RADA GMINY
38-713 LUTOWISKA

UCHWAŁA NR XIV / 76 /96

RADY GMINY W LUTOWISKACH

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CHMIEL 1.

z dnia 25.IV.1996 r.

Na podstawie :

- art.18.ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym - Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996 r.
- art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U.Nr 89 poz 415,
- art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych - Dz.U.Nr 16 poz.78.

Rada Gminy Lutowiska postanawia :

§ 1

Uchwalić Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

CHMIEL 1

§ 2

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego **CHMIEL 1** obejmuje obszar przedstawiony w formie rysunku planu w skali 1 : 5 000 i 1 : 10 000 stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały i tekst planu stanowiący treść uchwały.

§ 3.

TEKST MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Chmiel 1

Obszar opracowania leży w dolinie Sanu na południowych stokach pasma Otrytu w Parku Krajobrazowym Doliny Sanu, w granicach Międzynarodowego Rezerwatu Biosfery "Karpaty Wschodnie" i w granicach projektowanej otuliny Bieszczadzkiego Parku Narodowego i podlega przepisom obowiązującym na takich terenach.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE :

Obszar mieszkaniowo - usługowy MU.

1. Podstawowe przeznaczenie gruntów : pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi poza pasem 50 m od linii brzegowej Sanu.

2. Ponadto dopuszcza się :

   - lokalizację budownictwa letniskowego indywidualnego na warunkach identycznych jak dla budownictwa mieszkaniowego,
   - remonty i rozbudowę lub modernizację istniejącej zabudowy,
   - remonty i wewnętrzną modernizację (z obowiązkiem zachowania i nieprzekraczania dotychczasowej kubatury i formy) istn. budynków w bezpośrednim sąsiedztwie dróg (w pasie pomiędzy krawędzią jezdni a linią zabudowy).
   - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - zakrzewienia i zadrzewienia,
   - rolnicze użytkowanie terenu,
   - lokalizację małej architektury związanej z wypoczynkiem i rekreacją.

3. Nie dopuszcza się :

- lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- zmiany siedlisk przyrodniczych w pasie 50 m od linii brzegowej Sanu,
- lokalizacji obiektów tymczasowych.

4. Adaptację i rozbudowę istniejącej zabudowy sprzecznej z ustaleniami dla obszaru MU dopuszcza się jedynie w przypadku zmiany obiektu na użytkowanie zgodnie z punktem 1 i 2.

5. Obiekty i urządzenia wymienione w punkcie 1 i 2 mogą być lokalizowane pod warunkiem zachowania ograniczeń wymienionych w § 4 " Warunki realizacji inwestycji ".

Obszar mieszkaniowo-usługowy MUT

1.Podstawowe przeznaczenie terenu :

pod zabudowę jednorodzinną i zagrodową wraz z obiektami usług turystyki, wypoczynku i usługami obsługi turystyki poza pasem 50 m od linii brzegowej Sanu.

2.Dopuszcza się :

- lokalizację budownictwa letniskowego, indywidualnego na warunkach identycznych jak dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,
- lokalizację dojazdów i dojść, oraz miejsc postojowych dla potrzeb własnych,
- lokalizację małej architektury związanej z wypoczynkiem i rekreacją,
- remonty, rozbudowę i modernizację istn. zabudowy zgodnej z funkcją podstawową,
- remonty i wewnętrzną modernizację (z obowiązkiem zachowania i nieprzekraczania dotychczasowej kubatury i formy) istn. budynków w bezpośrednim sąsiedztwie dróg (w pasie pomiędzy krawędzią jezdni a linią zabudowy),
- lokalizację urządzeń sportowych,

- zadrzewienia i zakrzewienia,
- rolnicze użytkowanie terenu.

3.Nie dopuszcza się :

- lokalizacji obiektów tymczasowych,
- lokalizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- zmiany siedlisk przyrodniczych w pasie 50 m od linii brzegowej Sanu,

4.Adaptację i rozbudowę istn. zabudowy sprzecznej z ustaleniami dla obszaru MUT dopuszcza się jedynie w przypadku zmiany obiektu na użytkowanie zgodne z pkt 1 i 2.

