

**UCHWAŁA NR II/9/2018  
RADY GMINY RADZIŁÓW**

z dnia 6 grudnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi  
Sośnia, gmina Radziłów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z wykonaniem uchwały Nr VII/46/15 Rady Gminy Radziłów z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Sośnia, gmina Radziłów, uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Sośnia, gmina Radziłów, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/225/13 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 maja 2013 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Sośnia, gmina Radziłów, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 27,52 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Plan składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i na rysunku planu, stanowiącym integralną część uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Sośnia gmina Radziłów”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne – w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym: klasyfikacja funkcjonalna oraz parametry dróg;
- 6) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 7) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określające zasadę uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;
- 8) oznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 9) oznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

#### § 4. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych – na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ustalone na podstawie odrębnych przepisów ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 5. Celem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych doliny Biebrzy;
- 2) stworzenie możliwości rozwoju funkcji naukowo-dydaktycznej, turystyki kwalifikowanej i agroturystyki;
- 3) określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

#### § 6. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu lub funkcji terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczony do realizacji na warunkach określonych w planie;

- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć symbol literowy określający przeznaczenie terenu (podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne) wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków, przy czym ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) takich elementów budynku jak balkon, loggia, taras, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
  - b) elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
  - c) stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej,
  - d) wiat przystankowych, obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych i informacyjnych,
  - e) przebudowy, nadbudowy oraz dociepleń budynków istniejących;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, wyrażoną w metrach kwadratowych lub w stosunku procentowym do powierzchni działki;
- 9) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku) wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 11) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połaci dachowych;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 13) zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć objęte ochroną przyrody tereny nieużytków pokryte zielenią niską z grupami zadrzewień i zakrzaceń;
- 14) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie sieci (urządzenia) infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwiający dostęp gestora do sieci;
- 15) usługach z zakresu obsługi ludności – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, pocztowe i telekomunikacyjne, usługi z zakresu administracji, edukacji, oświaty, nauki, kultury, opieki społecznej, obsługi prawnej i finansowej, usługi medyczne (z wyłączeniem lecznictwa zamkniętego), usługi związane z odnową biologiczną, sportem i rekreacją;
- 16) usługach z zakresu turystyki – należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, hotelarskie (wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi) jak i każdą inną działalność usługową świadczoną turystom lub odwiedzającym;
- 17) usługach z zakresu agroturystyki – należy przez to rozumieć usługi turystyczne świadczone przez rolników w gospodarstwach rolnych, polegające na wynajmowaniu pokoi, miejsca do ustawienia namiotu, sprzedaży posiłków domowych i inne usługi związane z pobytem turystów, przy czym baza noclegowa w gospodarstwie agroturystycznym nie może przekraczać pięciu pokoi do wynajęcia;
- 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zarówno w miejscu lokalizacji usług jak i poza granicami nieruchomości, na których są zlokalizowane i nie jest zaliczona w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 19) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zespół budynków, obejmujący wiejski dom mieszkalny oraz zabudowania o charakterze gospodarczym, zlokalizowane w obrębie jednego podwórza, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego i służące obsłudze tego gospodarstwa;

20) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy odrębne, należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 7. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,0651 ha gruntów leśnych sklasyfikowanych, jako LsVI, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego – decyzja znak: DGN-III.7151.17.1.2017 z dnia 11 września 2017 r.

2. Pozostałe grunty, przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne, obejmują użytki rolne, na zmianę przeznaczenia których, zgoda nie jest wymagana oraz grunty wyłączone z użytkowania rolnego.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1. Przeznaczenie terenów**

§ 8. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 4) RMA – tereny zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyki;
- 5) U-ZP – tereny usług z zielenią towarzyszącą;
- 6) U-ZP-MN – tereny usług z zielenią towarzyszącą i funkcją mieszkaniową;
- 7) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) ZL – tereny lasów;
- 10) KD – tereny dróg publicznych;
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) KX – teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. Określone w ust. 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w dziale III niniejszej uchwały.

