

UCHWAŁA Nr XIX/134/2001
RADY GMINY w BAKAŁARZEWIE
 z dnia 23 lipca 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bakałarzewo

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 58, poz.261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 662, z 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz.775, z 1998r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126, z 2000r. Nr 26, poz.306, Nr 48, poz. 552/, oraz art. 8, ust. 1 i 2, art. 10, ust.1 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 i 10, ust. 2 i 3, art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136/, oraz art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz.U z 1997r. Nr 16 poz.78; z 1997r. Nr 60 poz.370/ - Rada Gminy w Bakałarzewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bakałarzewo, położonej w gminie Bakałarzewo, obejmujący obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Przeznacza się na cele nierolnicze **1,2017 ha** gruntów ornych stanowiących działkę o numerze geodezyjnym 156/3, w tym: gruntów ornych klasy **RV-0,0864 ha** i gruntów ornych klasy **RVI-1,1153 ha** niniejszą uchwałą Rady Gminy w Bakałarzewie.

§ 3.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1/ przeznaczenie terenów rolnych na potrzeby usług komunikacyjno - turystycznych;
- 2/ ustalenie zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1/ Tereny usług komunikacyjno - turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **U**
 - 2/ tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu **KP**,
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe.

§ 5.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1/ granice terenu objętego planem,
 - 2/ linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
 - 3/ nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 6.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w par.4, pkt.1. z uwzględnieniem ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, infrastruktury technicznej oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
2. Decyzja o warunkach zagospodarowania terenu winna określać program obiektu sformułowany o wniosek inwestora, ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszych przepisach oraz przepisy szczególne i odrębne.

§ 7.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w par.1. uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 2/ **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Bakalarzewie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3/ **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych /art.104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego/,
- 4/ **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6/ **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7/ **liniach rozgraniczających ściśle określonych** - należy przez to rozumieć, iż granica obszaru została ściśle określona przez podanie charakterystycznych parametrów i nie może ulec korekcie bez zmiany niniejszego planu.,
- 8/ **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: przedsionki, podesty, tarasy, balkony, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.
- 9/ **rozwiązaniu ekologicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nieszkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące w zgodzie z przepisami prawa i normami w tym zakresie,

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 8.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji przewidzianej planem na środowisko przyrodnicze należy:

- 1/ zabezpieczyć grunt i wody podskórne przed przenikaniem substancji ropopochodnych;
- 2/ utwardzić i wyprofilować nawierzchnię dróg, placów manewrowych i parkingów;
- 3/ tereny utwardzone wyposażać w kanalizację deszczową z zainstalowaniem przed odbiornikiem ścieków urządzeń podczyszczających;
- 4/ przeznaczyć pod zagospodarowanie zielenią min.15% terenu
- 5/ ścieki bytowo - gospodarcze należy usunąć zgodnie z warunkami określonymi w § 10,
- 6/ obiekt nie może być oddany do użytku bez równoczesnego oddania do eksploatacji urządzeń zabezpieczających wody przed zanieczyszczeniem.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1/ Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z sieci wodociągowej wodociągu wiejskiego;
- 2/ Dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni kopanych ujmujących wody z głębokości 2,5 – 11,0m.
- 3/ Ujęcia wód podziemnych o poborze wody przekraczającym 0,5m³/dobę lub wydajności eksploatacyjnej przekraczającej 0,5m³/h, wymagają uzyskania pozwolenia wodno - prawnego właściwych organów.

§ 10.

Ustala się następujące zasady usuwania ścieków bytowo - gospodarczych:

- 1/ Odprowadzenie ścieków przewiduje się do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji wiejskiej;

§ 11.

Wody deszczowe z utwardzonych nawierzchni dróg i terenów zabudowanych, w tym placów i parkingów, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających, odprowadzić do oczyszczalni gminnej.

§ 12.

Ogrzewanie planowanego obiektu przewiduje się w oparciu o własną kotłownię, z zastosowaniem rozwiązania ekologicznego.

§ 13.

Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez władze gminne.

§ 14.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się w oparciu osobną linię kablową o przekroju według obliczeń, nie mniej niż YAKY 4x70 mm², długości około 1,5 km z istniejącej słupowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV. N. Bakalarzewo – Oczyszczalnia Ścieków, przelotowo przez projektowane złącze kablowe zintegrowane z układami pomiarowymi zlokalizowanymi w pobliżu planowanych obiektów.
2. Stację transformatorową przystosować do zwiększonego obciążenia, wyposażyć pole w rozdzielnicę nN.
3. Jako rezerwowe źródło zasilania proponuje się zastosowanie agregatu prądotwórczego.

§ 15.

1. Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące sieci zlokalizowane poza granicami opracowania niniejszego planu. Sieci telefoniczne tworzyć w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne.
2. Szczegółowy przebieg sieci telekomunikacyjnych określony zostanie w projekcie zagospodarowania terenu, na etapie realizacji powyższej inwestycji.

Rozdział 4.**Ustalenia dotyczące terenów wyróżnionych w planie.****§ 16.**

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej /droga wojewódzka nr 653 / Suwałki - Olecko, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KP;
2. Przewiduje się realizację jednego podłączenia komunikacyjnego istniejącą drogą gminną, oznaczoną symbolem 2KP do drogi wojewódzkiej 1KP;
3. Miejsce i warunki realizacji podłączenia komunikacyjnego należy ustalić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po uprzednim uzgodnieniu z Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.

