowadzić zieleń izolacyjną;

3) obsługa komunikacyjna – z przyległej do granic planu od strony zachodniej drogi gminnej.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) kolorystykę zabudowy:

a) dachy – we wszystkich odcieniach szarości, ceglastej czerwieni i brązu,

b) elewacje – we wszystkich odcieniach bieli, szarości i brązu lub wynikające z zastosowanych materiałów takich jak kamień, cegła, drewno, szkło;

2) ogrodzenia terenu – minimalizujące wpływy na otoczenie, wynikające z rozwiązań technologicznych i bezpieczeństwa; preferowane są żywopłoty z roślin zimozielonych w połączeniu z siatką ogrodzeniową;

3) zasady umieszczania reklam:

a) dopuszcza się stosowanie wyłącznie szyldów w postaci tablic reklamowych umieszczanych na budynkach lub wolnostojących,

b) szyldy na budynkach należy umieszczać w rejonie głównych wejść o maksymalnych wymiarach 1,2 m x 0,4 m (inny rodzaj szyldu możliwy jest tylko wówczas, gdy stanowi on element elewacji budynku przestawiony w projekcie budowlanym na etapie pozwolenia na budowę),

c) szyldy wolnostojące należy lokalizować przy linii rozgraniczającej drogi, w odległości co najmniej 4 m działek sąsiednich, o maksymalnych wymiarach 3 m x 4 m i wysokości wraz z mocowaniem do 6 m nad poziomem terenu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) utrzymanie istniejącego rolniczego wykorzystania terenu do czasu rozpoczęcia inwestycji;

2) zagospodarowanie powierzchni wolnej od zabudowy i utwardzenia zielenią urządzoną;

3) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zabudową i zagospodarowaniem terenu;

4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Korycin;

5) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w §14 pkt 2), 3) i 4);

6) ochronę wód podziemnych poprzez oczyszczenie wód opadowych i ścieków wprowadzanych do gruntu w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi;

7) ochronę akustyczną poprzez stosownie rozwiązań indywidualnych tłumiących hałas np. ściany zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej, odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia;

8) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zagospodarowanie terenu w sposób zachowujący jego naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojścia, dojazdu i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;

2) stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni obiektami małej architektury.

§ 9. W granicach planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe, ani dobra kultury współczesnej oraz inne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

§ 10. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się możliwość podziału istniejącej nieruchomości w obszarze planu:

a) na potrzeby infrastruktury technicznej lub zmiany granic nieruchomości w zależności od bieżących potrzeb,

b) w celu wydzielenia działek budowanych pod warunkiem, że każda z działek budowlanych będzie miała:

- powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m^2,

- wskaźniki zgodne z ustaleniami § 5 pkt 1), 2), 3) i 6),

- obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi gminnej przyległej do granic planu od strony zachodniej.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się następujące warunki:

1) przy realizacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie przepisy szczególne w budownictwie;

2) nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu i innymi ustaleniami określonymi w planie.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zachowuje się istniejącą obsługę komunikacyjną obszaru objętego granicami planu przyległą do granic planu od strony zachodniej drogę gminną dojazdową w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) ustala się z istniejącej sieci wodociągowej w drodze gminnej przyległej do granic planu,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody spełniających warunki określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

2) odprowadzenie ścieków ustala się:

a) do zbiorników bezodpływowych,

b) do oczyszczalni własnych, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 6;

3) odprowadzenie wód opadowych ustala się do gruntu na użytkowanym terenie, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 6;

4) zaopatrzenia w ciepło ustala się z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) odzyskiwania energii solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach (np. kogeneracja ciepła z silników spalinowych i generatorów prądu),

b) spalania paliw ekologicznych np.: biomasa, odpady produkcyjne, odpady drzewne, olej opałowy, gaz itp. lub innych paliw – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska;

5) zasilanie w energię elektryczną:

a) ustala się z projektowanej linii średniego napięcia i stacji transformatorowej SN/nn zgodnie z warunkami przyłączenia określonymi przez Rejon Energetyczny Białystok,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i możliwości jej przesyłu w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;

6) obsługę telekomunikacyjną ustala się poprzez wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania niż określono §7 pkt 1.

§16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10% (słownie dziesięć procent).