### **Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rozwój istniejącego układu przestrzennego z zachowaniem wymogów ochrony walorów środowiska przyrodniczo-kulturowego i podporządkowany zasadom wynikającym z ustanowionych form ochrony przyrody;
- 2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 3) podstawową formą zabudowy powinny być budynki wolnostojące;
- 4) gabaryty, forma architektoniczna budynków i innych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do sąsiadującej zabudowy i zagospodarowania, harmonijnie wkomponowane w krajobraz z uwzględnieniem położenia i ekspozycji;
- 5) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków w stosunku do granic działki, lasu i sąsiedniej

zabudowy (w tym warunków oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i bezpieczeństwa pożarowego);

6) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;

7) zagospodarowanie zielenią niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg;

8) przestrzeganie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
- dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia podstawowych połaci od 35° do 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej, kryte blachą gładką lub dachówką ceramiczną, ewentualnie z materiałów nawiązujących do nich fakturą i kolorystyką,
- na terenie oznaczonym symbolem 6 U-ZP-MN dopuszcza się pokrycia dachów drewnianym gontem, wiórem oraz strzechą,
- elewacje budynków wykończone materiałami naturalnymi: kamień (na cokoły), cegła, szalunek drewniany, tynk w pastelowych barwach naturalnych,
- zakaz dekoracyjnego oświetlania elewacji budynków,

b) zabudowa gospodarcza, w tym budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe i garażowe:

- dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- wysokość: jedna kondygnacja nadziemna,
- dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,
- forma architektoniczna i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi czy usługowymi,

c) w przypadkach rozbudowy, nadbudowy czy przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie:

- istniejących parametrów takich jak powierzchnia zabudowy i wysokość,
- istniejącego poziomu posadowienia posadzki parteru,
- istniejącej geometrii dachu,

d) obiekty małej architektury, altany, ogrodzenia:

- obiekty małej architektury, altany o wysokości do 3,5 m; preferowane stosowanie drewna na elementy konstrukcyjne i wykończeniowe,
- ogrodzenia o wysokości do 1,60 m od poziomu terenu, ażurowe (minimum 40% powierzchni pustej do powierzchni ogrodzenia), z zastosowaniem takich materiałów jak drewno, kamień, cegła, metal,
- dopuszcza się ogrodzenia z siatki w połączeniu z żywopłotem,
- zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,

e) nośniki reklam, informacji i szyldy:

- zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam,
- zakaz umieszczania na ogrodzeniach i na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektów,
- dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach budynków w kondygnacji parteru (poniżej gzymsu lub stropu), płasko na ścianie budynku,

- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku,
- ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku do 10% powierzchni tej ściany,
- dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów na ogrodzeniach (jedna tablica reklamowa lub szyld na ogrodzeniu posesji) o wysokości nieprzekraczającej wysokości ogrodzenia i o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 10. 1.** Obszar objęty planem objęty jest ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody z uwagi na położenie w granicach:

- Biebrzańskiego Parku Narodowego,
- obszarów Natura 2000: Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Ostoja Biebrzańska PLB200006 i Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Dolina Biebrzy PLH200008.

2. Obszar objęty planem położony jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy i projektowanym (nieustanowionym) obszarze ochrony GZWP.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru poprzez obowiązek przestrzegania ograniczeń i zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych dla terenów objętych prawną formą ochrony przyrody;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez:
  - a) stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, słoneczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, biomasa i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii) w systemach grzewczych budynków,
  - b) sukcesywne eliminowanie lokalnych źródeł zanieczyszczeń powietrza w ramach prac modernizacyjnych poprzez wprowadzanie systemów (urządzeń grzewczych i paliw) niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami RM i RMA - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;
- 7) ochrona istniejących zadrzewień poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych;
- 8) przy zagospodarowywaniu terenów zieleni zakaz wprowadzania:
  - a) gatunków inwazyjnych obcego pochodzenia określonych w przepisach odrębnych,
  - b) ekspansywnych gatunków obcych florystycznie, w tym klonu jesionolistnego i robinii akacjowej oraz eliminacja rosnących drzew tych gatunków;
- 9) dostosowanie zabudowy i innych elementów zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych poprzez:

