

UCHWAŁA NR XXI/132/05
RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 21 kwietnia 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Bakałarzewo w obrębie geodezyjnym Bakałarzewo dotyczącym części wsi Bakałarzewo I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Bakałarzewo w granicach określonych Uchwałą Nr IX/57/03 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 30 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bakałarzewo (§ 1 pkt 1 zał. Nr 1) obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 236/4, 231, część działki nr 235/12 w połączeniu z obszarem działek wcześniej wyznaczonych koncepcją podziału wg m.p.z.p. wsi Bakałarzewo Nr XXXI/153/93 uchwały Rady Gminy z dnia 22 lipca 1993r. przedstawiony na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów użytkowanych rolniczo na cele rekreacyjne o charakterze ogólnodostępnym w połączeniu z terenami zabudowy jednorodzinnej i usługowej, zabudowę mieszkalną z funkcją pensjonatową wraz z adaptacją terenów zainwestowanych w granicach planu;
- 2) ustalenie zasad zagospodarowania terenu.

3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

5. Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr III/25/98 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 30 grudnia 1998 r.

6. Do czasu projektowanego sposobu zagospodarowania terenów, grunty pozostają w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

7. W granicach planu nie występują grunty pochodzenia organicznego, oraz grunty mineralne klas III i IV podlegające uzyskaniu zgody Ministra, Wojewody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM;
- 3) tereny zieleni leśnej oznaczone symbolem ZL;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją pensjonatową oznaczone symbolem MP;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone symbolem MNU;
- 6) tereny zieleni nieurządzonej z funkcją rekreacyjno-sportową oznaczone symbolem ZN/U;
- 7) tereny urządzonej zieleni leśnej oznaczone symbolem ZL;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW;
- 9) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD;
- 10) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem K;
- 11) ustalenia w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granica strefy ochronnej jeziora;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) podziały na działki budowlane;
- 7) ciągi piesze.

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

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć frontowa ściana budynku wraz z ewentualnymi podcieniami lub loggiami, nie dotyczy to wysuniętych elementów takich jak: balkony, wykusze w poziomie piętra oraz schody wejściowe.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych;
- 2) Forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: drewno, kamień, cegła, dachówka;
- 3) Wprowadzenie zieleni rodzimej wokół nowo powstałych obiektów;
- 4) Ogrodzenia poszczególnych działek zabudowy mieszkaniowej od strony frontowej nie powinny przekraczać wysokości 1,50 m.
- 5) Budowa pomostów nawodnych uwarunkowana jest uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego w Starostwie Powiatowym w Suwałkach;
- 6) Zakazuje się grodzenia obszarów bezpośrednio przyległych do linii brzegowej jeziora z rezerwą 1,5 metra od jego brzegu.

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Zakazuje się wycinania drzew w strefie przybrzeżnej jeziora Sumowo poza cięciami sanitarnymi zaleca się wzbogacenie terenu oznaczonego symbolem ZN/U nowymi nasadzeniami drzew pochodzenia rodzimego;
- 2) W celu ochrony krajobrazu zakazuje się niwelacji terenu w obszarze przyjeziornym;
- 3) Strefę ochronną jeziora stanowi wyznaczony pas 100 m z ograniczeniami zagospodarowania wynikającymi z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrodniczo-krajobrazowej;
- 4) Tereny w pasie 100-metrowym pasie od brzegu jeziora winny pozostać terenami ogólnodostępnymi, przeznaczonymi pod urządzenia sportowe, plażę kąpielisko, przystań oraz wyznaczone miejsca do biwakowania;
- 5) Do ogrzewania mieszkań należy stosować systemy ekologiczne;
- 6) Odpady stałe należy gromadzić w ruchomych zamykanych kontenerach na poszczególnych działkach i opróżniać okresowo z wywozem na wysypisko wskazane przez Urząd Gminy Bakalarzewo;
- 7) W obszarze objętym planem zakazuje się jakiegokolwiek działalności mogącej mieć wpływ na zanieczyszczenie gleby terenów zielonych, powietrza atmosferycznego, a także przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska;

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Przy projektowaniu zabudowy należy nawiązywać do tradycyjnej zabudowy regionalnej:
 - a) gabaryty, forma, w elewacjach należy stosować materiały naturalne, tradycyjne tj. dachówka ceramiczna, cegła, kamień, tynki, drewno,
 - b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - c) z usługami wbudowanymi w podstawowe bryły budynków,
 - d) lokalizacja podstawowych budynków z usytuowaniem kalenicy równoległym do dróg,

- e) dominować muszą dachy wysokie o równych połaciach i kącie nachylenia 40° - 45°,
 - f) zakaz stosowania płaskich dachów;
- 2) W granicach obszaru opracowania nie występują obiekty zabytkowe, prawnie chronione, wpisane do rejestru zabytków woj. podlaskiego i gminnej ewidencji zabytków:
- a) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych,
 - b) w stosunku do gruntów, do których zostaną zlokalizowane stanowiska archeologiczne wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji tych gruntów.

