

WÓJT GMINY KORZENNA

**MIEJSCOWY
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KORZENNA –NIECEW 1**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY GMINY KORZENNA
(do wyłożenia do wglądu publicznego)**

NOWY SĄCZ – maj 2025 r.

**SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO
projektu**

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KORZENNA –NIECEW 1
--

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. **MARIA MODZELEWSKA**
mgr inż. arch. **KATARZYNA SALABURA**
mgr inż. arch. **AGNIESZKA KAŁWA**
mgr inż. arch. **KAMILA MAŁECKA**
mgr inż. arch. **JOANNA PARADOWSKA – PRUSAK**

**UCHWAŁA NR/25
RADY GMINY KORZENNA
z dnia 2025 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna – Niecew 1

Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), Rada Gminy Korzenna uchwala, co następuje:

§ 1. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Gminy Korzenna – Niecew 1**, po uprzednim:

1. Stwierdzeniu, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Gminy Korzenna – Niecew 1**” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Korzenna, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/375/2018 Rady Gminy Korzenna z dnia 16 marca 2018 roku.
2. Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.
3. Rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. PRZEDMIOT I ZAKRES UCHWAŁY

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Gminy Korzenna – Niecew 1**, obejmuje teren o powierzchni 0,991 ha.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Gminy Korzenna – Niecew 1**, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika graficznego Nr 1, sporządzonego na kopii mapy sytuacyjnej w skali 1:2 000.
3. Pozostałe załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;
 - 2) załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
 - 3) załącznik Nr 4 – Dane przestrzenne.

§ 3. OBJAŚNIENIA UŻYTYCH W UCHWALE OKREŚLEŃ

Ileć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na określonym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu, a na działkach budowlanych, dla których dopuszczono lokalizację budynków, dodatkowo stanowi nie mniej niż 55% powierzchni użytkowej budynków, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcją terenu (w tym: obiekty, urządzenia i sieci

infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, budynki związane z obsługą techniczną, garaże, zieleń urządzone);

- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania inny niż podstawowy, który został dopuszczony planem jako uzupełnienie lub rozszerzenie przeznaczenia podstawowego, nie przekraczający 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków zrealizowanych na działce budowlanej. Przeznaczenie uzupełniające możliwe jest do realizacji jedynie po wcześniejszej lub przy równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez prawa ich przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu. Nie dotyczy to elementów nadziemnych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju, nadwieszonych nad terenem oraz schodów prowadzących do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia do 12 stopni;
- 5) **zieleń izolacyjna** – należy przez to rozumieć, pas zieleni o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji ochronnych przed pyłami, spalinami, hałasem;
- 6) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, związane z:
 - a) zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - b) zaopatrzeniem w gaz,
 - c) zaopatrzeniem w wodę,
 - d) odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych,
 - e) zapewnieniem dostępu do usług telekomunikacyjnych,
 - f) zaopatrzeniem w ciepło.

§ 4. USTALENIA W ZAKRESIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, DÓBR KULTURY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Obowiązek ciągłości i drożności ekologicznej potoku Jasienianka, poprzez zachowanie w terenach biologicznie czynnych obudowy ekologicznej cieków o szerokości jak na załączniku graficznym nr 1;

2. Na stanowiskach postojowych, drogach, dojazdach obowiązuje oczyszczanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

§ 5. USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

1. Dopuszcza się utrzymanie jako tymczasowego, istniejącego użytkowania terenów i obiektów budowlanych do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

2. Lokalizacja budynków, przy uwzględnieniu:

- 1) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) odległości od obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych;

§ 6. USTALENIA W ZAKRESIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wdrożenia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez dojazd o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 800 m²;

- 3) szerokość frontu działki min. 20 metrów;
- 4) obowiązek prowadzenia linii podziału na działki, prostopadle do linii rozgraniczających dróg przylegających do działki, z tolerancją do 25⁰ w obie strony.

