



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 24 stycznia 2019 r.

Poz. 600

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, uchwala 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. Uchwala 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 połączeń dachowych;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m² 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 zakrzaczeń;
- 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 zieleni 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 m²,
- 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 m².

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 m²; szerokość frontu – 25 m,
 - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i zagrodową z funkcją agroturystyki oznaczonych symbolami RM i RMA: powierzchnia – 3000 m², szerokość frontu – 30 m,
 - c) na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą oznaczonym symbolem U-ZP: powierzchnia – 1200 m²,
 - d) na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą i funkcją mieszkaniową oznaczonym symbolem U-ZP-MN: powierzchnia – 1500 m²,
 - 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 m² 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 drogi 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 ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą 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 urządzona;

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 m², z zastrzeżeniem lit. a,
 - garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego z ograniczeniem powierzchni do 30 m²,
 - 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 m²,
- garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego (mieszkalno-usługowego) z ograniczeniem powierzchni do 30 m²,
- 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, zieleń urządzona; warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- c) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
- d) dopuszcza się realizację usług z zakresu agroturystyki z ograniczeniem miejsc noclegowych do 10 oraz urządzenie terenów rekreacji,
- e) na działce budowlanej dopuszcza się realizację:
 - jednego budynku mieszkalnego,
 - garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego z ograniczeniem powierzchni do 30 m²,
 - 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,
- f) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg a zabudowę gospodarczą w głębi działek;
 - 1) 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;

2) 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;

3) 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 urządzona;

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 m²,
- 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:

- 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 – 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,

b) od terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL – 12 m,

c) 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:

a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych (KD) i wewnętrznych (KDW),

b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 5 uchwały.

§ 23. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 U-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą,

b) uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja usług z zakresu edukacji i turystyki, w tym centrum edukacji ekologicznej, pola namiotowego z obiektami zaplecza higieniczno-sanitarnego,

b) dopuszcza się urządzenie terenów sportu i rekreacji z obiektami małej architektury,

c) dopuszcza się nieuciążliwe usługi z zakresu obsługi ludności;

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 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń nieurządzona;
- 2) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowanie istniejących form zieleni – zieleń 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 PRZEPISY 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).

§ 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

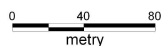
z dnia 6 grudnia 2018 r.



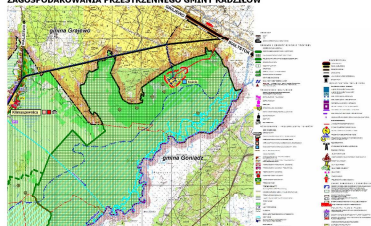
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI SOŚNIA GMINA RADZIŁÓW

SKALA 1 : 1 000



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIŁÓW**



- granica obszaru objętego planem



LEGENDA

PRZYZNACZENIE TERENÓW	
HN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDYNOGODINOWEJ
MM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDYNOGODINOWEJ Z DOPUSZCZALNĄ WILKĄ
MM-L	TERENY ZABUDOWY ZABUDOWANEJ W OŚRODKACH MIASTECZKOWYCH
PM-A	TERENY ZABUDOWY ZABUDOWANEJ Z PRZEDSIĘWZIĘCIEM AGROBIZNESOWYM
U-2P	TERENY WSKAZANEJ ZIELONYCH TOWARZYSZĄCZĄ
U-2P-MN	TERENY WSKAZANEJ ZIELONYCH TOWARZYSZĄCZĄ Z PRZEDSIĘWZIĘCIEM AGROBIZNESOWYM
ZN	TERENY ZIELONIE NIEZABUDOWANE
W	TERENY WODNISTE
ZL	TERENY LASOWE
ZK	TERENY DROG PUBLICZNYCH
KDW	TERENY DROG WIEŚNIOWYCH
KX	TERENY DROG PRZEDSIĘWZIĘCZNYCH

USTALENIA REGULACYJNE

[illegible]

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE I KULTUROWE

CESTY DROGOWE WYSTĄPIENIA PRZECIWKI
- NISKIE - 0,2 %
- ŚREDNIE - 1 %
- WYSOKIE - 18 %

ORZĄDZ SZCZEGÓŁNEGO
ZARZĄDZANIA POWIATU

STĘPIENIE CHOROBY KONTAKTOWEJ
ZARZĄDZANIA POWIATU

PODLASIE BUREAU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W BIAŁYMSTOKU GODZIE WŁÓCZYŃ	
18-400 LOMZA, ul. Akademicka 20, Tel. 816 219-31-02 lub 816 219-34-39	
Zespół autorski: mgr inż. Andrzej Tytko, mgr inż. 194701 mgr inż. Krzysztof Dąbowski mgr inż. Zdzisław Kozłowski mgr inż. Natalia Kozłowska mgr Krzysztof Prończak mgr Barbara Bakuła techn. Barbara Zielińska	MIĘSIECOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENY PODLEGAJĄCE WYKONANIU ROBÓT W SKŁADZIE PLANU: 18400-01 Skala 1 : 1 000
Za Dyrektora Podlasiekiego Biura Planowania Przestrzennego mgr inż. Andrzej Tytko	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/9/2018

Rady Gminy Radziłów

z dnia 6 grudnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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.

ROZSTRZYGNIECIE

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 – współudział 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.