- a) obowiązek harmonijnego wkomponowania zabudowy w otaczający krajobraz bez zmiany ukształtowania terenu czy niszczenia zieleni,
- b) wprowadzanie architektury kontynuującej tradycje budowlane regionu pod względem gabarytów, ukształtowania bryły i materiałów oraz elementów zdobnictwa (obramowania okien i drzwi, nadokienniki, węgły),
- c) obowiązek realizacji ogrodzeń w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się płazów, gadów i drobnych ssaków poprzez:
  - budowę ogrodzeń bez podmurówki lub na podmurówce o wysokości do 10 cm z zachowaniem prześwitu o wysokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a elementami ogrodzenia,
- d) na terenach dróg publicznych i wewnętrznych zakaz wprowadzania utwardzonych nawierzchni jezdni i chodników,
- e) ograniczenie wprowadzania nawierzchni utwardzonych w zagospodarowaniu działek budowlanych poprzez:
  - realizację dojazdów i dojazdów o nawierzchni z kruszywa naturalnego; dopuszcza się nawierzchnie ażurowe (wodoprzepuszczalne) np. płyty kamienne ułożone na trawniku, ażurowa kostka brukowa wypełniona trawą lub kruszywem.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 11. 1. Na obszarze opracowania planu występuje zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne), znajdujący się w ewidencji zabytków Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- obozowisko z epoki kamienia i ślad osadniczy z okresu nowożytnego (stanowisko nr 10 na obszarze nr 30-81).

2. Zabytek archeologiczny, o którym mowa w ust. 1 obejmuje się ochroną w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego. Granice strefy oznaczono graficznie na rysunku planu.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 2:

- 1) przedmiotem ochrony są domniemane relikty archeologiczne (obiekty i struktury powierzchniowe, warstwy i struktury podziemne oraz znajdujące się w nich wytwory lub ich pozostałości) stanowiące ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego;
- 2) prowadzenie robot budowlanych, w tym ziemnych, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD;

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) realizacja obiektów obsługi komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej, takich jak wiaty (o wysokości do 4 m), ławki, śmietniki, urządzenia sanitarne, tablice informacyjne;
- 2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 01 KD uwzględnić realizację miejsc postojowych i parkingów, stacji transformatorowej oraz zieleni urządzonej z obiektami małej architektury;
- 3) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami § 9 i 10;
- 4) realizacja nośników reklam, informacji i szyldów zgodnie z ustaleniami § 9;
- 5) dopuszcza się realizację wież widokowych o wysokości do 9 m;
- 6) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 7) stosowanie ujednoliconej formy architektonicznej, materiałów i kolorystyki przy realizacji obiektów małej architektury, wiat czy tablic informacyjnych;

- 8) lokalizacja obiektów małej architektury, wiat, wież widokowych, tablic informacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**

§ 13. 1. Część terenów objętych planem położona jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Biebrza.

2. Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujących obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat i obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, określono graficznie na rysunku planu, na podstawie map zagrożenia powodziowego.

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust. 1 i 2:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach prawa wodnego.

4. Na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego. Granice obszarów określono informacyjnie na rysunku planu, na podstawie map zagrożenia powodziowego.

§ 14. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych oraz zmiany zagospodarowania terenów należy uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

- 1) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 2) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 3) zapewnienia dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;**

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia działki niezależnej na warunkach określonych w ust. 3.