5. Obiekty i urządzenia wymienione w punkcie 1 i 2 mogą być lokalizowane pod warunkiem zachowania ograniczeń wymienionych w § 4 " Warunki realizacji inwestycji ".

Obszar usług turystyki - UT 1.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu :
   - usługi turystyczne sezonowe - pole namiotowe z pełnym węzłem sanitarnym.

2. Dopuszcza się :
   - lokalizację obiektów kubaturowych obsługujących (sanitariaty, kuchnia turystyczna, recepcja, magazynek, punkt handlowy i gastronomiczny) jedynie w pasie terenu poza strefą 50 m od linii brzegowej Sanu,
   - lokalizację parkingu dla własnych potrzeb,
   - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - lokalizację małej architektury związanej z wypoczynkiem,

- zadrzewienia i zakrzewienia.

3. Nie dopuszcza się :
   - lokalizacji obiektów mieszkalnictwa,
   - lokalizacji budownictwa letniskowego indywidualnego,
   - lokalizacji obiektów tymczasowych,
   - lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

4. Adaptację i rozbudowę istniejącej zabudowy sprzecznej z ustaleniami dla obszaru UT 1 dopuszcza się jedynie w przypadku zmiany obiektu na użytkowanie zgodnie z pkt 1 i 2.

5. Obiekty i urządzenia wymienione w pkt 1 i 2 mogą być lokalizowane pod warunkiem zachowania ograniczeń wymienionych w § 4 " Warunki realizacji inwestycji ".

Obszar usług turystyki i rekreacji - UT 2.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu :
   - pod obiekty bazy noclegowej i gastronomicznej oraz urządzenia sportu i rekreacji, poza strefą 50 m od linii brzegowej Sanu.

2. Dopuszcza się poza strefą 50 m od Sanu :
   - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - lokalizację miejsc postojowych i parkingowych dla własnych potrzeb, oraz dojazdów i dojść pieszych,
   - lokalizację mieszkania lub budynku mieszkalnego dla właściciela w/w obiektu,
   - remonty, modernizacje istniejącej zabudowy w granicach działki z możliwością dostosowania do sposobu użytkowania wymienionego w pkt 1,

- lokalizację pól namiotowych i campingowych,
- lokalizację budownictwa letniskowego indywidualnego na warunkach identycznych jak dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego,
- zadrzewienia i zakrzewienia,
- użytkowanie rolnicze.

3. Nie dopuszcza się :
   - lokalizacji obiektów tymczasowych,
   - lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
   - zmiany siedlisk przyrodniczych w pasie 50 m od linii brzegowej Sanu.

4. Obiekty i urządzenia wymienione w pkt 1 i 2 mogą być lokalizowane pod warunkiem zachowania ograniczeń wymienionych w § 4 "Warunki realizacji inwestycji".

Obszar usług turystyki i rekreacji - UT 3.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu :
   - pod obiekty bazy noclegowej i gastronomicznej oraz urządzenia sportu i rekreacji.

2. Dopuszcza się :
   - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - lokalizację miejsc postojowych i parkingowych dla własnych potrzeb, oraz dojazdów i dojść pieszych,
   - lokalizację mieszkania lub budynku mieszkalnego dla właściciela w/w obiektu,
   - remonty, modernizacje istniejącej zabudowy w granicach działki z możliwością dostosowania do sposobu użytkowania wymienionego w pkt 1,
   - lokalizację pól namiotowych i campingowych,

- lokalizację budownictwa letniskowego indywidualnego na warunkach identycznych jak dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego,
- zadrzewienia i zakrzewienia,
- użytkowanie rolnicze.

3. Nie dopuszcza się :
   - lokalizacji obiektów tymczasowych,
   - lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

4. Obiekty i urządzenia wymienione w pkt 1 i 2 mogą być lokalizowane pod warunkiem zachowania ograniczeń wymienionych w § 4 "Warunki realizacji inwestycji".

