

UCHWAŁA Nr XIX/135/2001
RADY GMINY w BAKAŁARZEWIE
 z dnia 13.12.2001 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.

§ 1.

Uchwała 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.

1. Przeznacza się na cele nierolnicze **2,8523 ha** gruntów ornych stanowiących działkę o numerze geodezyjnym 300, w tym gruntów rolnych klasy **RV-1,2918ha**, gruntów rolnych klasy **RVI-0,9202ha** oraz pastwiska pod zalesienie klasy **PszVI-0,2560ha** niniejszą uchwałą Rady Gminy w Bakałarzewie.
2. Zobowiązuje się właściciela, bądź przyszłych właścicieli do użytkowania gruntów leśnych i pod lasami klasy **LsVI-0,3843ha**, stanowiących część działki 300, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, jako grunty leśne, z koniecznością pielęgnacji i uzupełniania drzewostanu.

§ 3.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1/ przeznaczenie terenów rolnych na potrzeby budownictwa lotniskowego wraz z obsługującą komunikacją,
- 2/ ustalenie zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1/ tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu **KP**,
 - 2/ tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**
 - 3/ tereny zabudowy lotniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**
 - 4/ tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem, lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 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/ linie rozgraniczające tereny o tych samych funkcjach i zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
 - 4/ nieprzekraczalna linia zabudowy.

2
§ 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 administracyjna o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu winna określać program obiektu sformułowany w oparciu o wniosek inwestora i ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszych przepisach.

§ 7.

Ilekcroć 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,
- 10/ **odpadach komunalnych** - należy przez to rozumieć ścieki pochodzące z ubikacji, łazienek i kuchni oraz odpady stałe (śmieci),
- 11/ **przydomowej oczyszczalni ścieków** - należy przez to rozumieć zespół urządzeń technicznych, służących do biologicznego oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych, pochodzących z jednego budynku, użytkowanego maksymalnie przez 8 osób, z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu; oczyszczalnia ta wraz z urządzeniami towarzyszącymi, w zależności od przyjętego rozwiązania technicznego, wymaga terenu od 100m² do 200m²,
- 12/ **odpowiednich warunkach geologicznych i hydrogeologicznych** - należy przez to rozumieć, podłoże zbudowane z piasków i żwirów lub piasków gliniastych, z poziomem zwierciadła w gruntowych nie płycej niż 1,5m od miejsca wprowadzenia ścieków, potwierdzone w odpowiedniej lokalizacji przez badania geologiczne.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 8.

Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez:

- 1/ zakaz powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach,
- 2/ przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie,
- 3/ zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 4/ zakaz prowadzenia wszelkich hodowli zwierząt domowych i ptactwa domowego,
- 5/ nakaz realizacji budowli służących gromadzeniu i usuwaniu odpadów komunalnych, stosując tylko rozwiązania ekologiczne,
- 6/ nakaz gromadzenia odpadów stałych tylko w wyznaczonych miejscach.

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 przebiegającego poza granicami opracowania;
- 2/ Dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni kopanych ujmujących wody z głębokości 2,5 – 11,0m.
- 3/ Ujęcia wód podziemnych o poborze wody przekraczającym $0,5\text{m}^3/\text{dobę}$ lub wydajności eksploatacyjnej przekraczającej $0,5\text{m}^3/\text{h}$, wymagają uzyskania pozwolenia wodno – prawnego właściwych organów.

§ 10.

Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych:

- 1/ Należy stosować tylko szczelne, najlepiej atestowane zbiorniki ścieków, umieszczone pod ziemią, opróżniane okresowo przez wozy asenizacyjne, wywożące ich zawartość do oczyszczalni ścieków;
- 2/ We wszystkich lokalizacjach, gdzie występują odpowiednie warunki geologiczne i hydrogeologiczne a powierzchnia i kształt działki inwestora umożliwiają zachowanie przepisowych odległości między budynkami, studniami i urządzeniami oczyszczalni, należy stosować przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 3/ Docelowo nie wyklucza się uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej w formie zorganizowanej, przez realizację systemu kanalizacji sanitarnej i lokalnej oczyszczalni ścieków.
- 4/ Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych należy organizować na warunkach określonych przez władze gminne.

