UCHWAŁA NR XLII/239/10
RADY GMINY WISZNICE

z dnia 20 października 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn.zm.) ,art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z poźn. zm.) oraz uchwały Nr XXXI/172/09 Rady Gminy Wisznice z dnia 10 listopada 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice, po stwierdzeniu zgodności projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznice ze „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznice" przyjętym uchwałą Nr XLII/ 236/10 Rady Gminny Wisznice z dnia 20 października 2010r. uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Ustalenia formalno – prawne
Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice zwanego dalej planem, dla obszarów w obrębach:

1) obszar w obrębie geodezyjnym Dubica, dz. nr ew. 927 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał nr 1, dz. nr ew. 245, 376, 379, 386 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał nr 2, dz. nr ew. 1342 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał nr 3,
2) obszar w obrębie geodezyjnym Kolonia Wisznice, dz. nr ew. 861, 864, 865 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał nr 4, dz. nr ew. 186, 188 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał nr 7,
3) obszar w obrębie geodezyjnym Wisznice, dz. nr ew. 121/2, 121/3 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał nr 5, dz. nr ew. 283, 284, 285, 286 w granicach zgodnych z rysunkiem planu zał nr 6,

Plan wyrażony jest w postaci :

1) ustaleń będących treścią niniejszej uchwały;
2) rysunku planu w skali 1:1000, będących załącznikami do niniejszej uchwały nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 w zakresie wynikającym z ustaleń planu.

Plan określa: Zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami : Z1-U, Z2- MR, Z3-RP, Z4-RP, Z5-RP, Z6-RP, Z7-RZ, Z8-RZ, Z9-U, Z10-MN, Z11- MN, Z12-U, Z13-U, Z14-U, Z15-U, Z16-RP, Z17-RZ wykazane na załącznikach graficznych do tej uchwały, zgodnie z poniższym:

1) zmienia się przeznaczenie terenu upraw polowych,łąk i pastwisk, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem RP, RZ, MR, MN – wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony symbolami Z1-U, Z9-U, Z13-U, Z12-U, Z14-U, Z15-U,.
2) zmienia się przeznaczenie terenu łąk i pastwisk oznaczonych symbolem RZ – wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolami Z10-MN, Z11-MN,
3) zmienia się przeznaczenie terenu zalesień oraz tereny upraw polowych oznaczonych symbolami ZL, RP, – wyznacza się teren łąk i pastwisk oznaczony symbolami Z7-RZ, Z8-RZ oraz dla terenu Z17-RZ z określonymi ustaleniami,
4) zmienia się przeznaczenie terenu zalesień oznaczonej symbolem ZL – wyznacza się teren upraw polowych oznaczony symbolem Z3-RP, Z4-RP, Z5-RP, Z6-RP, Z16-RP,
5) zmienia się przeznaczenie terenu zalesień ZL – wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami Z2-MR.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna zmiany planu, zwana dalej „rysunkiem zmiany planu”, sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

2) załącznik nr 2 – część graficzna zmiany planu, zwana dalej „rysunkiem zmiany planu”, sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

3) załącznik nr 3 – część graficzna zmiany planu, zwana dalej „rysunkiem zmiany planu”, sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

4) załącznik nr 4 – część graficzna zmiany planu, zwana dalej „rysunkiem zmiany planu”, sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

5) załącznik nr 5 – część graficzna zmiany planu, zwana dalej „rysunkiem zmiany planu”, sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

6) załącznik nr 6 – część graficzna zmiany planu, zwana dalej „rysunkiem zmiany planu”, sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

7) załącznik nr 7 – część graficzna zmiany planu, zwana dalej „rysunkiem zmiany planu”, sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000,

8) załącznik nr 8 – rozstrzygnięcia w sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice.

§ 3. 1. Ustalenia dla terenów Z1-Z17, objętych zmianą planu, obejmują elementy wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w tym:

1) przeznaczenie podstawowe,

2) przeznaczenie dopuszczalne,

3) zasady zagospodarowania i użytkowania,

4) szczególne warunki zagospodarowania.

2. Przedmiotowe tereny Z1-Z17, objęte zmianą planu, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach użytkowania i zagospodarowania, określa się na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi ciągłymi.

Rozdział 2.
Ustalenia wynikające z zasad polityki funkcjonalno – przestrzennej, określonych w „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice”, obowiązujących dla całego obszaru objętego „Zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice”.