3. Ustala się następujące warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) zapewnienie możliwości realizacji zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą na wydzielanych działkach w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zapewnienie wydzielanym działkom bezpośredniego dostępu do dróg publicznych (KD) lub wewnętrznych (KDW);
- 3) zapewnienie minimalnych parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, oznaczonych symbolami MN i MN-U: powierzchnia – 1200 m<sup>2</sup>; szerokość frontu – 25 m,
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i zagrodową z funkcją agroturystyki oznaczonych symbolami RM i RMA: powierzchnia – 3000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu – 30 m,
  - c) na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą oznaczonym symbolem U-ZP: powierzchnia – 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą i funkcją mieszkaniową oznaczonym symbolem U-ZP-MN: powierzchnia – 1500 m<sup>2</sup>,



- 4) minimalne parametry działek nie obowiązują w przypadku podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, regulacji granic oraz w przypadku regulacji własności działek zabudowanych;
  - 5) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i ewentualnie wtórnie podzielone.
4. Dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 8.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (pas terenu o szerokości po 7,0 m od osi linii) w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, w której ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji zabudowy;
- 2) lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) nasadzeń zieleni wysokiej.

2. Strefa techniczna linii 15 kV przeznaczonej do przebudowy (oznaczonej graficznie na rysunku planu) przestaje obowiązywać z chwilą przebudowy (zmiana trasy i skablowanie) i demontażu linii.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy (lokalizacji budynków) w sąsiedztwie terenów leśnych - w odległości mniejszej niż 12 m od granic terenów oznaczonych symbolem ZL oraz lasów graniczących z obszarem planu.

### **Rozdział 9.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają:

- 1) drogi publiczne - dojazdowe oznaczone symbolem KD;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW,
- 3) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KX.

2. Powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewnia droga dojazdowa 01 KD włączona (poza granicami planu) do drogi wojewódzkiej nr 668.

3. Na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów, o których mowa w § 12 ust. 2;
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ochronę zabytku archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 11 uchwały (dotyczy terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego).

4. Ustala się linie rozgraniczające oraz parametry funkcjonalne dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągu pieszo-jezdnego:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami od 01 KD do 05 KD:

- a) klasa drogi: dojazdowa,
- b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
  - dróg od 01 KD do 04 KD - według stanu istniejącego,
  - drogi 05 KD - zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolami od 06 KDW do 015 KDW - dojazdowe do terenów zabudowy oraz terenów rolnych i leśnych:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- dróg od 06 KDW do 011 KDW i od 13KDW do 015 KDW - według stanu istniejącego,
  - drogi 012 KDW – 6,0 m,
- b) włączenia do dróg publicznych w postaci zjazdów podporządkowanych;
- 3) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KX – dojście i dojazd do działki budowlanej na terenie 2.1 MN-U:
- szerokość w liniach rozgraniczających: 5,5 – 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach i na łukach dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) poszerzenie linii rozgraniczających drogi 09 KDW w rejonie placu do zawracania pojazdów zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:
- 1) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem 01 KD, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w granicach działek budowlanych, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:
- a) lokale mieszkalne – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - b) pokoje gościnne – 1 miejsce na 1 pokój do wynajęcia,
  - c) obiekty gastronomiczne – 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) inna zabudowa usługowa – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy;
- 3) ustala się obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 18.1.** Ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągową z hydrantami;
- 2) sieci elektroenergetyczne – linia 15 kV ze stacją transformatorową 15/0,4 kV oraz linie nN komunalne i oświetleniowe;
- 3) sieć telekomunikacyjną.

2. Ustala się zasady dotyczące uzbrojenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;
- 2) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów;
- 3) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci i lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być zmienione na etapie opracowań branżowych i projektów budowlanych inwestycji;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg publicznych i wewnętrznych pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie kolidowała z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu.

3. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

- 3) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne;
- 4) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł (studnie).

4. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków (bytowych i komunalnych):

- 1) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;
- 2) na terenach o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) na terenach zabudowy – powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 2) z terenów komunikacji – powierzchniowo, w tym do przydrożnych rowów odwadniających.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych (w miarę potrzeb) sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zakłada się przebudowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV (w tym zmiana lokalizacji) oraz linii elektroenergetycznej SN – 15 kV (w tym zmiana trasy i skablowanie), oznaczonych graficznie na rysunku planu;
- 3) nowe sieci elektroenergetyczne nN należy realizować jako sieci podziemne.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nowe lub modernizowane obiekty należy wyposażać w instalacje wykorzystujące proekologiczne (niskoemisyjne) nośniki energii cieplnej.