§ 11.

Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się:

- 1/ z projektowanej słupowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV oraz odcinka linii napowietrznej 15 kV długości ok. 0,45 km od istniejącej linii SN, zasilającej stację transformatorową nr 10-664 Nowa Wieś 2;
- 2/ z projektowanej stacji transformatorowej wyprowadzić niezbędną ilość obwodów nN-0,4 kV wykonanych liniami kablowymi o przekroju według obliczeń, nie mniej niż YAKY 4x70 mm² przelotowo, poprzez projektowane złącza kablowe zintegrowane z układami pomiarowymi, zlokalizowanymi na granicach działek;
- 3/ z projektowanej stacji transformatorowej wyprowadzić osobny obwód linii napowietrznej nN-0,4 kV z przewodami izolowanymi AsXSn 4x50 w kierunku istniejącej linii ze stacji transformatorowej nr 10-664 Nowa Wieś 2, na słup przy drodze do gospodarstwa pana Wojciechowskiego.
- 4/ zasilanie poszczególnych odbiorców odbywać się będzie na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny;
- 5/ jako rezerwowe źródło zasilania proponuje się zastosowanie agregatów prądotwórczych.

§ 12.

Dojazd do działek budowlanych zapewnia się przez istniejącą i wymagającą poszerzenia pasa drogowego oraz urządzenia drogę odchodzącą od drogi publicznej Bakalarzewo – Sumowo, a także poprzez projektowany wewnętrzny ciąg pieszo – jezdny.

§ 13.

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.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące terenów wyróżnionych w planie.

§ 14.

1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej o szerokości 10,0 - 12,0m., szerokości jezdni 6,0m. i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KP;

§ 15

1. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi wewnętrznej** o szerokości minimum 8,0m., zapewniającej dojazd do wyznaczonych działek budowlanych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**
2. Szerokość pasa drogowego umożliwia realizację:
 - 1/ utwardzonego ciągu pieszo – jezdni o szerokości minimum 5,0m.,
 - 2/ jednostronnego chodnika o szerokości 1,5m,
 - 3/ trawiastych poboczy,
 - 4/ kablowych przyłączy energetycznych i sieci telekomunikacyjnych;
 - 5/ docelowych sieci wodno – kanalizacyjnych.

§ 16.

1. **Ustala się teren stacji transformatorowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **3 EE**.
2. Na obszarze 3 EE ustala się przeznaczenie podstawowe i jedynie dopuszczalne stację transformatorową.
3. Moc i rodzaj stacji określono w § 11, ust.1. niniejszej uchwały.

§ 17.

1. **Ustala się teren zabudowy letniskowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **4 ML**.
2. Na obszarze 4 ML ustala się przeznaczenie podstawowe i jedynie dopuszczalne pod budynki związane z indywidualnym wypoczynkiem letnim lub całorocznym.
3. Zasadę podziału obszaru 4 ML na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Teren jaru zachodniej stronie kompleksu działek należy zadrzewić rodzimymi gatunkami drzew.
4. Ustala się następujące linie zabudowy w obszarze 4 ML:
 - 1/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 10,0m od linii rozgraniczających drogi 1KP;
 - 2/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 8,0m od linii rozgraniczających drogi 2KD.

§ 18.

1. **Ustala się teren zabudowy letniskowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **5 ML**.
2. Na obszarze 5 ML ustala się przeznaczenie podstawowe i jedynie dopuszczalne pod budynki związane z indywidualnym wypoczynkiem letnim lub całorocznym.
3. Zasadę podziału obszaru 5 ML na działki budowlane obrazuje rysunek planu.
4. Ustala się następujące linie zabudowy w obszarze 5 ML:
 - 1/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 10,0m od linii rozgraniczających drogi 1KP;
 - 2/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 8,0m od linii rozgraniczających drogi 2KD.

