UCHWAŁA Nr XIX/136/08
RADY GMINY LUTOWISKA
z dnia 31 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska pod nazwą „Chmiel 3"

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 „**Chmiel 3**", o łącznej powierzchni 0,55 ha po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutowiska zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Lutowiska Nr XIII/65/99 z dnia 14 grudnia 1999 r.

§ 2. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:

1) rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1;

§ 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;

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. 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 określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniu oraz 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** – teren zabudowy zagrodowej;

2) **L** – teren lasów i zadrzewień;

3) **KXJ** – teren ciągu pieszo – jezdnego.

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

1. Zabrania się:

1) stosowania pokryć dachowych w kolorach jaskrawych;

2) stosowania na elewacjach zabudowy materiałów wykończeniowych typu „siding", blachy i materiałów z blachy.

2. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;

2) zagospodarowania rolniczego, ogrodniczego lub szkółkarskiego.

§ 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. Obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenie określone w przepisach odrębnych wynikające z położenia w granicach: Natura 2000 - obszar PLC 180001 „Bieszczady", otulinie Bieszczadzkiego Parku Narodowego oraz Parku Krajobrazowego Doliny Sanu, które zostały uwzględnione w niniejszej uchwale.

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.

4. Ze względu na dopuszczalne normy hałasu, teren **RM** – należy do rodzaju terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

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

1. Dostępność komunikacyjna obszaru objętego planem - z drogi publicznej kategorii powiatowej, położonej poza granicą planu, poprzez teren działki położonych również poza granicą planu nr ew. 83/1 i fragment działki nr ew. 72/4.

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

3. 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. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego na ścieki fekalne (szczelnego szamba) i wywóz nieczystości do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych może nastąpić do gruntu w granicach działki;

4) ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do systemu rowów odwadniających.

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

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

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna;

3) ustala się możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach w trakcie realizacji planu.

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

5. Ustala się następujące zasady dotyczące telekomunikacji:

1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) zakazuje się realizacji masztów dla telefonii komórkowej.

6. 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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) minimalna szerokość frontu działek budowlanych: 25,0 m;

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 0,30 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy turystyczno-rekreacyjnej i agroturystyki;

3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne wolnostojące,

b) budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,

c) budynki gospodarcze, inwentarskie, garaże i inne niezbędne do właściwego funkcjonowania siedliska zagrodowego;

d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp.,

e) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 12 m od granicy lasu,

g) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej do 12 m,

h) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wolnostojącej – trzy w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,

i) dopuszczalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej i garaże do 7m,

j) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy garażowej, gospodarczej – jedna,

k) rodzaj dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach od 25° do 45°,

l) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,

m) kolorystyka dachów w kolorach nie jaskrawych, stonowana w odcieniach brązu, szarości, zieleni, grafitu zharmonizowana z krajobrazem w granicach całego terenu,

n) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 40% powierzchni terenu funkcjonalnego;

o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5,

p) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m^2 ,

q) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m za wyjątkiem bram,

r) dopuszczalne maksimum 30% długości ogrodzenia w formie pełnej (nie dotyczy żywopłotów),

s) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek,

4) warunki parkingowe:

a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) minimum 2 dodatkowe stanowiska postojowe dla usług nieuciążliwych,

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z par. 9 ust. 1 z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2-KXJ;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **2-KXJ** o powierzchni 0,02 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo - jezdny;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 6,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **3-L** o powierzchni .0,13 ha, **4-L** o powierzchni 0,09 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe –teren lasów i zadrzewień;

2) warunki, zasady zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń, deszczochronów itp. związanych z usługami turystyki;

3) podział na działki po granicy terenu funkcjonalnego; zakazuje się wtórnych podziałów na działki budowlane,

4) obsługa komunikacyjna – zgodnie z par. 9 ust. 1 z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2-KXJ.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 5% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY LUTOWISKA

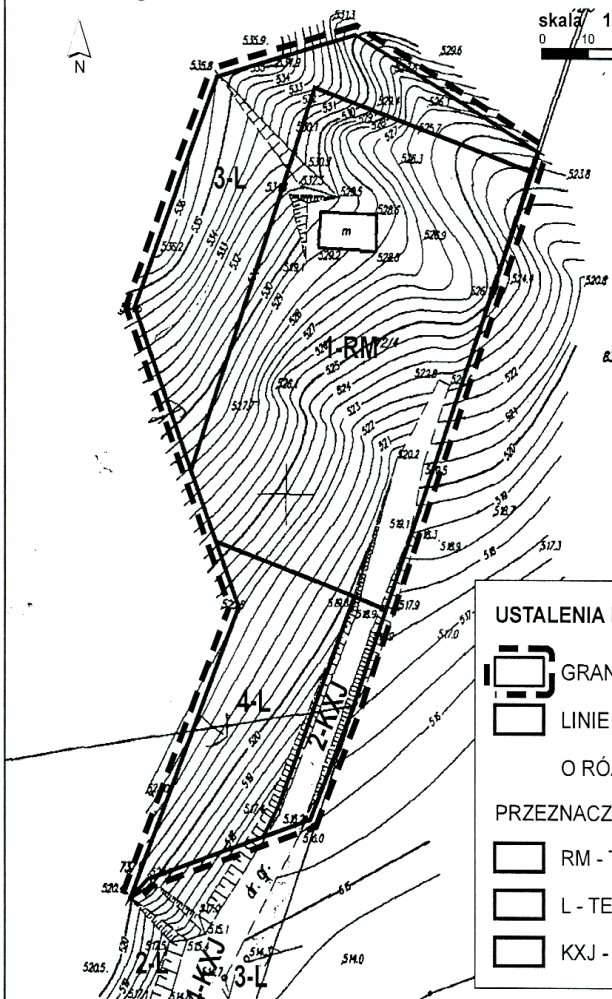
Marek Bajda

Zalacznik nr 1
do Uchwaly Nr XIX/136/08
Rady Gminy Lutowiska
z dnia 31 grudnia 2008 roku

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "CHMIEL 3"

skala 1 : 1 000

0 10 20 30 40 50 100 m



USTALENIA PLANU:

GRANICA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

L - TEREN LASÓW I ZADZEWIEŃ

KXJ - TEREN CIĄGU PIESZO – JEZDNEGO

Na niniejszej mapie w oznaczonym zakresie brak projektowanych i uzgodnionych elementów do dnia ..... 08 LIS. 2007 .....

STAROSTA BIESZCZADZKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W USTRZYKACH DOLNYCH

W obszarze oznaczonym dnia ..... dokonano aktualizacji ... Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto do zasobu powiatowego w dniu 08 LIS. 2007

i zaewidencjonowano pod nr. 1777-6/07

Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych ... wnioski budowlane wymagające pozwolenia na ... wydawania i inne ... Uprawnienie do wykonywania prac geodezyjnych ...

Ustrzyki Dolne 08 LIS. 2007

Z up. STAROSTY
mgr inż. Mieczysław Darocha
INSPEKTOR

OPRACOWANIE:
mgr inż. arch. Bohdan Łukasz Juraszyński
mgr inż. ach. krajobrazu Anna Pugacewicz
mgr inż. ach. krajobrazu Hanna Czajkowska

Podkarpackie zadzki ka	MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
69 114 134 Skala: 1:1000	
GEODETA Tadeusz Maksym	Data: 23-10-2007