8. Ustala się zasady dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dostęp do sieci telekomunikacyjnych z sieci przewodowych i bezprzewodowych;
- 2) rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług z zakresu łączności publicznej;
- 3) nowe przewodowe sieci telekomunikacyjne należy realizować jako sieci podziemne.

9. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) zakaz lokalizacji punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

### **DZIAŁ III.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA**

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN, 1.5 MN, 1.6 MN, 1.7 MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: nieuciążliwe usługi z zakresu obsługi ludności i turystyki, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,

- b) na działce budowlanej dopuszcza się realizację:
- jednego budynku mieszkalnego,
  - jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego z ograniczeniem powierzchni do 60 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. a,
  - garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego z ograniczeniem powierzchni do 30 m<sup>2</sup>,
  - usług w budynku mieszkalnym z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - altan ogrodowych i obiektów małej architektury,
- c) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg, a budynki gospodarcze lub gospodarczo-garażowe w głębi działek;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 9 i 10 uchwały oraz następującymi warunkami:
    - budynki mieszkalne: wolnostojące o wysokości w kalenicy dachu do 9 m; poziom posadowienia posadzki parteru do 0,9 m ponad poziom przyległego terenu przed elewacją frontową; szerokość elewacji frontowej od 9 m do 14 m,
    - budynki gospodarcze i gospodarczo-garażowe o wysokości w kalenicy dachu do 6 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami:
    - 01 KD – 10 m,
    - 03 KD, 04 KD, 05 KD, 011 KDW, 012 KDW, 015 KDW – 6 m,
    - 06 KDW – 30 m,
  - b) od terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL oraz położonych w sąsiedztwie obszaru objętego planem (od granicy planu) – 12 m,
  - c) od terenu zieleni nieurządzonej oznaczonego symbolem ZN i terenu rolnego oznaczonego symbolem R – 12 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (KD) i wewnętrznych (KDW),
  - b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 5 uchwały.
- § 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1 MN-U i 2.2 MN-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów:
    - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
    - b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
  - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
    - b) dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług z zakresu obsługi ludności i turystyki w budynkach mieszkalnych (lokale usługowe wbudowane) lub w formie części usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych z warunkiem ograniczenia powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku,

- c) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością usługową w strefie zabudowy gospodarczej (w głębi działek) - w formie zespołu zabudowy usługowo-gospodarczej, z warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do określonych dla zabudowy gospodarczej,
- d) na działce budowlanej dopuszcza się realizację:
- jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
  - jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego i jednego gospodarczo-usługowego z ograniczeniem powierzchni do 100 m<sup>2</sup>,
  - garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego (mieszkalno-usługowego) z ograniczeniem powierzchni do 30 m<sup>2</sup>,
  - altan ogrodowych i obiektów małej architektury,
- e) budynki mieszkalne (mieszkalno-usługowe) sytuować od strony dróg a budynki gospodarcze (gospodarczo-garażowe) i gospodarczo-usługowe w głębi działek;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 9 i 10 uchwały oraz następującymi warunkami:
- budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe: wolnostojące o wysokości w kalenicy dachu do 9 m; poziom posadowienia posadzki parteru do 0,9 m ponad poziom przyległego terenu przed elewacją frontową; szerokość elewacji frontowej od 9 m do 16 m,
  - zabudowa gospodarcza - budynki gospodarcze i gospodarczo-garażowe o wysokości w kalenicy dachu do 6 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami:
- 01 KD, 013 KDW – 10 m,
  - 03 KD – od 6 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 05 KD – 6 m,
  - 06 KDW – 30 m,
- b) od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KX – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) od terenów leśnych położonych w sąsiedztwie obszaru objętego planem (od granicy planu) – 12 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (KD), wewnętrznych (KDW) oraz ciągu pieszo-jezdnego (KX),
- b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 5 uchwały.
- § 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1 RM, 3.2 RM i 3.3 RM** ustala się: przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
- b) uzupełniające: usługi z zakresu agroturystyki, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej; warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
- b) dopuszcza się realizację usług z zakresu agroturystyki z ograniczeniem miejsc noclegowych do 10 oraz urządzenie terenów rekreacji,
- c) na działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- jednego budynku mieszkalnego,
- garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego z ograniczeniem powierzchni do 30 m<sup>2</sup>,
- zespołu zabudowy gospodarczej związanej z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego, w tym budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe, inwentarskie, wiaty, realizowane na zasadach określonych dla zabudowy gospodarczej,
- altan ogrodowych i obiektów małej architektury,

d) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg a zabudowę gospodarczą w głębi działek;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 9 i 10 uchwały oraz następującymi warunkami:
  - budynki mieszkalne: wolnostojące o wysokości w kalenicy dachu do 9 m; poziom posadowienia posadzki parteru do 0,9 m ponad poziom przyległego terenu przed elewacją frontową; szerokość elewacji frontowej od 9 m do 16 m,
  - zabudowa gospodarcza o wysokości w kalenicy dachu do 8 m;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 01 KD, 03 KD, 04 KD, 05 KD, 012 KDW – 6 m,
- b) od terenów leśnych położonych w sąsiedztwie obszaru objętego planem (od granicy planu) –12 m;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (KD) i drogi wewnętrznej (012 KDW),
- b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 5 uchwały.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.1 RMA, 4.2 RMA, 4.3 RMA i 4.4 RMA** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa zagrodowa z funkcją agroturystyki,
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
- b) realizacja usług z zakresu agroturystyki z ograniczeniem miejsc noclegowych do 15 w gospodarstwie agroturystycznym oraz urządzenie terenów rekreacji,
- c) ograniczenia w zagospodarowaniu części terenu 4.4 RMA położonej w strefie technicznej linii 15 kV – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 uchwały,

d) na działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- jednego budynku mieszkalnego,
- garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego z ograniczeniem powierzchni do 30 m<sup>2</sup>,
- zespołu zabudowy gospodarczej związanej z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego - agroturystycznego, w tym budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe, inwentarskie, wiaty, realizowane na zasadach określonych dla zabudowy gospodarczej,
- altan ogrodowych i obiektów małej architektury,

e) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg a zabudowę gospodarczą w głębi działek;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 9 i 10 uchwały oraz następującymi warunkami:
    - budynki mieszkalne: wolnostojące o wysokości w kalenicy dachu do 9 m; poziom posadowienia posadzki parteru do 0,9 m ponad poziom przyległego terenu przed elewacją frontową; szerokość elewacji frontowej od 9 m do 16 m,
    - zabudowa gospodarcza o wysokości w kalenicy dachu do 8 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami:
    - 01 KD – 10 m,
    - 02 KD, 03 KD, 04 KD, 05 KD, 09 KDW – 6 m,
    - 06 KDW – 6 m i 30 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - od terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL – 12 m,
  - od terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem ZN – w odległości 4 m i 12 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych (KD) i wewnętrznych (KDW),
  - realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 5 uchwały.
- § 23.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 U-ZP** ustala się:
- przeznaczenie terenu:
    - podstawowe: zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą,
    - uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;
  - warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - realizacja usług z zakresu edukacji i turystyki, w tym centrum edukacji ekologicznej, pola namiotowego z obiektami zaplecza higieniczno-sanitarnego,
    - dopuszcza się urządzenie terenów sportu i rekreacji z obiektami małej architektury,
    - dopuszcza się nieuciążliwe usługi z zakresu obsługi ludności;
  - zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
    - powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
    - intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
    - kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 9 i 10 uchwały oraz następującymi warunkami:
      - budynki usługowe: wolnostojące o wysokości w kalenicy dachu do 9 m; poziom posadowienia posadzki parteru do 0,6 m ponad poziom przyległego terenu przed elewacją frontową; szerokość elewacji frontowej do 16 m,
      - zabudowa towarzysząca, w tym budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe, zaplecza technicznego, wiaty - parterowe o wysokości w kalenicy dachu do 6 m, realizowane na zasadach określonych dla zabudowy gospodarczej;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 03 KD i 04 KD;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (03 KD i 04 KD),
  - b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 5 uchwały.