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korycin.

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

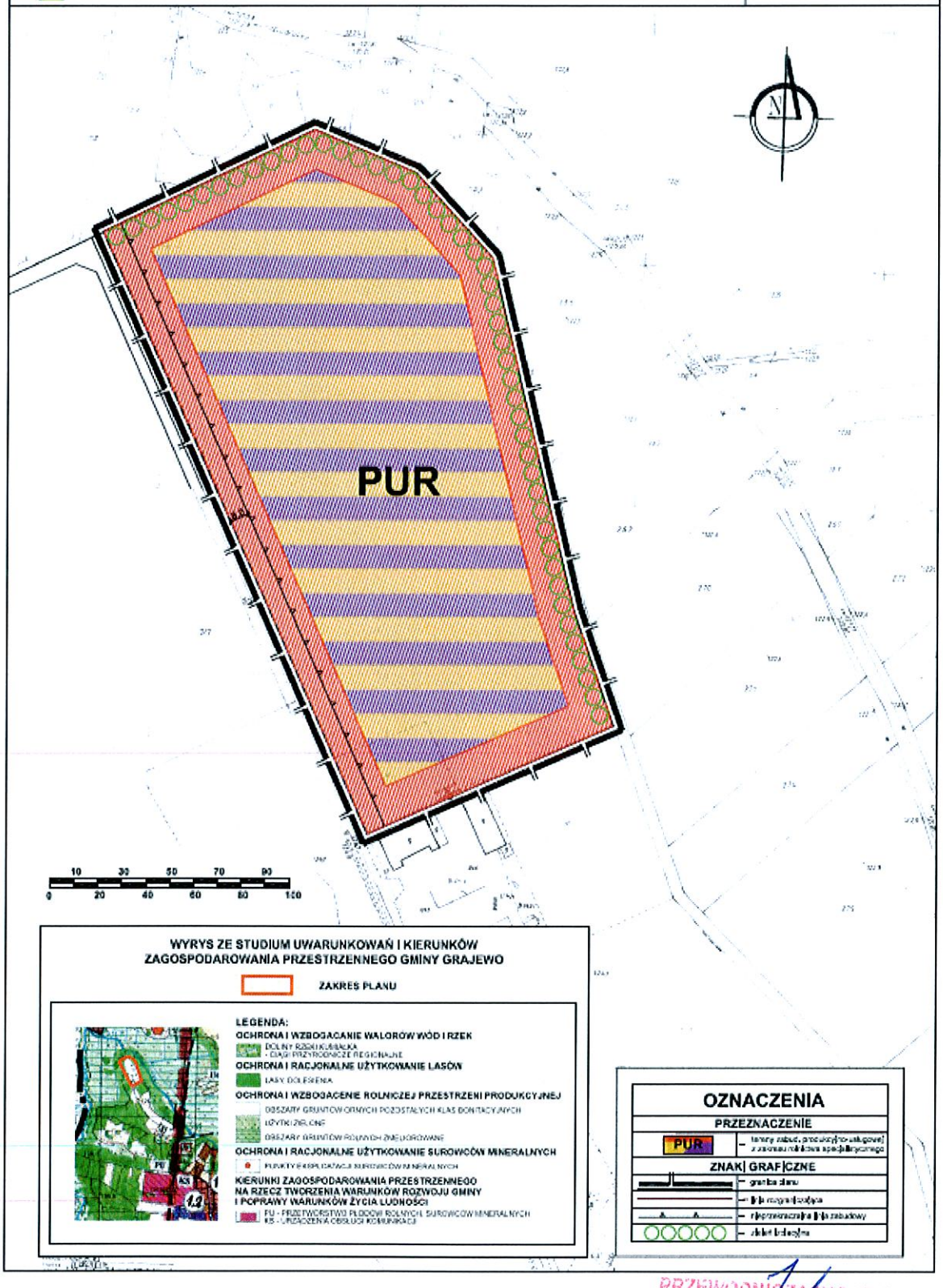
Przewodniczący Rady

Józef Gliński

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXIV/156/2017
Rady Gminy Korycin
z dnia 14 grudnia 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU WSI MIELNIKI W GMINIE KORYCIN
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Korycin
z dnia.....