Obszar usług kultury - UK.

1. Podstawowe przeznaczenia terenu:
   - istniejące usługi kultury - zabytkowe obiekty kultowe.

2. Dopuszcza się:
   - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - zadrzewienia i zakrzewienia, nie ograniczające ekspozycji obiektów zabytkowych.

3. Obiekty i urządzenia wymienione w pkt. 1 i 2 moga być lokalizowane pod warunkiem zachowania ograniczeń wymienionych w § 4. "Warunki realizacji inwestycji".

Obszar cmentarzy - ZC.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:
   - cmentarz istniejący czynny - ZCc.
2. Ponadto dopuszcza się :
   - remonty i modernizację istniejących obiektów zgodnych z podstawowym przeznaczeniem obszaru.

3.Wyznacza się 2 strefy sanitarne od czynnego cmentarza :

- 50 m - z zakazem budowy obiektów na stały pobyt ludzi,
- 150 m - z zakazem ujęć wody do celów pitnych.

Obszar usług komercyjnych i publicznych UC/UP.

1.Podstawowe przeznaczenie terenu :

pod obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rolnictwa, administracji, oświaty, kultury, zdrowia i koncentracji usług.

2.Dopuszcza się :

- remonty, rozbudowę i modernizację istn. obiektów pod warunkiem zgodności funkcji z pkt 1 i 2.
- remonty i wewnętrzną modernizację (z obowiązkiem zachowania i nieprzekraczania dotychczasowej kubatury i formy) istn. budynków w bezpośrednim sąsiedztwie dróg (w pasie pomiędzy krawędzią jezdni a linią zabudowy),
- lokalizacji dróg, dojść i miejsc postojowych,
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- wbudowanie w usługę mieszkania właściciela,
- zadrzewienia i zakrzewienia,
- rolnicze użytkowanie terenu.

3. Nie dopuszcza się :

- lokalizacji obiektów tymczasowych,
- lokalizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

4. Lokalizację obiektów i urządzeń wymienionych w pkt 1 i 2 uzależnia się od zachowania ograniczeń wymienionych w § 4 "Warunki realizacji inwestycji".

Obszar stawów rybnych - RR

1.Podstawowe przeznaczenie terenu:

- pod obiekty gospodarki rybackiej.

2.Ponadto dopuszcza się:

- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- lokalizację dojazdów i dojść,
- rolnicze użytkowanie gruntów,
- małą architekturę związaną z wędkowaniem,
- zadrzewienia, zakrzewienia,
- ogrodzenie terenu.

3.Nie dopuszcza się:

- lokalizacji budownictwa mieszkalnego,
- lokalizacji obiektów tymczasowych,
- lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

4.Obiekty wymienione w pkt. 1 i 2 mogą być lokalizowane pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z ustaleń § 4. "Warunki lokalizacji inwestycji".

Obszar składów S.

1.Podstawowe przeznaczenie terenu :

- tereny składów drewna.

2.Dopuszcza się:

- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- lokalizację dróg i dojść,
- lokalizację zieleni izolacyjnej od drogi wojewódzkiej,
- dotychczasowe użytkowanie terenu.

3.Nie dopuszcza się:

- lokalizacji obiektów kubaturowych
- lokalizacji obiektów tymczasowych,
- lokalizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

Obszar upraw i użytków rolnych - RP 2.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - użytki rolne i tereny upraw wchodzące w większe systemy ochronne podlegające ich nakazom i zakazom w użytkowaniu.

2. Dopuszcza się :

- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- lokalizację ujęć wodnych,
- lokalizacji dróg i ścieżek śródpolnych,
- uzupełnienie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

3. Nie dopuszcza się :

- jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej nie wymienionej w pkt 1 i 2.

Obszar lasów, dolesień i zadrzewień glebo- i wodochronnych - RL.

1. Podstawowe przeznaczenie terenu :

lasy i zadrzewienie o wysokich walorach krajobrazowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych i retencjonowanie wody, a jednocześnie pełniące funkcję glebochronną; wchodząc w większe systemy ochronne, podlegają ich nakazom i zakazom w użytkowaniu.