3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek oraz szerokości ich frontu w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia, dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

1. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci komunikacyjnych. Wysokość zabudowy obiektów budowlanych infrastruktury technicznej do 12 metrów.

2. Dla zaopatrzenia obiektów w energię elektryczną oraz ciepło, dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - panele fotowoltaiczne o mocy do 500 kW.

3. W zakresie zaopatrzenia terenów w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących sieci oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w zależności od potrzeb oraz realizację nowych;
- 3) sieci wodociągowe należy wyposażać w hydranty zewnętrzne lub zapewnić realizację zbiorników przeciwpożarowych zabezpieczających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) obowiązuje odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
- 2) oczyszczanie wód opadowych z parkingów, placów manewrowych, przed odprowadzeniem ich do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie składowania odpadów:

- 1) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, obowiązują zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Korzenna, przyjęte stosowną uchwałą Rady Gminy Korzenna, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie urządzonych.

6. W zakresie zaopatrzenia terenów w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poprzez sieć rozdzielczą zasilaną z gazociągu wysokoprężnego Paszyn-Łęka Siedlecka (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących urządzeń i sieci gazowych.

7. **W zakresie zaopatrzenia terenów w ciepło:** zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie na bazie rozwiązań indywidualnych, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

8. W zakresie zaopatrzenia terenów w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii elektrycznej siecią niskich lub średnich napięć poprzez stacje transformatorowe SN/nN;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci energetycznych oraz realizację nowych, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;

- 3) zapewnienie dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenie prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

9. W zakresie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne:

- 1) realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;
- 2) dopuszcza się instalowanie urządzeń umożliwiających łączność bezprzewodową.

10. **Powiązanie** układu komunikacyjnego zlokalizowanego w obrębie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie z istniejącej drogi publicznej powiatowej Nr 1564 K -1, której część zlokalizowana jest w obszarze planu i oznaczona symbolami 1KDZ i 2KDZ.

Rozdział 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. USTALENIA DLA TERENÓW USŁUG

1. **Teren usług biurowych i administracji**, oznaczony symbolem 1UA – **pow. 0,18 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług biurowych i administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 1,2;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynku w granicy działki lub w odległości 1,5 metra od granicy;
- 8) dopuszcza się lokalizację w budynku usług biurowych i administracji, laboratorium o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku;
- 9) geometria dachu:
 - a) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 12° – 45° , z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - b) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
 - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi lub dachem płaskim;
- 10) dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: różne odcienie czerwieni, brązu, szarości, kolor: grafitowy, czarny. Ww. nie dotyczy dachów oraz ich części stanowiących powierzchnie biologicznie czynną lub z materiałów przezroczystych;
- 11) materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych;
- 12) zapewnienie min. 1 miejsc parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczej - socjalnej, technicznej, magazynowej) lub 1 miejsca postojowego na 4 zatrudnionych. Uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych miejsc dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% całkowitej ilości miejsc parkingowych, nie mniej jednak niż 1. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w garażu podziemnych.

§ 10. USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

1. **Teren drogi zbiorczej** oznaczony symbolem: **1KDZ– pow. 0,014 ha, 2KDZ– pow. 0,007 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.

2. **Teren parkingu**, oznaczony symbolem: **1KOP – pow. 0,62 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 3) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;
- 6) realizacja pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o szerokości min. 2 metrów. Ww. nie dotyczy części terenu stanowiącego dojazd do miejsc parkingowych od strony drogi powiatowej oznaczonej symbolem 2KDZ;
- 7) uwzględnienia min. 5 miejsc dla samochodów wyposażonych w karty parkingowe.

§ 11. USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI I WÓD

1. **Teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej**, oznaczony symbolami: **1WS-ZN– pow. 0,17 ha**. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) budowli hydrotechnicznych związanych z ochroną przed powodzią,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9.

Rozdział 3

OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 12. Ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenów w związku z uchwaleniem planu, stawkę dla naliczania opłat w wysokości 30% dla terenów UA i KOP oraz 10% dla pozostałych terenów.

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Korzenna.