UCHWAŁA NR VI/27/07

Rady Gminy Lutowiska
z dnia 28 maja 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lutowiska pod nazwą „Lutowiska 6"

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 11 lipca 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Lutowiska uchwala co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska pod nazwą **„Lutowiska 6"**, o łącznej powierzchni **8,65** ha po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Lutowiska Nr XII/65/99 z dnia 14 grudnia 1999 r.

§ 2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
3) symbole terenów cyfrowo – literowe określające funkcję terenów o różnym przeznaczeniu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.1 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub komunikację;
2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniami w tekście uchwały, poza którą zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy wraz z wszelkimi jej elementami za wyjątkiem ganków, schodów, balkonów i wykuszy, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych, oraz urządzeń i obiektów technicznych;
3) **obiektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym,
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć:
   a) przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce; w przypadku wskazania więcej niż jednego przeznaczenia uzupełniającego można realizować wszystkie przeznaczenia w dowolnych proporcjach lub jedno z wymienionych;
   b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;

6) **terenie lub terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują ponadnormatywnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany;
8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość od poziomu terenu liczoną od najniżej położonego wejścia do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy wszystkich powierzchni kondygnacji nadziemnych liczony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynków istniejących i projektowanych lokalizowanych na danej działce budowlanej (terenie funkcjonalnym) do powierzchni całkowitej tej działki (terenu funkcjonalnego).

Rozdział 2
USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
2) **MP/UT** – tereny zabudowy pensjonatowej i usług turystyki;
3) **UH/ UG** – tereny usług hotelarskich i gastronomicznych;
4) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
5) **KS** – tereny parkingów dla samochodów osobowych;
6) **R** – tereny rolne;
7) **K** – tereny obsługi technicznej w zakresie kanalizacji;
8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości:
1) 10 m od wschodniej granicy terenu – zgodnie z rysunkiem planu ;
2) 6 m od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1-KDW.

2. Zabrania się:
1) stosowania pokryć dachowych w kolorach jaskrawych;
2) stosowania na elewacjach zabudowy materiałów wykończeniowych typu „siding", blachy i materiałów z blachy.

3. Ogrodzenia terenu zabudowy od strony terenów publicznych objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednolity wygląd i wysokość, z wyłączeniem bram.

4. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:
1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
2) zagospodarowania rolniczego, ogrodniczego, szkółkarskiego lub sadowniczego.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem, należy uwzględnić położenie w granicach Wschodniobeskidzkiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

3. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport jest wymagany lub może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:

1. Dostępność komunikacyjna obszaru objętego planem - wyłącznie z drogi powiatowej Lutowiska – Polana.

2. Obsługa komunikacyjna terenów funkcjonalnych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

3. Ilość stanowisk postojowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

4. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy kształtować zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający dojazdy przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez tereny drogi wewnętrznej.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o których mowa w ust. 1, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

1) Odprowadzenie ścieków bytowych do indywidualnej oczyszczalni ścieków na obszarze objętym planem (1-K)
2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na poszczególnych terenach funkcjonalnych;
3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych narażających na zanieczyszczenia tj. terenu drogi wewnętrznej (1-KDW) oraz z terenu parkingu (1-KS) winny być odprowadzane do rowów przydrożnych; zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
4) odprowadzenie wód opadowych z pozostałych terenów może nastąpić do gruntu w granicach działki;
5) ilość wód opadowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do systemu rowów odwadniających.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

5. Ustala się następujące zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
2) zasilanie w energię elektryczną - z istniejącej linii SN (przebiegającej wzdłuż drogi powiatowej Lutowiska – Skorodne) po wybudowaniu projektowanej linii elektroenergetycznej NN oraz niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych;
3) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna;
4) ustala się możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach w trakcie realizacji planu.

6. Ogrzewanie budynków indywidualne, nie pogarszające stanu środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. Ustala się następujące zasady dotyczące telekomunikacji:

1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
2) zakazuje się realizacji masztów dla telefonii komórkowej.

8. Odpady komunalne, w tym powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, należy gromadzić w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwać na zasadach obowiązujących w gminie.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane i scalania działek:

1. Wydzielenie działki budowlanej winno zapewniać:

1) dostęp do drogi publicznej;

2) realizację miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych;
3) wydzielenie miejsc właściwego gromadzenia odpadów;
4) przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej;
5) realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu.

2. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scaleń i podziału nieruchomości na działki budowlane:

1) minimalna wielkość działek musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) minimalny front działki na cele zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej: 35,0 m;
3) na cele inne niż określone w pkt. 2), minimalny front działki: 20 m;
4) dopuszcza się 30° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

3. Dopuszcza się wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-RM** o powierzchni **0,29** ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zabudowa zagrodowa;
   b) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) usługi nieuciążliwe ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy turystyczno – rekreacyjnej i usług agroturystyki;
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) budynek mieszkalny wolnostojący,
   b) budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże i inne niezbędne do właściwego funkcjonowania siedliska zagrodowego
   c) architektura obiektu głównego; obiektów gospodarczych, inwentarskich, garaży oraz przeznaczenia uzupełniającego musi być dostosowana do budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na terenie 1-MP/UT;
   d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp.,
   e) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu,
   f) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m,
   g) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy mieszkaniowej – dwie w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
   h) dopuszczalna wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej, innej związanej z przeznaczeniem podstawowym do 8 m,
   i) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy garażowej, gospodarczej, innej związanej z przeznaczeniem podstawowym – dwie w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
   j) rodzaj dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach od 25° do 45°,
   k) preferowany układ głównych kalenic - równolegle do warstwic;
   l) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
   m) kolorystyka dachów stonowana z odcieniach brązowo – szaro – zielonych, zharmonizowana w granicach całego terenu,
   n) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 40% powierzchni terenu funkcjonalnego;
   o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.35,
   p) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m za wyjątkiem bram,
   q) dopuszczalne maksimum 40% długości ogrodzenia w formie pełnej (nie dotyczy żywopłotów),
   r) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek,
4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 1000m^2,

5) warunki parkingowe:
   a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
   b) minimum 1 stanowisko postojowe dla zabudowy usługowej i/lub minimum 1 stanowisko postojowe na jeden pokój gościnny w zabudowie turystyczno – rekreacyjnej;
6) obsługa komunikacyjna - z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1-KDW;
7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-MP/UT** o powierzchni **0,95** ha ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa pensjonatowa z usługami turystyki,
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) mieszkalnictwo jednorodzinne na potrzeby obsługi funkcji podstawowej terenów 1-MP/UT i 1-UH/UG;
   b) usługi nieuciążliwe- budynki zaplecza socjalno-gospodarczego, recepcji i sanitariatów;
   c) zieleń urządzona;
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) budynki pensjonatowe i pensjonatowo – mieszkalne;
   b) dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku mieszkalnego na potrzeby obsługi funkcji podstawowej;
   c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp.,
   d) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu,
   e) dopuszczalna wysokość zabudowy pensjonatowej i mieszkalnej jednorodzinnej do 10,5 m,
   f) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy pensjonatowej i mieszkalnej jednorodzinnej – dwie w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
   g) dopuszczalna wysokość zabudowy uzupełniającej związanej z przeznaczeniem podstawowym do 5 m,
   h) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy uzupełniającej – jedna,
   i) rodzaj dachów – dwu lub wielospadowe o spadkach od 35° do 45° z dopuszczeniem dla akcentów architektonicznych spadków do 60 ° pod warunkiem iż dachy o takich spadkach nie przekraczają 30% ogólnego przekrycia,
   j) preferowany układ głównych kalenic równoległy do warstwic,
   k) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu, nakaz zastosowania materiałów naturalnych tj. kamień, drewno w minimum 50% elewacji ścian zewnętrznych,
   l) kolorystyka dachów w kolorach nie jaskrawych, zharmonizowana w granicach całego terenu i zharmonizowana z krajobrazem,
   m) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 40% powierzchni terenu funkcjonalnego,
   n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0.4,
   o) dopuszcza się ogrodzenia w formie pełnej z materiałów naturalnych (kamień, drewno),
   p) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m za wyjątkiem bram,
   q) w przypadku realizacji ogrodzenia innego niż lit. o) (tj. z innych materiałów niż naturalne) dopuszczalna długości ogrodzenia w formie pełnej to maksimum 40% (nie dotyczy żywopłotów),
   r) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 2500m^2,
5) warunki parkingowe:
   a) minimum 1 stanowisko postojowe na jeden pokój gościnny w zabudowie mieszkaniowej i pensjonatowej;
   b) minimum 1 stanowisko postojowe dla usług nieuciążliwych;
6) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1-KDW;
7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-UH/UG** o powierzchni **1,95** ha ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: usługi hotelarskie i gastronomiczne ,
2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe związane z funkcją podstawową;
b) obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp;
c) zieleń urządzona;

3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) budynek hotelu na 60 pokoi z możliwością rozbudowy do 120 pokoi tj. max. 240 miejsc noclegowych, o ile nie będą przekroczone standardy środowiska;
b) obiekty budowlane o funkcji usług gastronomicznych i nieuciążliwych;
c) obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp.,
d) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu,
e) dopuszczalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego tj. hotelowej i pensjonatowej do 12 m, z zastrzeżeniem że nie może ona stanowić dominanty względem szczytu wyniesienia, w szczególności nie zaburzać walorów krajobrazowych i ciągów widokowych;
f) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy przeznaczenia podstawowego tj. hotelowej i pensjonatowej – trzy w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
g) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej (dot. usług gastronomii innych niż wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego) do 7 m,
h) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy usługowej (dot. usług gastronomii innych niż wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego) – dwie w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
i) dopuszczalna wysokość dodatkowej zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym (dot. usług innych niż gastronomia oraz budynków obsługi technicznej terenu tj. garaży, budynków gospodarczych itp.) do 5 m,
j) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym (dot. usług innych niż gastronomia oraz budynków obsługi technicznej terenu tj. garaży, budynków gospodarczych itp.) – jedna,
k) rodzaje dachów – dwu lub wielospadowe o spadkach od 35° do 45°, z dopuszczeniem dla akcentów architektonicznych spadków do 60 ° (do 30% ogólnego przekrycia); dopuszcza się także dachy płaskie z pokryciem roślinnym tj. tzw. „dachy zielone",
l) układ głównych kalenic równoległy do warstwic,
m) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu, nakaz zastosowania materiałów naturalnych tj. kamień, drewno w minimum 50% elewacji ścian zewnętrznych,
n) kolorystyka dachów w kolorach nie jaskrawych, zharmonizowana w granicach całego terenu i zharmonizowana z krajobrazem,
o) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 40% powierzchni terenu funkcjonalnego,
p) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0.4,
q) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m za wyjątkiem bram wjazdowych (nie dotyczy żywopłotów),
r) dopuszczalne maksimum 50% długości ogrodzenia w formie pełnej (żywopłotów lub z materiałów naturalnych tj. drewno, kamień),
s) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;

4) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego; zakazuje się wtórnych podziałów na działki budowlane,
5) warunki parkingowe
a) minimum 1 stanowisko postojowe na jeden pokój gościnny w zabudowie hotelowej i pensjonatowej;
b) minimum 1 stanowisko postojowe w usługach nieuciążliwych ;
6) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1-KDW;
7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1- ML** o powierzchni **0,68** ha ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: budynki rekreacji indywidualnej;
2) przeznaczenie uzupełniające: budynki związane z przeznaczeniem podstawowym tj. recepcja, sanitariaty i zaplecze socjalno-gospodarcze,
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej;

b) wolnostojące budynki związane z przeznaczeniem uzupełniającym,
c) obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp.,
d) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu,
e) dopuszczalna wysokość budynków rekreacji indywidualnej - do 6.5 m,
f) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych budynków rekreacji indywidualnej – dwie w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
g) dopuszczalna wysokość zabudowy uzupełniającej do 4,5 m,
h) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy uzupełniającej – jedna,
i) rodzaj dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach od 35° do 45°,
j) preferowany układ głównych kalenic równoległy do warstwic,
k) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu, nakaz zastosowania materiałów naturalnych tj. kamień, drewno w minimum 50% elewacji ścian zewnętrznych,
l) kolorystyka dachów w kolorach nie jaskrawych, zharmonizowana w granicach całego terenu i zharmonizowana z krajobrazem,
m) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 50% powierzchni terenu funkcjonalnego,
n) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0.3,
o) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m za wyjątkiem bram wjazdowych (nie dotyczy żywopłotów),
p) dopuszczalne maksimum 50% długości ogrodzenia w formie pełnej (żywopłotów lub z materiałów naturalnych tj. drewno, kamień),
q) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;

4) podział na działki zgodnie z warunkami ogólnymi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 2500m^2,
5) warunki parkingowe – minimum 1 stanowisko postojowe na teren funkcjonalny;
6) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1-KDW;
7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-R** o powierzchni **2,15** ha, **2-R** o powierzchni **0,34** ha, **3-R** o powierzchni **1,43** ha ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – teren rolny;
2) warunki, zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń, deszczochronów itp. związanych z agroturystyką w gospodarstwach rolnych oraz obiektów budowlanych, w tym budynków i budowli rolniczych, na podstawie przepisów odrębnych
   b) dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych umożliwiających dojazd do terenów funkcjonalnych;
   c) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego; zakazuje się wtórnych podziałów na działki budowlane,
4) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1-KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-KS** o powierzchni **0,38** ha ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: parking dla samochodów osobowych;
2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej;
3) warunki urbanistyczne:
   a) zakaz zabudowy,
   b) teren parkingu powinien mieć nawierzchnię utwardzoną,
   c) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 15%
   d) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m za wyjątkiem bram,

e) dopuszczalne maksimum 40% długości ogrodzenia w formie pełnej (nie dotyczy żywopłotów),
f) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek,
g) teren parkingu powinien być oświetlony;
4) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego; zakazuje się wtórnych podziałów na działki budowlane,
5) obsługa komunikacyjna – z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1-KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-K** o powierzchni **0,04** ha ustala się:
1) funkcja podstawowa – indywidualna oczyszczalnia ścieków lub zbiorniki bezodpływowe na nieczystości sanitarno – bytowe,
2) zasady zagospodarowania terenu:
a) zakaz wprowadzania obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu,
d) utwardzony dojazd,
3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego; zakazuje się wtórnych podziałów na działki budowlane,
4) dostępność komunikacyjna –poprzez przyległe tereny 1-R i/lub 1-RM,
5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-KDW** o powierzchni **0,44** ha ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
3) warunki urbanistyczne:
a) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się realizację chodników i oświetlenia;
4) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego; zakazuje się wtórnych podziałów na działki budowlane.

Rozdział 4
USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. 1. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się **5%** stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM, MP/UT, ML, UH/UG.**

2. Dla terenów funkcjonalnych nie wymienionych w ust. 1 na terenie objętym planem stawka wynosi **0%.**

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Marek Bajda