2. Dopuszcza się :

po uzyskaniu zgody użytkownika podstawowego

- lokalizację sieci infrastruktury technicznej jedynie w przypadku braku możliwości ich trasowania po innym terenie,
- lokalizację ujęć wodnych,
- wyznaczenie szlaków i ścieżek wraz z miejscami wypoczynku oraz deszczochronami sytuowanymi poza strefą 50 m od linii brzegowej Sanu.

3. Ne dopuszcza się :
   - lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej (nie wymienionej w punkcie 2),
   - zmiany siedlisk przyrodniczych w pasie 50 m od linii brzegowej Sanu,
   - wycinania drzew, za wyjątkiem cięć sanitarnych.

Obszar komunikacji KS.

1.Podstawowe przeznaczenie terenu :
   - istniejące i projektowane miejsca postojowe i parkingi.

2.Dopuszcza się :
   - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - lokalizację pasów zieleni izolacyjnej,
   - lokalizację urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
   - użytkowanie dotychczasowe do czasu realizacji parkingu.

3.Nie dopuszcza się:
   - lokalizacji obiektów kubaturowych
   - lokalizacji obiektów tymczasowych,

4.Obiekty i urządzenia wymienione w pkt. 1 i 2 mogą być lokalizowane pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z ustaleń § 4. "Warunki lokalizacji inwestycji".

Obszar komunikacji - K.

1. Podstawowe przeznaczenie gruntów - komunikacja kołowa.

2. Dopuszcza się :

- lokalizację urządzeń technicznych dróg,
- lokalizację urządzeń i obiektów związanych z utrzymaniem dróg,
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody zarządcy dróg.

3.Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów kubaturowych w obrębie linii rozgraniczających dróg.

4. Urządzenia wymienione w pkt 2 mogą być lokalizowane pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych (Ustawa o drogach publicznych).

3 KD - istniejąca droga wojewódzka nr 19570 relacji Smolnik - Zatwarnica
szerokość w liniach rozgraniczających - 20 [m]
szerokość jezdni - 6 [m]
linia zabudowy: - 30 [m] od krawędzi jezdni (na południe od drogi) dla obiektów na stały pobyt ludzi,
15 [m] od krawędzi jezdni (na północ od drogi) dla obiektów na stały pobyt ludzi
8 [m] od krawędzi jezdni dla obiektów usługowych.

4 KD -istniejąca droga lokalna (wiejska)
szerokość w liniach rozgraniczających - 12 ÷ 15 [m]
szerokość jezdni - 6 [m]
linia zabudowy - 15 [m] od krawędzi jezdni dla obiektów na stały pobyt ludzi
- 8 [m] od krawędzi jezdni dla obiektów usługowych.

Kx - istniejące drogi dojazdowe

szerokość w liniach rozgraniczających - 10 ÷ 12 [m]

szerokość jezdni 5,5 [m]

linia zabudowy - 8 [m].

Obszar wód - W.

1. Podstawowe przeznaczenie :
   - koryta rzek, potoków i cieków.

2. Dopuszcza się :
   - remonty, przebudowę, budowę mostów i kładek,
   - remonty i budowę progów i przepławek na warunkach ściśle uzgodnionych w aspekcie ochronnym i określonych w warunkach wodno-prawnych.

3. Nie dopuszcza się :
   - regulacji koryt rzeki i cieków,
   - zmiany trasy przebiegu,
   - eksploatacji kruszywa z koryt rzecznych,
   - niszczenia istn. progów skalnych itp.,
   - zanieczyszczenia wody.

§ 4.

Warunki realizacji inwestycji.

- **W zakresie komunikacji:**
  obszar dostępny z istniejącej sieci dróg wojewódzkich i dojazdowych.
- **W zakresie urbanistyki:**
  linie zabudowy według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych dróg. Powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej powinna zapewnić możliwość lokalizacji indywidualnej oczyszczalni ścieków.