§ 4. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przy kształtowaniu architektury, należy komponować nową zabudowę z uwzględnieniem warunków lokalizacji dla prawidłowego powiązania z otoczeniem.

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy stosować zapisy Działu II w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy, uzbrojenia terenów oraz zapewnienia właściwych powiązań komunikacyjnych z istniejącą struktura gminną.

3. Ochronę dziedzictwa kulturowego należy zapewnić poprzez harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący układ urbanistyczno – architektoniczny, nie naruszające wartościowych powiązań krajobrazowych.

4. W kształtowaniu przestrzeni o charakterze publicznym należy stosować:

1) pastelową kolorystykę obiektów, z wykluczeniem jaskrawych barw oraz agresywnych form zabudowy i zagospodarowania terenów,

2) elementy małej architektury nawiązujące do charakteru miejsca i lokalizacji,

3) zieleń urządzona o składzie gatunkowym zbliżonym do zieleni istniejącej,

4) dyskretne w formie reklamy i szyldy, harmonizujące z wystrojem elewacji budynków.

5. Na terenach objętych zmianami planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

6. W odniesieniu do parametrów działek budowlanych – dopuszcza się możliwość dostosowania tych parametrów do warunków lokalnych oraz założeń programowych. Ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy działki.

7. Ustala się, że do czasu realizacji nowych inwestycji, na terenach objętych zmianą planu, obowiązywać będzie dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania tych terenów.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów objętych zmianą planu.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem Z1-U, Z9-U, Z13-U, Z12-U, Z14-U, Z15-U ustala się:

1) Usługi publiczne:

a) przeznaczenie podstawowe:

- oświata,
- kultura,
- ośrodki kultury sakralnej,
- ośrodki zdrowia,
- usługi publiczne inne,
- tereny sportu i rekreacji – (US).

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi niepubliczne, w tym: rzemiosło usługowe nieuciążliwe,
- mieszkalnictwo wbudowane oraz towarzyszące wolnostojące,
- zieleń urządzona,
- urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową,
- obiekty i urządzenia rekreacji,
- mała architektura,
- inne, w zależności od potrzeb zw. z funkcją podstawową.

2) Zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) architektura:

- kondygnacje nadziemne – max 2,
- podpiwniczenie – max 1,2 m n.p.t.,
- wysokość obiektów – max 9 m,

b) infrastruktura techniczna:

- uzbrojenie terenu w infrastrukturę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wg warunków właściwych zarządców sieci,

c) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu Z1-U poprzez drogi: działka nr 1389,
- dla terenu Z9-U poprzez drogi: działka nr 41,
- dla terenu Z13-U poprzez drogi: ul. Polna,
- dla terenu Z14-U poprzez drogi: działka nr 184,
- dla terenu Z15-U poprzez drogi: działka nr 184,
- dla terenu Z12-U poprzez drogi: ul. Warszawska,
- oraz wewnętrzne drogi dojazdowe.

d) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: max 0,5.

e) linie zabudowy:

- dla terenu Z1-U przednia linia zabudowy w odległości 15m od jezdni drogi gminnej (działka nr 1389) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m,
- dla terenu Z9-U przednia linia zabudowy w odległości 30 m od jezdni drogi gminnej (działka nr 41) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m,
- dla terenu Z14-U, Z15-U przednia linia zabudowy w odległości 20m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m ,
- dla terenu Z13-U przednia linia zabudowy w odległości 20m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m , przednia linia zabudowy w odległości 15m od jezdni drogi gminnej (ul. Polna) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m ,
- dla terenu Z12-U przednia linia zabudowy w odległości 30m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m ,

3) szczegółowe warunki zagospodarowania:

a) na wydzielonych terenach usług publicznych dopuszcza się zamianę określonego planem istniejącego lub projektowanego sposobu użytkowania danego terenu na inny zakres usług publicznych lub niepublicznych pod warunkiem bezkonfliktowej funkcji zamiennej,

b) dla terenu oznaczonego symbolem Z14-U ustala się dodatkowo:

- należy zachować minimalną linię zabudowy w odległości 5 m od lustra wody w zbiorniku retencyjnym oraz rowie melioracyjnym;

c) dla terenu oznaczonego Z15-U ustala się dodatkowo:

- należy zachować minimalną linię zabudowy w odległości 5 m od lustra wody w rowie melioracyjnym;

2. Usługi niepubliczne:

1) użytkowanie podstawowe:

a) usługi handlu,

b) rzemiosło,

c) gastronomia.

