

UCHWAŁA Nr VII/42/99 RADY GMINY W KORCZEWIE

z dnia 28 kwietnia 1999 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Korczew dla obszaru położonego w obrębie wsi Mogielnica

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994r. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 73 z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu uchwały Rady Gminy w Korczewie Nr XXXIII/147/97 z dnia 29 października 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Korczew dla obszaru położonego w obrębie wsi Mogielnica, Rada Gminy Korczew uchwala, co następuje:

Rozdział I Zakres zobowiązań

Obszar opracowania

§ 1.

1. Zmienia się ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Korczew, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Korczewie Nr VI/35/94 z dnia 1.12.1994r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 13, poz. 171 z dnia 14.12.1994r. w obrębie wsi Mogielnica dla działek o numerach: 29/1, 31/1, 35/5, 33/1, 35/3, 35/4 i 37/1, którego granice wyznaczają od strony północnej rzeka Bug, od strony wschodniej pas młodniaka sosnowego, od strony południowej nieurządzona droga z Mogielnicy do Frankpoła, oznaczona w planie ogólnym symbolem KDW 171, określonego w planie jako strefa ekologiczna E (grunty orne, użytki zielone).
2. Z wyżej wymienionego obrębu wydziela się obszary o funkcjach określonych zmienioną symboliką.

Czas działania i cel regulacji zawartych w ustaleniach planu

§ 2.

1. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.
2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 1) umożliwienie działalności inwestycyjnej podmiotom gospodarczym uwzględniającej indywidualne i wspólne interesy gospodarcze inwestorów i społeczności lokalnej,
 - 2) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w strefie chronionego

krajobrazu obszaru nadbużańskiego,

3) kształtowanie ładu przestrzennego wynikającego z tworzenia obiektów podnoszących na wyższy poziom funkcjonowanie okolicy i jakości życia mieszkańców.

Przedmiot planu

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren przeznaczony na ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy, oznaczony na rysunku planu symbolem UT (usługi turystyczne).

2. Na terenie, o którym mowa w punkcie 1 ustala się przeznaczenie (funkcje) podstawowe i uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Teren, o którym mowa w punkcie 2 może być w całości wykorzystany na cele zgodne z jego podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w par. 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

3) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Korczew, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

4) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

5) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmian planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

Zakres stanowienia rysunku planu

§ 5.

1. Ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały odnoszą się do terenu objętego granicami zmian planu określonymi na rysunku planu.

2. Integralną częścią zmian planu jest rysunek w skali 1:1000 określony jako Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Korczew dla obszaru w obrębie wsi Mogielnica, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu w skali 1:1000 są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania i obszaru objętego zmianą planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania - określone

orientacyjnie,

- 4) linie zabudowy obowiązujące dla budynków - ściśle określone,
- 5) linie zabudowy obowiązujące dla budynków - nieprzekraczalne,
- 6) strefa ochronna skarpy - ściśle określona,
- 7) ciąg spacerowy - przebieg określony orientacyjnie,
- 8) zejście ze skarpy i przystań - określone orientacyjnie,
- 9) punkt widokowy - określony orientacyjnie,
- 10) tereny usług turystycznych UT,
- 11) teren usług turystycznych UT1 (hotel, restauracja, basen, parkingi, ujęcia wody, zieleń towarzysząca, itp.),
- 12) teren usług turystycznych UT2 (stajnie, korty tenisowe, oczyszczalnia ścieków, zieleń towarzysząca, itp.),
- 13) teren usług turystycznych UT3 (skarpa),
- 14) droga gminna KDG,
- 15) strefa obserwacji archeologicznej OW.

4. Następujące oznaczenie na rysunku planu w skali 1:1000 ma charakter informacyjny i jest jednocześnie postulatem:

- 1) trasa linii energetycznej SN (do ewentualnej przebudowy lub przesunięcia).