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRAJEWO

ZAKRES PLANU

LEGENDA:
OCHRONA I WZBOGACANIE WALORÓW WÓD I RZEK
DOLINY RZEK KUŚNIAKA
OCHRONA I RACJONALNE UŻYTKOWANIE LASÓW
LASY OCHRONNE
OCHRONA I WZBOGACENIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
OBSZARY GRUNTÓW ORNYCH POZOSTAŁYCH KLAS BONITACYJNYCH
UŻYTKI ZIELONE
OBSZARY GRUNTÓW ROLNYCH ZMELIOROWANE
OCHRONA I RACJONALNE UŻYTKOWANIE SUROWCÓW MINERALNYCH
PUNKTY EKSPLOATACJI SUROWCÓW MINERALNYCH
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA RZECZ TWORZENIA WARUNKÓW ROZWOJU GMINY I POPRAWY WARUNKÓW ŻYCIA LUDNOŚCI
PU - PRZETWÓRSTWO PŁODÓW ROLNYCH, SUROWCÓW MINERALNYCH
KS - URZĄDZENIA OBSŁUGI KOMUNIKACJI

OZNACZENIA

PRZEZNACZENIE	
PUR	tereny zabud. przemysłowo-usługowej z zakresu rolnictwa specjalistycznego
ZNAK GRAFICZNE	
	granica planu
	linia rozgraniczająca
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obiekt kubaturowy

PRZEWODNICZĄCY RADY
Józef Gliński

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIV/156/2017
Rady Gminy Korycin
z dnia 14 grudnia 2017 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi obszaru wsi Mielniki w gminie Korycin

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 i 1566) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady

Józef Gliński

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIV/156/2017
Rady Gminy Korycin
z dnia 14 grudnia 2017 r.

Sposób realizacji zapisanych w planie zagospodarowania części wsi obszaru wsi Mielniki w gminie Korycin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 i 1566) stwierdza się, że na obszarze planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Józef Gliński

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVII/120/2016 Rady Gminy Korycin z dnia 30 grudnia 2016 r. Planem objęto obszar o powierzchni 3,49 ha stanowiący część działki nr 3/1 w obrębie geod. Mielniki w gminie Korycin.

Celem opracowania planu jest przeznaczenie terenu pod działalność produkcyjno-usługową na potrzeby przetwórstwa rolno – spożywczego. Właściciel terenu prowadzi gospodarstwo rolne i specjalizuje się w wyrobie sera „Korycińskiego". Planuje uruchomić produkcję na większą skalę i wybudować na własnym terenie zakład przetwórczy na większą skalę. Aby realizacja inwestycji była możliwa, konieczne stało się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym teren pod planowaną inwestycję został przeznaczony pod produkcję i usługi.

Opracowany plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korycin", przyjętego uchwałą Nr XII/56/99 Rady Gminy Korycin z dnia 11 listopada 1999 r., zmienionego uchwałą Nr XXVI/143/05 z dnia 1 października 2005 r. oraz Nr XXV/168/09 z dnia 5 lipca 2009 r.

Wprawdzie studium nie wskazuje terenów do opracowania planu wprost pod zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą, to jednak w ustaleniach testowych w dziale " Kierunki rozwoju przemysłu i usług, obszary pod zabudowę przemysłowo – usługową" jako jeden z kierunków wyszczególniono tworzenie warunków terenowych dla nowych inwestycji oraz sprzyjanie dalszemu rozwojowi działalności gospodarczej. Zakłada się także możliwość rozwoju przemysłu związanego z przetwórstwem rolno – spożywczym. Przewidziana w planie funkcja terenu wpisuje się w ustalenia studium.

Projekt planu składa się z części tekstowej oraz z części graficznej: rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – co spełnia wymagania art. 16 ust.1 ustawy).

W projekcie planu ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając interes prywatny i publiczny. Uwzględniono zarówno prawo własności, jak i prawo do podejmowania działań, które pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jej jawności i przejrzystości. Otrzymał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Jednocześnie został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz.1405, 1566 i 1999).

Do projektu planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Nie złożono również uwag do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu.

W związku z uchwaleniem planu Gmina Korycin nie musi ponieść jakichkolwiek kosztów związanych z realizacją realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Józef Gliński