2) użytkowanie dopuszczalne:

a) mieszkalnictwo wbudowane oraz towarzyszące wolnostojące,

b) obiekty i urządzenia rekreacji

c) zieleń urządzona,

d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową,

e) mała architektura,

f) inne, w zależności od potrzeb zw. z funkcją podstawową.

3) zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) architektura:

- kondygnacje nadziemne – max 2,
- podpiwniczenie – max 1,2 m n.p.t.,
- wysokość obiektów – max 9 m,

b) infrastruktura techniczna:

- uzbrojenie terenu w infrastrukturę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wg warunków właściwych zarządców sieci;

c) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu Z1-U poprzez drogi: działka nr 1389,
- dla terenu Z9-U poprzez drogi: działka nr 41,
- dla terenu Z13-U poprzez drogi: ul. Polna,
- dla terenu Z14-U poprzez drogi: działka nr 184
- dla terenu Z15-U poprzez drogi: działka nr 184
- dla terenu Z12-U poprzez drogi: ul. Warszawska,
- oraz wewnętrzne drogi dojazdowe.

d) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: max 0,5.

e) linie zabudowy:

- dla terenu Z1-U przednia linia zabudowy w odległości 15m od jezdni drogi gminnej (działka nr 1389) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m,
- dla terenu Z9-U przednia linia zabudowy w odległości 30 m od jezdni drogi gminnej (działka nr 41) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m,
- dla terenu Z14-U, Z15-U przednia linia zabudowy w odległości 20m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m ,
- dla terenu Z13-U przednia linia zabudowy w odległości 20m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m , przednia linia zabudowy w odległości 15m od jezdni drogi gminnej (ul. Polna) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m ,
- dla terenu Z12-U przednia linia zabudowy w odległości 30m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m ,

4) szczegółowe warunki zagospodarowania:

a) na wydzielonych terenach usług niepublicznych dopuszcza się zamianę określonego planem istniejącego lub projektowanego sposobu użytkowania danego terenu na inny zakres usług niepublicznych pod warunkiem bezkonfliktowej funkcji zamiennej,

b) nowe realizacje w dostosowaniu do form i skali otoczenia oraz architektury regionalnej.

c) dla terenu oznaczonego symbolem Z14-U ustala się dodatkowo:

- należy zachować minimalną linię zabudowy w odległości 5 m od lustra wody w zbiorniku retencyjnym oraz rowie melioracyjnym;

d) dla terenu oznaczonego Z15-U ustala się dodatkowo:

- należy zachować minimalną linię zabudowy w odległości 5 m od lustra wody w rowie melioracyjnym;

3. Tereny usług komercyjnych:

1) Użytkowanie podstawowe:

a) usługi handlu,

b) rzemiosło,

c) gastronomia.

2) użytkowanie dopuszczalne:

a) mieszkalnictwo wbudowane oraz towarzyszące wolnostojące, obiekty i urządzenia rekreacji,

b) zieleń urządzona,

c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową, mała architektura,

d) inne, w zależności od potrzeb zw. z funkcją podstawową.

3) zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) architektura:

- kondygnacje nadziemne – max 2,
- podpiwniczenie – max 1,2 m n.p.t.,
- wysokość obiektów – max 9 m,

b) infrastruktura techniczna:

- uzbrojenie terenu w infrastrukturę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wg warunków właściwych zarządców sieci;

c) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu Z1-U poprzez drogi: działka nr 1389,
- dla terenu Z9-U poprzez drogi: działka nr 41
- dla terenu Z13-U poprzez drogi: ul. Polna,
- dla terenu Z14-U poprzez drogi: działka nr 184,
- dla terenu Z15-U poprzez drogi: działka nr 184,
- dla terenu Z12-U poprzez drogi: ul. Warszawska,
- oraz wewnętrzne drogi dojazdowe.

d) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna: min 30% pow. terenu inwestycji,
- intensywność zabudowy: max 0,5.

e) linie zabudowy:

- dla terenu Z1-U przednia linia zabudowy w odległości 15m od jezdni drogi gminnej (działka nr 1389) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m,
- dla terenu Z9-U przednia linia zabudowy w odległości 30 m od jezdni drogi gminnej (działka nr 41) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m,
- dla terenu Z14-U, Z15-U przednia linia zabudowy w odległości 20m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m ,
- dla terenu Z13-U przednia linia zabudowy w odległości 20m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m , przednia linia zabudowy w odległości 15m od jezdni drogi gminnej (ul. Polna) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m ,
- dla terenu Z12-U przednia linia zabudowy w odległości 30m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m ,