5. Dopuszczalne jest projektowanie tras infrastruktury technicznej (np. sieć gazowa, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć telefoniczna) nie oznaczonych na rysunku planu, jeśli są one niezbędne dla właściwego użytkowania terenu oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia terenu.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy w szczególności określać według zasad i warunków ustalonych w niniejszej uchwale a zwłaszcza w paragrafach 2, 5, 6, 7 i 8.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

I.

Ustalenia dla obszarów funkcjonalnych

§ 6.

1. Ustala się tereny usług turystycznych. Tereny te zostały oznaczone na rysunku zmian planu symbolem UT, a w zakresie tego przeznaczenia obszary UT1, UT2 i UT3.

2. Ustala się następujące przeznaczenie (funkcje) wymienionych wyżej terenów:

- 1) podstawową funkcją jest zabudowa hotelowo-restauracyjna,
- 2) uzupełniającymi funkcjami są:
 - a) obiekty towarzyszące,
 - b) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,

- c) skarpa rzeki,
- d) zieleń towarzysząca.

3. Ustala się przeznaczenie szczegółowe terenu w poszczególnych obszarach:

- 1) obszar oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UT1 przeznaczony jest pod zabudowę kubaturową hotelową z usługami towarzyszącymi (restauracja, sale konferencyjne, obiekty odnowy biologicznej, basen, kotłownia wbudowana, urządzenia infrastruktury technicznej w tym ujęcie wody, stacja trafo wbudowana, urządzenia komunikacji w tym parkingi i drogi dojazdowe, zieleń towarzysząca, itp.),
- 2) obszar oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UT2 przeznaczony jest na otwarte tereny sportu i rekreacji (boiska, korty tenisowe, maneż, z ewentualnym dopuszczeniem obiektów towarzyszących takich jak: stajnie, altany, oraz urządzenia infrastruktury technicznej w tym oczyszczalnia ścieków, zieleń towarzysząca, itp.),
- 3) obszar oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UT3 wzdłuż rzeki Bug (skarpa, zieleń towarzysząca, ciąg spacerowy, punkt widokowy, zejście ze skarpy i przystań, itp.).

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania obszarów, o których mowa w punkcie 3 ustęp 1 i 2 (UT1 i UT2):

- 1) forma budynków powinna harmonijnie wpisywać się w krajobraz oraz nawiązywać do architektury regionalnej w szacunku do bliskości rzeki i jej otoczenia, bez ograniczeń w zakresie zastosowania materiałów konstrukcyjnych, z zaleceniem wykorzystania materiałów wykończeniowych w kolorach naturalnych i z wymogiem wtopienia obiektów w otoczenie,
- 2) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne. Zabudowa towarzysząca pkt 3 ust. 2 - jedna kondygnacja,
- 3) dopuszczalne jest projektowanie podpiwniczenia budynków (pkt 3 ust. 1) z tym, że poziom 0,00 parteru nie może znajdować się wyżej niż 1,0 m nad poziomem terenu w miejscu lokalizacji obiektu,
- 4) zaleca się zastosowanie rzutu poziomego obiektów podstawowych rozczłonkowane. Kształt bryły budynku - horyzontalny,
- 5) ustala się nachylenie połaci dachowych obiektów podstawowych na 40° z tolerancją $\pm 5^{\circ}$. Nie dopuszcza się stosowania dachów czterospadowych, o połaciach asymetrycznych lub o niejednakowych kątach nachylenia,
- 6) zakazuje się na przedmiotowym obszarze dla obiektów podstawowych oraz uzupełniających stosowania dachów jednospadowych i płaskich stropodachów nad całym planem budynku z wyjątkiem fragmentów (części budynku),
- 7) ogrodzenie o maksymalnej wysokości do 2,0 m ażurowe (możliwość swobodnej penetracji przez drobne zwierzęta). Zakazuje się stosowania rozwiązań typu szczelny parkan kamienny i wysokich podmurówek powyżej 30 cm.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania obszaru, o którym mowa w punkcie 3 ust. 3 (UT3), w celu ochrony skarpy przed dewastacją:

