

# **UCHWAŁA Nr XXXI/170/2002 RADY GMINY W MIEDZNI**

z dnia 27 czerwca 2002 r.

## **w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzna, w części dotyczącej wsi Żeleźniki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7, art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1, 2 i 3, art. 26 i 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy w Miedznie uchwała, co następuje:

### **Rozdział I Ustalenia ogólne**

#### **§ 1.**

1. Wprowadzić zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzna przyjętym uchwałą nr VI/31/89 Gminnej Rady Narodowej w Miedznie z dnia 15 sierpnia 1989r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzna, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego z 30 października 1989r. Nr 14, poz. 134 w części dot. wsi Żeleźniki - działka oznaczona numerem 1687/1 i część działki 1687/2.

2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, obejmujący ustaleniami obszar w granicach opracowania zmiany w planie.

3. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu, zgodnie z uchwałą nr XXIV/140/2001 Rady Gminy w Miedznie z dnia 30 sierpnia 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzna jest:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tej infrastruktury,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Miedznie,

- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, opracowany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1.000,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 11) zaleceniu - oznacza to celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, estetycznych i technicznych,
- 12) linie rozgraniczające - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu,
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi.

**§ 4.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ukształtowanie ładu przestrzennego uwzględniającego zasady zagospodarowania terenu,
- 2) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego,
- 3) umożliwienie realizacji inwestycji związanej z działalnością produkcyjno - usługową i mieszkaniową.

**§ 5.**

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) P-U - teren zabudowy produkcyjno-usługowej,
- 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne uwidocznione na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna.

3. Oznaczenie na rysunku planu pełniące funkcję informacyjną:

KDP - droga powiatowa nr 36121 Klimowizna - Kosów Lacki.

## **Rozdział II**

### **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów**

**§ 6.**

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem P-U.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zachowuje się istniejący zakład produkcyjno - usługowy (przetwórstwa rolno-spożywczego) wraz z niezbędnymi technologicznie obiektami infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymogu ograniczenia uciążliwego oddziaływania do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymienionego w ust.1:
  - 1) obiekty budowlane wymienione w ust. 2, mogą podlegać modernizacji, przebudowie i rozbudowie. Przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, powinny być wpisane w otaczający krajobraz, w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań naturalnych i kulturowych,
  - 2) budynki należy realizować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy 20,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi. Zmniejszenie linii zabudowy wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi,
  - 3) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynku nie powinna przekraczać 10,0m. Dopuszczalne jest podpiwniczenie budynków zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych,
    - b) dachy dowolnego kształtu dostosowane do wymagań, specyfiki i funkcji budynku, z wyjątkiem dachów jednospadowych i płaskich stropodachów nad całym planem budynku,
  - 4) niezbędne powierzchnie parkingów powinny być zapewnione w obrębie własnych terenów,
  - 5) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty nie może wykroczyć poza granice działki,
  - 6) zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych,
  - 7) zabudowana część terenu (budynki, parkingi, dojazdy, dojścia i alejki) nie powinna przekraczać 60% całkowitej powierzchni.  
Pozostała niezabudowana część powinna być zagospodarowana jako zieleń wysoka i niska,
  - 8) ogrodzenie winno być dostosowane do architektury budynków i spełniać wymagania przepisów szczególnych.

## § 7.

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się:
  - 1) zabudowę usługową, pod warunkiem, że nie spowoduje ona kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
  - 2) liniowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do

prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, która może podlegać modernizacji, przebudowie i rozbudowie, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w niniejszej uchwale,
- 2) budynki powinny być realizowane z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wrysowanej na rysunku planu,
- 3) pomieszczenia usługowe, pomieszczenia służące do prowadzenia działalności gospodarczej i inne pomieszczenia pomocnicze mogą być realizowane w obiektach wolno stojących bądź przybudowanych lub jako wbudowane w budynki mieszkalne,
- 4) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 40% powierzchni terenu przeznaczonego pod tą funkcję,
- 5) forma architektoniczna budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych powinna być dostosowana do tradycji lokalnych, w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy. Budynki te powinny spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynku nie powinna przekraczać 9,0m. Zaleca się zabudowę parterową z poddaszem użytkowym,
  - b) maksymalna wysokość posadowienia parteru nad poziomem terenu nie powinna przekraczać 1,20m,
  - c) zaleca się dach dwuspadowy lub wielospadowy z okapem dookoła ścian budynku z kalenicą równoległą do osi drogi,
  - d) zaleca się następującą kolorystykę budynków:
    - pokrycie dachu w kolorach ciemnych,
    - kamienne elementy elewacji w kolorze naturalnym,
    - elementy tynkowane w kolorach jasnych stonowanych z zaleceniem beżu i jasnoszarego,
- 10) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się wymóg sytuowania budynków równolegle do linii rozgraniczających drogi,
- 11) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i pomocniczych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość budynków liczona od poziomu terenu, wzdłuż osi środkowej budynku, nie powinna przekraczać 9,0m,
  - b) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać jednej kondygnacji naziemnej,
- 12) dopuszcza się realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składowych, o innych formach wynikających z wymagań technologicznych, pod warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski,
- 13) ogrodzenia działek od strony drogi powinny być dostosowane do architektury budynków, o maksymalnej wysokości do 2,0m; formy ogrodzeń powinny nawiązywać do lokalnych tradycji.

### **Rozdział III**

#### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem:

- 1) obsługę zewnętrzną i powiązania terenu z układem komunikacyjnym zapewni istniejąca droga powiatowa Klimowizna - Kosów Lacki, oznaczona na rysunku planu symbolem KDP 36121, klasy technicznej Z, przylegająca do zachodniej strony obszaru objętego planem,
- 2) obsługę wewnętrzną obejmującą dojazdy, parkingi należy dostosować do potrzeb projektowanej zabudowy i wymogów wynikających z przepisów szczególnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowy, o których mowa w § 6 i § 7 w zakresie infrastruktury sanitarnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjno-socjalnych i przeciwpożarowych z własnego ujęcia wody,
- 2) gromadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i technologicznych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z zastosowaniem środków zapewniających wstępne oczyszczanie i ich wywożenie do najbliższej oczyszczalni ścieków, w oparciu o stosowną umowę. Dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach szczególnych,
- 3) odprowadzenie wód opadowych z terenu utwardzonego do sieci kanalizacji deszczowej przy zachowaniu zasady oczyszczenia tych ścieków poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń. Ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych na teren drogi powiatowej,
- 4) ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła z użyciem nośników energii nieuciążliwych dla środowiska,
- 5) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- 6) gromadzenie odpadów stałych w szczelnie zamkniętych kontenerach na wydzielonym własnym terenie i ich bezpośrednie wywożenie do odpowiednich odbiorców w celu zapewnienia postępowania zgodnie zasadami ochrony środowiska, określonymi w przepisach szczególnych.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi terenu objętego planem w zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenia w energię elektryczną o właściwych parametrach z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- 2) zachowanie istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia i niskiego napięcia,
- 3) dopuszcza się możliwość innych rozwiązań uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym pod warunkiem, że zmiany takie spowodowane będą względami technicznymi i ekonomicznymi, niemożliwymi do przewidzenia na etapie sporządzenia niniejszego planu,
- 4) warunki techniczne zaopatrzenia w energię terenu objętego planem należy uzgodnić z użytkownikiem tego urządzenia na etapie opracowania projektu budowlanego.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

§ 11. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się zerową stawkę służącą do naliczenia opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 12. W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr VI/31/89 Gminnej Rady Narodowej w Miedznie z dnia 15 sierpnia 1989r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzna, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego z 30 października 1989r. Nr 14, poz. 134.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik  
do uchwały nr XXXI/170/2002  
Rady Gminy w Miedznie  
z dnia 27 czerwca 2002r.