Minimalna powierzchnia działki dla realizacji :

- budownictwa jednorodzinnego i letniskowego indywidualnego - 10 arów
- budownictwa mieszkalno - usługowego, zagrodowego, mieszkalno - turystycznego - 15 arów;

o froncie działki min. 20 [m].

Minimalna powierzchnia działki dla zabudowy agroturystycznej - 25 arów;

o froncie działki min. 25 [m].

Przewiduje się parkowanie w granicach własnych działek.

Projekt zagospodarowania działek powinien zawierać również projekt zieleni.

- **W zakresie architektury:**

Budynki mieszkalne i letniskowe indywidualne o bryle horyzontalnej, parterowe z poddaszem użytkowym w stromych dachach (o nachyleniu 35° ÷ 45°) dwu i wielospadowych. Nieprzekraczalna wysokość budynków - 9 [m] od poziomu terenu najniżej położonego do kalenicy.

Budynki większe kubaturowo (>1000 m^3) - max. 2 kondygnacj z możliwością trzeciej wbudowanej w poddasze, dachy strome o nachyleniu 35° ÷ 45° o nieprzekraczalnej wysokości 12 [m] od najniżej położonego terenu do kalenicy.

- **Uwaga !**

Tylko w wypadkach remontu i rozbudowy istn. budynków dopuszczalne zachowanie dotychczasowego gabarytu budynku (przekraczającego wys. 12 m)

Typ zabudowy: kalenica prostopadle do spadku terenu, a w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wojewódzkich lub wiejskich, równolegle do ich przebiegu.

Indywidualność każdego budynku powinna być podkreślona detalem architektonicznym nawiązującym do tradycji budownictwa na tych terenach (okiennice, ganki,itp.).

Zalecane tynki białe z odcieniami popielatymi i beżowymi, drewno w kolorach naturalnych, krycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi.

Na obszarach eksponowanych w stosunku do dróg wojewódzkich i wiejskich głównych zaleca się architekturę o wysokich walorach estetycznych.

- **W zakresie zaopatrzenia w wodę :**

w oparciu o indywidualne rozwiązania spoza strefy sanitarnej od cmentarza.

- **W zakresie odprowadzenia ścieków :**
  indywidualne oczyszczanie ścieków - preferowane oczyszczalnie o wysokiej efektywności.
  Dla nowych inwestycji wprowadza się zakaz stosowania szamb bezodpływowych.
- **W zakresie odpadów :**
  składowanie w kontenerach i wywóz na gminne wysypisko.
- **W zakresie elektroenergetyki :**
  zasilanie z istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- **W zakresie ciepłownictwa :**
  ogrzewanie wg rozwiązań indywidualnych.

§ 5.

W razie zbycia działek oznaczonych symbolami: MU, MUT, UT1, UT2, UT3, UK, UC, KS, RR, S położonych w granicach M.P.Z.P. "Chmiel 1", Wójt Gminy Lutowiska pobierze od dotychczasowych właścicieli w/w nieruchomości opłatę jednorazową stanowiącą 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6.

Na obszarze objętym opracowaniem M.P.Z.P. "Chmiel 1" tracą moc ustalenia :

1/ Planu Przestrzennego Zagospodarowania Gminy Lutowiska, zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/71/83 Gminnej Rady Narodowej w Lutowiskach z dnia 412.XII.1983r. oznaczone symbolami 3MR, 4MP, 5MP, 6ZCc, 7UK, 8MN, 9RO, 10RPU, 11UK, UI, 12UH, 13UT,14RPU, 15UT, 03KDV, 012KDV, A1RL, A2R, A3RZ.

2/ Aktualizacji Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lutowiska zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/43/86 z dnia 4.IX.1986 r. oznaczonych symbolem 18MR.

Poza obszarem M.P.Z.P."Chmiel 1", ustalenia Planu Przestrzennego Zagospodarownia Gminy Lutowiska zachowują moc prawną.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Lutowiska.

§ 8.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Krośnieńskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Lutowiska
STEFAN CHMURSKI