UCHWAŁA NR XX/140/2020

RADY GMINY KORYCIN

z dnia 29 grudnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Szaciłówka w gminie Korycin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378), realizując uchwałę Nr X/73/2019 Rady Gminy Korycin z dnia 18 grudnia 2019 r. uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Szaciłówka w gminie Korycin nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Korycin", przyjętego uchwałą Nr XII/56/99 Rady Gminy Korycin z dnia 11 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami: Nr XXVII/143/05 Rady Gminy Korycin z dnia 1 października 2005 r., Nr XXV/168/09 Rady Gminy Korycin z dnia 5 lipca 2009 r. oraz Nr XXXIV/219/10 Rady Gminy Korycin z dnia 2 czerwca 2010 r. oraz nr XVIII/133/2020 r. Rady Gminy Korycin z dnia 26 listopada 2020 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Szaciłówka 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 2,6ha stanowiący działkę nr 6/1 w obrębie geod. Szaciłówka położony po północnej stronie drogi powiatowej Nr 1314 B o przebiegu: droga krajowa nr 8 – Szaciłówka , w odległości ok. 600m od zachodniego skraju wsi Szaciłówka oraz po wschodniej stronie drogi gminnej (dz. nr ewidencji gruntów 5 w obrębie Szaciłówka, gmina Korycin).

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1, o którym mowa w ust.1
2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) 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.

5) miejsca nasadzeń zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

§ 5. 1. Teren oznaczony symbolem **PU** przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową związaną z budową zakładu produkcyjno - remontowego maszyn rolniczych 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 zakładu produkcyjno - remontowego maszyn rolniczych i innej działalności produkcyjnej i usługowej na potrzeby wykonywania budowli i elementów stalowych, 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.

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

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 powiatowej i działek sąsiednich przyległych do granic planu;

2) wokół granic terenu nie przyległego do dróg należy wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości 10m, a od strony drogi powiatowej i gminnej również zieleń ozdobną;

3) obsługa komunikacyjna – z przyległej do granic planu od strony południowej drogi powiatowej Nr 1314 B droga krajowa nr 8 – Szaciłówka lub z przyległej do granic planu od strony zachodniej drogi gminnej (dz. nr ewidencji gruntów 5 w obrębie Szaciłówka, gmina Korycin) z dwoma zjazdami.

6. Ustalenia w zakresie systemów komunikacji znajdują się w § 13.

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

1) kolorystykę zabudowy:

a) dachy, jeżeli inne niż płaskie – 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;

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 od 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 zielenią urządzoną powierzchni wolnej od zabudowy i utwardzenia;

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 1), 2) i 3);

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 powiatowej przyległej do granic planu od strony południowej lub 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 od strony południowej drogę powiatową nr 1314B oznaczoną symbolem **1KD**, o przebiegu: droga krajowa nr 8 – Szaciłówka w istniejących liniach rozgraniczających oraz od strony zachodniej drogę gminną oznaczoną symbolem **2KD.** Ustala się dwa zjazdy od strony drogi gminnej.

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) ustala się z projektowanej sieci wodociągowej w drodze gminnej dz. nr ewidencji gruntów 9 w obrębie Szaciłówka, gmina Korycin, od drogi krajowej nr 8 do drogi powiatowej nr 1314 B.

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,

b) spalania paliw ekologicznych np.: olej opałowy, gaz,

c) spalania innych paliw – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska;

5) zasilanie w energię elektryczną:

   a) ustala się z istniejącej linii średniego napięcia i stacji transformatorowej SN/nN posadowionej na działce nr ewidencji gruntów 13 obręb Szaciłówka, gmina Korycin, zgodnie z warunkami przyłączenia (w przypadku kolizji linii z projektowanym zagospodarowaniem należy ją przebudować),

   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.