4) szczegółowe warunki zagospodarowania:

a) na wydzielonych terenach usług komercyjnych dopuszcza się zamianę określonego planem istniejącego lub projektowanego sposobu użytkowania danego terenu na inny zakres usług komercyjnych pod warunkiem bezkonfliktowej funkcji zamiennej,

b) nowe realizacje w dostosowaniu do form i skali otoczenia.

c) dla terenu oznaczonego symbolem Z14-U ustala się dodatkowo:

- należy zachować minimalną linię zabudowy w odległości 5 m od lustra wody w zbiorniku retencyjnym oraz rowie melioracyjnym;

d) dla terenu oznaczonego Z15-U ustala się dodatkowo:

- należy zachować minimalną linię zabudowy w odległości 5 m od lustra wody w rowie melioracyjnym;

4. Dla terenów oznaczonych symbolem: Z10-MN, Z11-MN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi niepubliczne (w tym: nieuciążliwe rzemiosło usługowe),

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

c) zabudowa rekreacyjna,

d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową,

e) mała architektura,

f) inne, w zależności od potrzeb zw. z funkcją podstawową,

g) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (uzbrojenie terenu oraz drogi dojazdowe wewnętrzne, miejsca postojowe)

3) Zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) architektura:

- dla zabudowy mieszkaniowej: dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy szeregowej, zabudowa małogabarytowa – max 2 kondygnacje nadziemne podpiwniczenie – max 1,2 m n.p.t, wysokość obiektów – max 9 m, dachy o nachyleniu 30-45 stopni, dwu- lub wielospadowe, stosowanie form i detalu miejscowego, w nawiązaniu do architektury tradycyjnej,

- dla zabudowy techniczno - gospodarczej: kondygnacje nadziemne – max 2 kondygnacje, podpiwniczenie – max 1,2 m n.p.t., wysokość obiektów – max 7m, dachy dwu lub jednospadowe (z dopuszczeniem wielospadowych) o nachyleniu do 45 stopni,

b) infrastruktura techniczna:

- uzbrojenie terenu infrastrukturą techniczną – zgodnie z przepisami odrębnymi, wg warunków właściwych zarządców sieci,

c) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu Z10-MN poprzez ulice: nr działki 853,
- dla terenu Z11-MN poprzez drogę: nr działki 853,

d) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia biologicznie czynna: min 40% pow. inwestycji,
- intensywność zabudowy: min 0,1 - max 0,4
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej wskaźniki do indywidualnego określenia.

e) linie zabudowy:

- dla terenu Z10-MN, Z11 -MN przednia linia zabudowy w odległości 15m od jezdni drogi gminnej (nr działki 853) o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 5m

f) Szczegółowe warunki zagospodarowania:

- w przypadku lokalizacji usług należy przewidzieć min 1 miejsce postojowe na 20 m2 pow. usługowej.

- utrzymanie istniejącej struktury osadniczej, obiektów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełnień i przekształceń,
- tworzenie jednorodnej strefy mieszkaniowej,
- nowe realizacje w dostosowaniu do form i skali otoczenia.

5. Dla terenów oznaczonych symbolem: Z3-RP, Z4-RP, Z5-RP, Z6-RP, Z16RP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) uprawy polowe,

b) ogrody działkowe,

c) uprawy ogrodnicze i sadownicze.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) adaptacja i rozbudowa w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) adaptacja i rozbudowa w ramach istniejącej zabudowy produkcji rolnej i przetwórstwa rolno-spożywczego, hodowli oraz działalności gospodarczej związanej z rolnictwem,

c) adaptacja i rozbudowa w ramach istniejącej zabudowy usług niepublicznych w obrębie działek zagrodowych (wbudowane lub wolnostojące),

d) adaptacja i rozbudowa w ramach istniejącej zabudowy związanej z produkcją i obsługą rolnictwa,

e) adaptacja i rozbudowa w ramach istniejącej zabudowy usług niepublicznych wbudowanych lub towarzyszących,

f) sady,

g) uprawy ogrodnicze,

h) uprawy pod osłonami,

i) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową,

j) urządzenia obsługi turystycznej (ścieżki wędrówkowe, rowerowe, hippiczne) oraz inne urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych,

k) obiekty i urządzenia związane z agroturystyką w ramach istniejącej zabudowy,

l) zadrzewienia, zalesienia (na terenach o skomplikowanych warunkach hydrogeologicznych),

m) wody otwarte (stawy, oczka wodne i inne zbiorniki wodne)

n) Z16-RP tereny upraw polowych bez prawa zabudowy.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem Z2-MR ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (uzbrojenie terenu oraz drogi dojazdowe wewnętrzne, miejsca postojowe),

c) uprawy rolnicze,

d) urządzenia produkcji rolnej,

e) obiekty usługowe i gospodarcze,

f) urządzenia techniczne.

