

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY KORYCIN
z dnia2017 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 2016 r. poz. 446 i 1579) 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), realizując uchwałę Nr XVII/120/2016 Rady Gminy Korycin z dnia 30 grudnia 2016 r. uchwała się, 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. Uchwała 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 zajęta 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 zieleni urządzonej 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 zieleni urządzonej 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, budynków inwentarskich, 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 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 m² 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 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 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) 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 m²,
 - 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 przyległa do granic planu od strony zachodniej droga gminna 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.

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

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

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korycin.

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