UCHWAŁA NR XXXVIII/205/06
Rady Gminy Lutowiska
z dnia 25.lipca 2006 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowości Lutowiska pod nazwą „Lutowiska 5"

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 5",** o łącznej powierzchni **7,8 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.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 2 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole terenów cyfrowo – literowe określające funkcję terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów i 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; w przypadku wskazania więcej niż jednego przeznaczenia podstawowego można realizować wszystkie przeznaczenia w dowolnych proporcjach lub jedno z wymienionych;
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** – 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).

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2
USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
2) **R** – tereny rolnicze;
3) **ZL** – tereny lasów i zalesień;
4) **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) 6 m od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia KDW;
2) 10 m od górnej krawędzi skarpy jaru, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Kształtowanie nowej zabudowy winno nawiązywać do lokalnej tradycji oraz być zgodne z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
1) zabrania się stosowania pokryć dachowych w kolorach jaskrawych;
2) zabrania się 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.

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

2. 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. Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

1) potrzeby parkingowe dla inwestycji należy realizować w ramach terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) ilość stanowisk postojowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

2. 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 dróg wewnętrznych.
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) ścieki bytowe do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2) po zrealizowaniu systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do tej sieci;
3) dopuszcza się realizację własnych przydomowych oczyszczalni ścieków, w tym grupowych obsługujących kilka działek budowlanych;
4) wody opadowe z terenów dróg winny być odprowadzane do rowów przydrożnych; zrzuty wód opadowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
5) odprowadzenie wód opadowych z pozostałych terenów może nastąpić do gruntu w granicach działki;
6) 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:

1) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody lokalizowanych w granicy działki budowlanej; dopuszcza się realizację ujęcia wody i towarzyszącej mu infrastruktury technicznej obsługującej zespół działek budowlanych;
2) po zrealizowaniu sieci wodociągowej wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do tej sieci;
3) w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy zapewnić zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) docelowo wszystkie działki budowlane i 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 odbywa się z istniejących i projektowanych linii 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;
5) do czasu doprowadzenia sieci elektroenergetycznej dopuszcza się zasilanie z agregatów prądotwórczych.

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 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 jednorodzinnej: 35,0 m; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie ustala się maksymalnego frontu działki, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
3) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-MN** o powierzchni **0,91** ha, **2-MN** o powierzchni **0,45 ha**, **3-MN** o powierzchni **0,28 ha** i **4-MN** o powierzchni **0,50 ha** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne wolnostojące,
   b) budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
   c) dopuszczalne garaże, budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku lub wbudowane w budynek podstawowy,
   d) dopuszczalne budynki turystyczno – rekreacyjne o charakterze architektury dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego;
   e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp.,
   f) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,
   g) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu,
   h) dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej do 12 m,
   i) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej – trzy w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa ,
   j) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej, gospodarczej i turystyczno – rekreacyjnej do 6 m,
   k) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy garażowej, gospodarczej i turystyczno – rekreacyjnej – jedna,
   l) rodzaj dachu – dwu lub wielospadowy o spadkach od 30° do 45°,
   m) układ głównych kalenic - równolegle do warstwic;
   n) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
   o) kolorystyka dachów stonowana z odcieniach brązowo – szaro – zielonych, zharmonizowana w granicach całego terenu,
   p) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 3500 m^2 ,
   q) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej – 55% powierzchni działki;
   r) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.3,
   s) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m za wyjątkiem bram,
   t) dopuszczalne maksimum 30% długości ogrodzenia w formie pełnej (z wyłączeniem żywopłotów),
   u) 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,
   c) minimum 1 stanowisko postojowe na jeden pokój gościnny w zabudowie turystyczno – rekreacyjnej;
5) obsługa komunikacyjna:
   a) dla terenu 1-MN z przyległej drogi wewnętrznej 1-KDW,
   b) dla terenu 2-MN z drogi wewnętrznej 1-KDW przez teren 2-R,
   c) dla terenu 3-MN i 4-MN z drogi wewnętrznej 2-KDW;
6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-R** o powierzchni **0,99 ha**, **2-R** o powierzchni **0,66 ha**, **3-R** o powierzchni **0,06 ha**, **4-R** o powierzchni **1,81 ha** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren upraw rolnych;

2) warunki, zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się 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) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
3) obsługa komunikacyjna – z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1-KDW i 2-KDW.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-ZL** o powierzchni **0,37** ha, **2-ZL** o powierzchni **1,03 ha** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zalesień;
2) warunki, zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się wszelkiej zabudowy kubaturowej,
   b) dopuszcza się realizację utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
   c) zalesienia należy prowadzić wyłącznie w oparciu o skład gatunkowy istniejących zespołów roślinnych z zastosowaniem do zalesień gatunków rodzimych charakterystycznych dla danego siedliska;
3) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia 2-KDW oraz dla terenu 2-LD przez tereny 4-MN i 4-R.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-KDW** o powierzchni **0,26** ha, **2-KDW** o powierzchni **0,18 ha** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę chodników;
3) warunki urbanistyczne:
   a) szerokość terenu w liniach rozgraniczających 8,0 m,
   b) dopuszcza się nierozgraniczanie ruchu kołowego od pieszego tj. budowę ciągu bez wyodrębniania części dla pieszych i samochodów;
   c) dopuszcza się realizację oświetlenia.

Rozdział 4
USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. 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 **MN.**

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Lutowiska

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Tadeusz Romaszewski