- 1) ustala się strefę ochronną skarpy rzecznej na 15,0 m od górnej krawędzi skarpy w stronę drogi gminnej,
- 2) zabrania się lokalizacji wszelkich obiektów poza ewentualnym ogrodzeniem posesji

od strony rzeki (punkt 4 ust. 7) i zastosowaniem niskiego ogrodzenia o cechach j.w. do 1,0 m wysokości górnej krawędzi skarpy (bariery ażurowe), z zastrzeżeniem wymogu dostępności (punkt 5 ust. 3),

3) wyznacza się ciąg spacerowy wzdłuż skarpy oraz zorganizowany punkt widokowy z zachowaniem zasady pełnej dostępności i drożności ciągu spacerowego,

4) dopuszcza się zorganizowanie jednego zejścia do lustra wody ze skarpy i przystani dla jednostek pływających,

5) postuluje się zachowanie w sposób maksymalny istniejącej naturalnej zieleni skarpy.

6. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują następujące zalecenia ogólne:

1) ustala się indywidualne ujęcie wody z zachowaniem stosownych wymagań wynikających z odrębnych przepisów (UT1),

2) ustala się realizację i budowę indywidualnej oczyszczalni ścieków ze zrzutem oczyszczonych ścieków do rzeki (UT2),

3) zabrania się zastosowania kotłowni na opał stały,

4) dopuszcza się modernizację lub zmianę przebiegu linii energetycznej 15 kV,

5) dopuszcza się budowę wodociągu zbiorowego i ewent. podłączenie inwestycji.

II.

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 7.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę.

1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z ujęcia wód głębinowych zlokalizowanego w obszarze UT1,

2) ustala się, że studnia ogrodzona i zagospodarowana odpowiednio zielenią będzie posiadała 10-cio metrową strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków.

1) odbiornikiem ścieków sanitarnych ustala się układ kanalizacji sanitarnej systemem kanalizacyjnym do własnej oczyszczalni ścieków sanitarnych zlokalizowanej w obszarze UT2,

2) ustala się, że technologia oczyszczalni ścieków sanitarnych nie może powodować uciążliwości wykraczającej poza granice obszaru UT2,

3) ustala się, że teren przeznaczony pod lokalizację oczyszczalni ścieków sanitarnych o powierzchni około 500 m² będzie otoczony zielenią izolacyjną,

4) odprowadzenie oczyszczonych ścieków będzie następowało do rzeki Bug o wymaganej II klasie czystości wód.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych.

1) ustala się stosowanie zasady odprowadzenia wód opadowych powierzchniowo do gruntu.

4. W zakresie ogrzewania.

1) ustala się ogrzewanie obiektów z własnej kotłowni na paliwo ekologiczne.

5. W zakresie odpadów stałych.

- 1) ustala się wywóz odpadów j.w. na urządzone wysypisko gminne w Laskowicach.
6. W zakresie elektroenergetyki.
- 1) przez teren ośrodka biegnie linia napowietrzna 15 kV. Linię tę proponuje się przesunąć równolegle do istniejącej drogi w jej kierunku tak, by umożliwić bardziej efektywne wykorzystanie terenu pod projektowane obiekty. Zaleca się, by przesuniętą linię wykonać przewodami izolowanymi,
 - 2) zasilanie w energię elektryczną może nastąpić po wybudowaniu stacji transformatorowej 15/0,4 kV napowietrznej lub wewnętrznej wieżyczkowej, w zależności od wielkości zapotrzebowania w energię elektryczną. Stację zasilac liniami 15 kV napowietrznymi. Sposób prowadzenia tych linii można będzie określić po uzyskaniu technicznych warunków przyłączenia od Zakładu Energetycznego,
 - 3) rozprowadzenie energii elektrycznej po stronie niskiego napięcia wykonać liniami kablowymi.

III.

Ochrona dóbr kultury

§ 8.