3) Zasady zagospodarowania i użytkowania:

a) architektura:

- kondygnacje nadziemne – max 2 (z których drugą stanowi poddasze użytkowe),

- podpiwniczenie – max 1,0 m n.p.t.,

- wysokość obiektów – max 9 m,

b) infrastruktura techniczna:

- uzbrojenie terenu w infrastrukturę – zgodnie z przepisami odrębnymi, wg warunków właściwych zarządców sieci;

c) obsługa komunikacyjna

- dla terenu Z2-MR poprzez drogi: działka nr 41 oraz wewnętrzne drogi dojazdowe.

d) wskaźniki wykorzystania terenu:

- powierzchnia zabudowy: max 50% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),

- intensywność zabudowy: max 0,3.

e) linie zabudowy:

- dla terenu Z2-MR przednia linia zabudowy w odległości 30m od jezdni drogi wojewódzkiej nr 812 o parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających 30m, szerokość jezdni 7m .

4) Szczegółowe warunki zagospodarowania:

a) należy budynki projektować jako zabudowę przyuliczną o wyraźnych podziałach pionowych z zastosowaniem dominant architektonicznych.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem: Z7- RZ, Z8-RZ, Z17-RZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) łąki i pastwiska,

b) Z17-RZ – łąki i pastwiska bez prawa zabudowy

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zalesianie według warunków jak dla ZL,

b) urządzenie terenów rekreacyjnych.

§ 6. Dla terenów Z1-U; Z2-MR; Z3-RP; Z4-RP; Z5-RP; Z6-RP; Z7-RZ; Z8-RZ; Z9-U; Z10-MN; Z11-MN; Z12-U; Z13-U; Z14-U; Z15-U, Z16-RP, Z17-RZ objętych zmianą planu, ustala się następujące, dodatkowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, komunikacji i ochrony środowiska:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, według warunków określonych przez właściwego zarządcę,

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, wg warunków określonych przez właściwego zarządcę,

3) utylizacja i odprowadzenie ścieków do kanalizacji komunalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, wg warunków określonych przez właściwego zarządcę, oraz do szczelnych osadników na nieczystości stałe,

4) dojazdy do działek zgodnie z przepisami odrębnymi, wg warunków określonych przez właściwego zarządcę dróg, w dostosowaniu do funkcji, potrzeb i ukształtowania terenu,

5) zakaz odprowadzania ścieków do wód i gleby bez oczyszczania oraz niezgodnie z przepisami odrębnymi oraz bez zgody właściwych organów ochrony środowiska, gospodarki wodnej i inspekcji sanitarnej,

6) ochrona zieleni naturalnej, w tym zadrzewień i zakrzewień,

7) segregacja i gromadzenie stałych odpadów komunalnych we właściwych pojemnikach oraz wywóz ich na ustalone wysypisko w systemie zorganizowanym,

8) ustala się stosowanie dla celów grzewczych – energii elektrycznej, oleju opałowego, gazu, paliw stałych i odnawialnych źródeł energii,

9) dopuszcza się wyznaczanie i realizację ciągów pieszych, pieszo – jezdnych oraz ulic dojazdowych – dla obsługi komunikacyjnej przedmiotowych terenów poza ustaleniami szczegółowymi,

10) przy realizacji wszelkich zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje spełnienie warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności zachowanie właściwych odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, istniejących obiektów budowlanych, ciągów komunikacyjnych, cieków wodnych oraz spełnienie norm pożarowych,

11) ze względu na niejednorodne warunki budowlane na obszarze gminy, wszelką działalność inwestycyjną w zakresie realizacji obiektów kubaturowych należy dostosować do występujących zagrożeń – zgodnie z przepisami odrębnymi,

12) ochronie konserwatorskiej podlegają obszary o dużym nasyceniu znaleziskami archeologicznymi i stanowiska archeologiczne na obszarze gminy, oznaczone na rysunku planu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych obszarach m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (dróg, sieci, melioracji, infrastruktury technicznej) którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu – muszą być zgłaszane do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie stanowiska wymagają przeprowadzenia przedinwestycyjnych badań archeologicznych lub nadzoru archeologicznego.