**§ 24.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 U-ZP-MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą i funkcją mieszkaniową,
  - b) uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) realizacja usług z zakresu kultury i turystyki, w tym skansenu etnograficznego,
  - b) dopuszcza się nieuciążliwe usługi z zakresu obsługi ludności oraz urządzenie terenów sportu i rekreacji z obiektami małej architektury,
  - c) realizacja funkcji mieszkaniowej w wolnostojącym budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym,
  - d) ochrona zabytku archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 11 uchwały (dotyczy części terenu położonej w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 9 i 10 uchwały oraz następującymi warunkami:
    - budynki realizowane w ramach skansenu regionalnego o wysokości, formach architektonicznych i materiałach jak w oryginalnych obiektach budownictwa ludowego lub do nich nawiązujące,
    - budynki usługowe, mieszkalny (lub mieszkalno-usługowy): wolnostojące o wysokości w kalenicy dachu do 9 m; poziom posadowienia posadzki parteru do 0,9 m ponad poziom przyległego terenu przed elewacją frontową; szerokość elewacji frontowej do 16 m,
    - budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, wiaty – parterowe o wysokości w kalenicy dachu do 8 m,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od dróg 02 KD i 06 KDW - w odległości 6 m od linii rozgraniczających,
  - b) od terenu rolnego oznaczonego symbolem R - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej (02 KD) i wewnętrznej (06 KDW),
  - b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 5 uchwały.

**1§ 25**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zielenie nieurządzone;
- 2) warunki zagospodarowania:
- a) zachowanie istniejących form zieleni – zielenie niska ze skupiskami drzew i krzewów,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
  - c) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę,
  - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.



**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R** i **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: R – tereny rolnicze, ZL – tereny lasów;
- 2) warunki zagospodarowania:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę,
  - c) na terenach rolniczych (R) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) na terenach lasów (ZL) dopuszcza się realizację budowli związanych z obsługą gospodarki leśnej,
  - e) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej lub leśnej,
  - f) ochrona zabytku archeologicznego zgodnie z ustaleniami zawartymi § 11 uchwały – dotyczy terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
  - g) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.

#### **DZIAŁ IV. 1PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 27.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami:
  - MN i RMA - w wysokości 25% (słownie: dwadzieścia pięć procent),
  - MN-U, U-ZP, U-ZP-MN - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent),
  - RM - w wysokości 20% (słownie: dwadzieścia procent);
- 2) dla pozostałych terenów – w wysokości 1% (słownie: jeden procent).

2§ 28 Traci moc, w części objętej niniejszym planem, uchwała Nr XXXVIII/189/02 Rady Gminy Radziłów z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 59 poz. 1328).

**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziłów.

**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Zbigniew Mroczkowski**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/9/2018

Rady Gminy Radziłów

z dnia 6 grudnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) stwierdza się, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu i terminie wyznaczonym do składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Sośnia, gmina Radziłów nie wniesiono uwag, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu.

W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozpatrywania uwag do projektu planu przez Radę Gminy Radziłów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/9/2018

Rady Gminy Radziłów

z dnia 6 grudnia 2018 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Radziłów rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Sośnia, gmina Radziłów, obejmują:

- rozbudowę i przebudowę dróg publicznych i dróg wewnętrznych, stanowiących własność gminy,
- rozbudowę sieci wodociągowej,
- rozbudowę sieci elektroenergetycznej – współdział gminy w zakresie obejmującym zadania własne.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana ze środków własnych Gminy z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Inwestycje będą realizowane etapami, zgodnie z uchwalanymi planami inwestycyjnymi, stosownie do gromadzonych na ten cel środków.