1. Stwierdza się, że teren objęty zmianą planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie z licznymi stanowiskami archeologicznymi, w związku z czym zakłada się objęcie go strefą obserwacji archeologicznej "OW".
2. W stosunku do stref ochrony zabytków archeologicznych (oznaczonych na planszy planu specjalnym symbolem i numeracją), zgodnie z ustawą o ochronie dóbr z dnia 15 lutego 1962r. (Dz.U. Nr 10, poz. 48 z późniejszymi zmianami) plan ustala:
 - 1) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych, drogowych, poboru surowców mineralnych, itp.) oraz zmian w użytkowaniu gruntów,
 - 2) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej "OW" roboty ziemne związane z uzgodnionymi inwestycjami muszą być prowadzone pod nadzorem uprawnionego archeologa. W przypadku natrafienia podczas w/wym. nadzorów na ślady obiektów archeologicznych, prace ziemne muszą być przerwane na czas niezbędny do przeprowadzenia archeologicznych prac wykopaliskowych, których zakres ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków,
 - 3) Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzasadnionych przypadkach zastrzega sobie prawo odstąpienia od warunku nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad prowadzonymi pracami,
 - 4) w/wym. prace muszą być finansowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

IV.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 9.

1. Plan przekształca teren w części z rolniczego na budowlany. Realizacja tej funkcji powinna

- być podporządkowana warunkom wynikającym z zasad ochrony środowiska i krajobrazu.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska pod względem sanitarnym.
 3. Zakazuje się lokalizacji obiektów mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu nadbużańskiego.
 4. Dopuszcza się lokalizację obiektów wzbogacających walory krajobrazu.
 5. Działalność prowadzona na terenie usług (UT) nie może powodować uciążliwości dla sąsiedztwa i szkodliwie oddziaływać na środowisko. O uciążliwości rozstrzyga opinia rzeczoznawcy.
 6. Ciągi komunikacyjne i obszary zielone w ośrodku należy obsadzić odpowiednio zaprojektowaną i dobraną zielenią ze wskazaniem na roślinność rodzimą.
 7. Plan określa minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla całego obszaru zmiany planu na 60 %.
 8. Zakazuje się bezwzględnie przeprowadzania niwelacji terenu za wyjątkiem niezbędnych robót wynikających z warunków użytkowych (obiekty kubaturowe, boiska, korty tenisowe, itp.).
 9. Z obszarów zabudowywanych bezwzględnie zdjąć humus.
 10. Ośrodek musi być wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną.
 11. Preferowane są czynniki grzewcze ekologiczne (np. olej opałowy, energia elektryczna, itp.).

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 10.

1. Ustala się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem UT, a dotyczących terenów usług turystycznych użytkowanych dotychczas jako grunty rolne.
2. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości i określa się na 30 %.

§ 11. W związku z postanowieniami § 1 niniejszej uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o powierzchni 6,21 ha, zgodnie z wnioskiem rolnym.

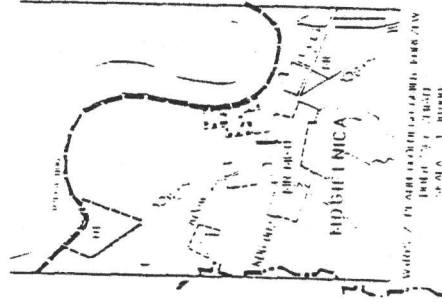
§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy prawa powszechnie obowiązujące i przepisy szczególne.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku urzędowym Województwa Mazowieckiego.

MIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MINY KORCZEW

LA OBSZARU W OBRĘBIE WSI MOCELNICA
ŚRODEK SZKOLENIOWO-WYPOCZYNKOWY
SKALA 1 : 1000

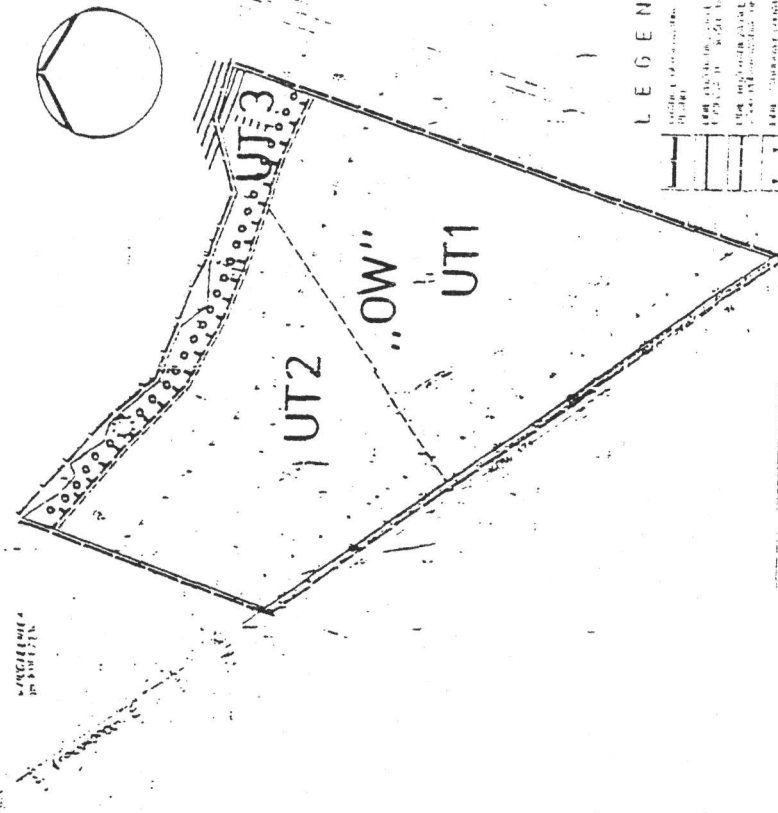


LEGENDA

	droga asfaltowa, brukowa, szutrowa, ziemna, kamienista
	linia kolejowa, torowiska
	zieleń, ogrody, parki, lasy, łąki, pola, nieużytki
	wódki, jeziora, rzeki, strumienie, kanały, rowy, zbiorniki wodne
	inne budowle, budynki, garaże, wille, domy, zabudowa
	linia energetyczna, gazowa, wodociągowa, telekomunikacyjna, kable, przewody
	linia graniczna, linia podziałowa, linia działkowa
	droga asfaltowa, brukowa, szutrowa, ziemna, kamienista
	linia kolejowa, torowiska
	zieleń, ogrody, parki, lasy, łąki, pola, nieużytki
	wódki, jeziora, rzeki, strumienie, kanały, rowy, zbiorniki wodne
	inne budowle, budynki, garaże, wille, domy, zabudowa
	linia energetyczna, gazowa, wodociągowa, telekomunikacyjna, kable, przewody
	linia graniczna, linia podziałowa, linia działkowa

Uwagi: 1. Wzrost drzew: 12-15m
2. Wysokość: 10-15m
3. Wzrost drzew: 10-15m

Wzrost drzew: 12-15m
Wzrost drzew: 10-15m
Wzrost drzew: 10-15m



ZALICZEK HR 1 OO UCZWAŁY W ODRĘBIE WSI KORCZEW Nr uchwały: 2001/2002 DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO HR SPORZĄDZAJĄCY POZ OPRACOWAŁ		ZARZĄD GMINY KORCZEW PROF. DR. HAB. J. GIERZANOWSKI FUNKCYJNARIUSZ FUNKCYJNARIUSZ FUNKCYJNARIUSZ FUNKCYJNARIUSZ FUNKCYJNARIUSZ FUNKCYJNARIUSZ	DATA: 01.02.2002
ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 1 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 3 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 4 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 6 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 7 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 8 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 9 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 10		ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 1 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 2 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 3 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 4 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 5 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 6 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 7 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 8 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 9 ZOBACZ ZAŁĄCZNIK NR 10	DATA: 01.02.2002

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY
KORCZEW
Prof. Dr. hab. J. Gierzanowski