§ 17.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KP;
2. Ustala się szerokość pasa drogowego nie większą niż 20m oraz funkcję ulicy jako zbiorczą, włączoną do drogi 1 KP.
3. Rozwiązanie techniczne skrzyżowania drogi 2KP z drogą wojewódzką Nr 653 na etapie projektowania uzgodnić należy z Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku.
4. W wyznaczonym pasie drogi zbiorczej należy przewidzieć:
 - 1/ jezdnię o nawierzchni utwardzonej o szerokości 6,0m.,
 - 2/ uzbrojenie techniczne ulicy.

§ 18.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny usług komunikacyjno - turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 3 U.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego i jedynie dopuszczalnego na obszarze 3 U przewiduje się:
 - 1/ Stację paliw wraz z programem handlowym i gastronomicznym,
 - 2/ Parking dla samochodów osobowych na minimum 20 stanowisk,
 - 3/ Parking dla samochodów ciężarowych i autobusów na minimum 15 stanowisk,
 - 4/ Urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - 5/ Małą architekturę,
 - 6/ Zieleń ozdobną zajmującą min 15% powierzchni terenu.
3. Dla obszaru 3 U ustala się następujące warunki architektoniczno – urbanistyczne:
 - 1/ Nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków przeznaczonych na czasowy pobyt ludzi /z wyłączeniem obsługi/, jak na rysunku planu. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy wynosi:
 - 30 m od osi drogi 1 KP
 - 220 m od wyznaczonego pasa drogowego 2 KP
 - 40 m od granicy działki 156/1

- 5 m od północnej linii rozgraniczającej obszaru 3 U
- 2/ Wewnętrzna obsługa komunikacyjna oparta na drodze zbiorczej 2 KP stanowiącej zjazd z drogi 1KP
- 3/ Forma zabudowy powinna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do tras komunikacyjnych i podkreślać usługowy charakter obiektu.
- 4/ Wysokość zabudowy do 8m – obiekt parterowy z ewentualnym poddaszem użytkowym.
- 5/ Zaleca się stosowanie wysokich wielospadowych dachów pokrytych dachówką.
- 6/ Dopuszcza się ogrodzenie jedynie od strony północnej, o wysokości nie przekraczającej 1m i charakterze dekoracyjnym. Projekt ogrodzenia należy włączyć do projektu architektoniczno - budowlanego obiektu.
- 7/ Dopuszcza się realizację punktowych dominant przestrzennych, wyższych niż 8m, w celu lepszej ekspozycji obiektu lub będących wyposażeniem technicznym obiektu.
- 4. Nie przewiduje się podziału terenu na samodzielne działki budowlane.
- 5. Projekt budowlany podlega konsultacji i uzgodnieniu z TP.S.A. Zakład Radiokomunikacji i Telekomunikacji w Olsztynie.
- 6. Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej:
 - 1/ Projekt architektoniczno – budowlany obiektu usługowego, w którym przewidywane zatrudnienie będzie równe lub większe od 15 osób, winien zawierać „aneks obrony cywilnej” na przystosowanie budynków na ukrycia typu II.
 - 2/ Projekt architektoniczno – budowlany obiektu usługowego, w którym przewidywane zatrudnienie mniejsze od 15 osób, winien zawierać uproszczoną dokumentację na przystosowanie budynków na ukrycia typu II.
 - 3/ Dokumentację dotyczącą obrony cywilnej należy wykonać na podstawie katalogu „Szczegółowe zasady projektowania i wykonywania ukryć typu II” wydane przez Departament Spraw Obronnych MBiPMB w roku 1985.
 - 4/ Układ projektowanych dróg na terenie obiektu powinien posiadać odpowiednią szerokość, uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie i zapewniać sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia poprzez połączenie z traktami przelotowymi.
 - 5/ Projekt zagospodarowania terenu winien wyznaczać bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi.
 - 6/ Projekt zagospodarowania terenu winien przewidywać teren na realizację awaryjnej studni wody pitnej o wydajności zapewniającej zapotrzebowanie w ilości 7,5l na osobę dobę.
 - 7/ Projekt budowlany oświetlenia zewnętrznego obiektu winien uwzględniać możliwości zaciemniania i wygaszania.

§ 19.

1. Tereny przeznaczone usługi komunikacyjno - turystyczne należy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Przed rozpoczęciem inwestycji należy przeprowadzić badania AZP.

Rozdział 5. Przepisy końcowe.

§ 20.

W stosunku do terenu objętego niniejszym planem traci moc uchwała Rady Gminy w Bakalarzewie nr XXXI/153/93 z dnia 22lipca 1993r, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 23 z dnia 30.07.93, poz.154.

§ 21.

Oryginał niniejszego planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Bakalarze wie, a jego kopie Wójt Gminy Bakalarzewo przekazuje Wojewodzie Podlaskiemu, Marszałkowi Województwa Podlaskiego i Staroście Powiatu Suwalskiego.

§ 22.

Zgodnie z art. 10 ust.3, w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wysokości .0.....%

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Bakalarzewo

§ 24.

Uchwała podlega publicznemu ogłoszeniu przez wywieszenie na tablicach informacyjnych w siedzibie Urzędu Gminy w Bakalarzewie i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Adam Szymański