§ 7. Tereny objęte zmianą planu posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 8. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę – zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wisznice wraz z załącznikami,

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące, obowiązujące przeznaczenie terenów,

3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć uzupełniające przeznaczenie terenów – niezbędne, pożądane lub możliwe na terenach o określonym przeznaczeniu podstawowym;

4) działce budowlanej lub terenie inwestycji – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej lub możliwości uzbrojenia, pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych – o której mowa w art. 2 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),

5) wysokość obiektu – należy przez to rozumieć odległość od poziomu najniżej położonego wejścia do budynku – do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz. 690, z późn. zm.)

6) wskaźnikach wykorzystania terenu - należy przez to rozumieć rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości:

- powierzchnie biologicznie czynną,

- intensywność zabudowy,

- powierzchnię zabudowy,

7) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć tereny wraz z infrastrukturą techniczną oraz obiektami i urządzeniami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, znajdujące się w obszarach o zwartej zabudowie, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe – w szczególności: parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody zabytkowe, założenia cmentarne, a także zieleń towarzyszącą ulicom i drogom, placom, zabytkowym obiektom oraz budynkom współczesnym o różnym przeznaczeniu;

8) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne przeznaczone dla jednej lub dwóch rodzin wraz z zabudową gospodarczą i urządzeniami towarzyszącymi;

9) usługach wielobranżowych – należy przez to rozumieć usługi publiczne, niepubliczne oraz usługi zw. z obsługą ruchu turystycznego – rekreacją zbiorową (punkty informacji turystycznej, motele, hotele, itp.);

10) intensywność zabudowy terenu inwestycji (działki budowlanej) - należy przez to rozumieć wskaźnik oznaczający stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, występujących na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu, przy czym powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych oraz w przypadku kondygnacji poddasza na wysokości 1 m od poziomu podłogi;

11) infrastrukturze technicznej i komunikacji związanej z przeznaczeniem podstawowym - należy przez to rozumieć sieci rozdzielcze przyłącza, lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z uzbrojeniem danego terenu oraz dojścia, dojazdy, miejsca postojowe i parkingowe;

2. Zastosowane w planie wyrażenia:

1) obiekt budowlany, budynek, budynek mieszkalny jednorodzinny – określają przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, późn. zm.),

2) zabudowa jednorodzinne, budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, kondygnacja nadziemna, piwnica, powierzchnia biologicznie czynna – określają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75, poz. 690, z późn.zm.),

3) powierzchnia zabudowy – określają przepisy Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997- Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

4) droga, ulica, droga publiczna, droga wewnętrzna – określają przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. Z 2004 r. Nr 204, poz.2086, z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 43, poz. 430 z poźn. zm.).

3. Wyrażenia, o których mowa w ust. 1 oraz w ust. 2, odnoszące się do przywołanych aktów prawnych, interpretuje się wg stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

4. Jeżeli ustalenia planu odnoszą się do przepisów odrębnych, w tym do przywołanych aktów prawnych należy, z zastrzeżeniem ust. 3, stosować akty prawne aktualnie obowiązujące.

§ 9. Dla terenów Z1...-Z17... objętych zmianą planu, ustala się stawkę procentową w wysokości 20%, jako podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr80, poz.717 z późn zm.).

§ 10. Z dniem wejścia w życie niniejszych zmian planu tracą moc ustalenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr X/89/03 z dnia 29 grudnia 2003 r (Dz. U. Nr 49, poz. 995, z późn. zm.) w zakresie określonym niniejsza uchwałą.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wisznice.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/239/10
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 października 2010 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/239/10
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 października 2010 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/239/10
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 października 2010 r.
Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLII/239/10
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 października 2010 r.
Zalacznik4.pdf

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XLII/239/10
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 października 2010 r.
Zalacznik5.pdf

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XLII/239/10
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 października 2010 r.
Zalacznik6.pdf

Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr XLII/239/10
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 października 2010 r.
Zalacznik7.pdf

Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr XLII/239/10
Rady Gminy Wisznice
z dnia 20 października 2010 r.
Zalacznik8.pdf