§ 19.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy na obszarach 4 ML i 5 ML:

1. Należy dążyć do łączenia istniejących i projektowanych elementów zieleni w jeden system w celu zapewnienia równowagi ekologicznej i wzmocnienia potencjału biologicznego tych obszarów a w konsekwencji do poprawy warunków wypoczynku.
2. Tereny działek budowlanych należy zadrzewiać i zakrzewiać rodzimymi gatunkami przystosowanymi do lokalnych warunków klimatycznych.
3. Budynki projektowane na działkach budowlanych powinny spełniać następujące wymagania:
 - 1/ należy stosować zasadę aby na jednej działce lokalizować tylko jeden budynek zawierający funkcje niezbędne do realizacji indywidualnych potrzeb wypoczynkowych z niżej wymienionego zakresu:
 - a/ mieszkalna, w tym również pomieszczenia higieniczno – sanitarne, zadaszenia, tarasy,
 - b/ gospodarczo – magazynowa, w tym również zadaszenia,
 - c/ garażowa, w tym również przechowywanie sprzętu wodnego i sportowego;
 - 2/ budynki muszą mieć formę nawiązującą do tradycyjnych wiejskich zabudowań, a w szczególności:
 - a/ kształt bryły budynku - horyzontalny,
 - b/ rzut poziomy – prostokątny, z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand,
 - c/ wysokość budynków nie powinna przekraczać jednej i pół kondygnacji nadziemnych, licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
 - d/ dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 45^o i nie większym niż 50^o, ewentualnie z naczółkami, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, wypuszczony poza ściany szczytowe, z wiatrownicą w płaszczyznach równoległych do

- tych ścian; ganek lub weranda nakryte daszkiem o podobnym spadku, kalenica daszku poniżej kalenic głównych połaci dachowych;
- e/ forma nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie w gamie zgaszonych kolorów naturalnych – należy unikać czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów, wykładziny drewniane bądź ceramiczne, itp.
 - f/ kolor pokrycia dachowego ceglasto – czerwony, zbliżony do koloru dachówki ceramicznej lub ciemno brązowy; materiał pokrycia dachowego powinien być barwiony strukturalnie lub powlekany fabrycznie,
 - g/ zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blachy stalowej ocynkowanej,
 - h/ układ kalenic powinien być zgodny z rysunkiem planu;
 - i/ w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza – lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami, dopuszcza się stosowanie okien połaciowych,
 - j/ stosowanie dachów czterospadowych dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku oraz koniecznością zharmonizowania nowego obiektu z architekturą otaczającą; kąt nachylenia połaci głównych nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 50° ,
 - k/ detal architektoniczny nawiązywać powinien do regionalnych form detalicznej;
 - l/ architektura obiektów nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant.
- 3/ zakazuje się lokalizowania wiat i budynków gospodarczych oraz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 4/ zakazuje się wznoszenia budynków, których forma obca jest architekturze regionalnej.
4. Mała architektura na działkach budowlanych powinna spełniać następujące wymagania:
- 1/ dopuszcza się lokalizację altan ogrodowych o ażurowej konstrukcji i powierzchni zabudowy nie przekraczającej $10m^2$,
 - 2/ ogrodzenia o wysokości max 1,5m wykonane z materiałów naturalnych na cokole kamiennym nie wyższym niż 0,5m., zaleca się podsadzanie ogrodzenia żywopłotem,
 - 3/ dopuszcza się sztuczne cieki i oczka wodne o głębokości do 60 cm i powierzchni do $20,0m^2$.
5. Projektowane na działkach obiekty nie będą łącznie zajmowały więcej niż 25% powierzchni działki.

§ 20.

1. Tereny przeznaczone pod zabudowę lotniskową oraz drogi obsługujące i urządzenia związane z komunikacją, należy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Przed wykonaniem projektów planów zagospodarowania dla poszczególnych działek należy przeprowadzić badania AZP.

Rozdział 5. Przepisy końcowe.

§ 21.

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.

§ 22.

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.

§ 23.

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 ...%.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Bakalarzewo.

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