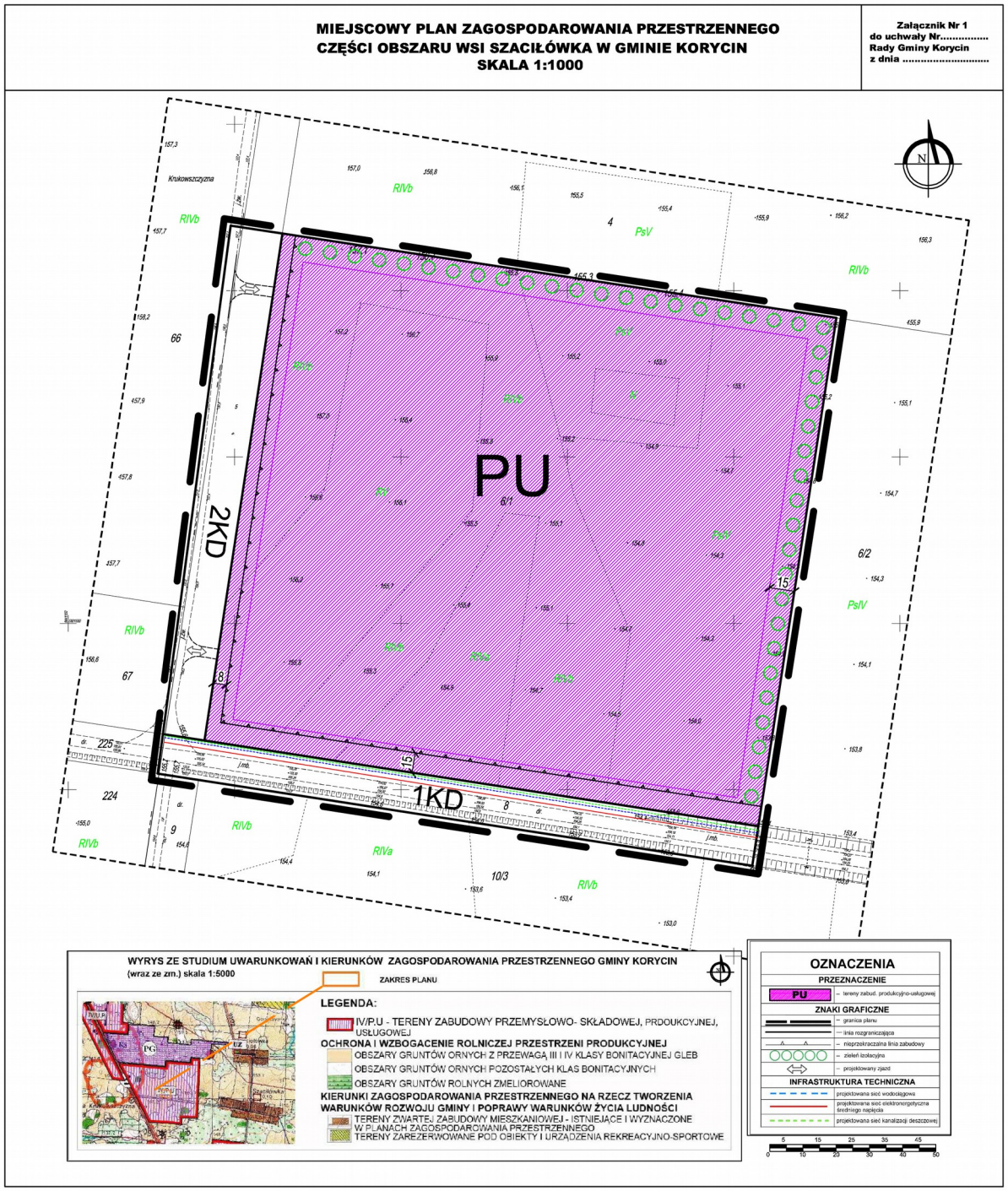
§15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania niż określono §7 pkt 1.

§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.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XX/140/2020
Rady Gminy Korycin z dnia
29 grudnia 2020r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XX/140/2020
Rady Gminy Korycin z dnia
29 grudnia 2020r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378), stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XX/140/2020
Rady Gminy Korycin z dnia
29 grudnia 2020r.

Sposób realizacji zapisanych w planie zagospodarowania części wsi obszaru wsi Szaciłówka 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378), stwierdza się, że na obszarze planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

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 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378).
Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr X/73/2019 Rady Gminy Korycin z dnia 18 grudnia 2019 r. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,6ha stanowiący działkę nr 6/1 w obrębie geod. Szaciłówka położonej po północnej stronie drogi powiatowej Nr 1314 B droga krajowa nr 8 – Szaciłówka, w odległości ok. 600m od zachodniego skraju wsi Szaciłówka oraz bezpośrednio po wschodniej stronie drogi gminnej (dz. nr ewidencji gruntów 5 w obrębie Szaciłówka, gmina Korycin).

Podstawowym celem opracowania planu jest przeznaczenie działki 6/1 pod realizację obiektów budowlanych i urządzeń na potrzeby zakładu produkcyjno - remontowego maszyn rolniczych i innej działalności produkcyjnej i usługowej na potrzeby wykonywania budowli i elementów stalowych, (w tym hal przemysłowych, magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.).

Opracowany planu 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. oraz Nr XXXIV/219/10 Rady Gminy Korycin z dnia 2 czerwca 2010 r. oraz nr XVIII/133/2020 r. Rady Gminy Korycin z dnia 26 listopada 2020 r.

Studium wskazuje teren do opracowania planu wprost pod zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą, natomiast 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. 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 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471, 1378).

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.