§ 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Miejsca obsługi turystyki wodnej dla osób uczestniczących w spływach kajakowych oraz urządzone tereny rekreacyjny ogólnodostępny w tym dla osób niepełnosprawnych oznaczony na rysunku planu symbolem 6 ZN/U.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań w zakresie obrony cywilnej i ochrony p.pożarowej:

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej we wszystkich jego formach należy przewidzieć ukrycia typu II, wykonane przez mieszkańców we własnym zakresie w podpiwniczeniach budynków w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) Zaopatrzenie w wodę w przypadkach awaryjnych z istniejących w bliskim sąsiedztwie studni kopanych o wydajności min. 7,5 l na osobo-dobę;
- 3) Wykonanie w projektowanej sieci wodociągowej hydrantów p. pożarowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

IMN – Na wyznaczonym terenie ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.

- 1) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dla każdej wyznaczonej działki budowlanej:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić do 15 %;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej winien wynosić 70%;
 - b) średnia powierzchnia wydzielonej działki budowlanej kształtuje się w przedziale 900 – 1200 m²;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano na rysunku planu,
 - d) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z planowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 KDW,
 - e) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej stanowiącej uzupełnienie funkcji podstawowej terenu,
 - g) adaptuje się działki zabudowane zgodne z ich przeznaczeniem;

2) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy :

- a) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza,
- b) na każdej działce planuje się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku przeznaczenia dopuszczalnego;
- c) budynki mieszkalne 2 kondygnacje, w tym poddasza użytkowe, z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 40-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
- d) maksymalna wysokość kalenicy dachu, usytuowanej równolegle do przyległej drogi liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 9,0 m,

2 MNU - Na wyznaczonych obszarach ustala się zabudowę mieszkaniową z usługami;

1) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się działki zabudowane z możliwością uzupełnienia o usługi,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić do 15%,
- c) zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki,
- d) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z planowanych dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 KD, 2KD,
- e) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczo – garażowej stanowiącej uzupełnienie funkcji podstawowej,
- f) realizacja usług nieuciążliwych, wbudowanych w budynki mieszkalne lub budynki gospodarczo – garażowe;

2) Ustala się warunki kształtowania zabudowy jak dla symbolu 1MN.

3RM - Teren istniejącej zabudowy zagrodowej. Dla terenu oznaczonego symbolem 3RM ustala się:

- 1) Adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem uzupełnienia zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) Zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) Nieprzekraczalną linię zabudowy określa strefa ochronna jeziora wrysowana na rysunku planu.

4MP, 5 MP - Tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją pensjonatową;

- 1) Na wyznaczonych obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację budynków wolnostojących mieszkalno-pensjonatowych do zamieszkania całorocznego;
- 2) Zamiennie na wyznaczonych obszarach dopuszcza się realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego;
- 3) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW zakończonej placykiem nawrotowym o wym. 12,5 x 12,5 m, dla której ustala się służebność dla użytkowników działek o symbolu 5 MP,
 - b) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować na działkach budowlanych,
 - c) powierzchnia wydzielona pod działkę budowlaną wynosi 2000 - 3500 m²,
 - d) dla każdej działki budowlanej:
 - wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić od 10-15%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek powinien wynosić 70%,
 - e) linie zabudowy i zasady podziału na działki budowlane wskazane na rysunku planu;
- 4) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy – wolnostojąca,
 - b) na każdej działce można lokalizować jeden obiekt, funkcje gospodarczo-garażową należy łączyć z podstawową bryłą budynku,
 - c) planowane budynki: 2 kondygnacyjne, z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia 40-45°, pokryty dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, szerokość elewacji frontowych do 15,0 m,
 - d) maksymalna wysokość kalenicy dachu liczona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 9,0 m,
 - e) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - f) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowo-użytkowej;

6 ZN/U - Teren istniejącej zieleni nieurządzonej z funkcją rekreacyjno-sportową. Dla terenu oznaczonego symbolem 6ZN/U ustala się:

- 1) Teren istniejącej i projektowanej zieleni leśnej przyległej do linii brzegowej jeziora Sumowo z enklawami wolnymi do uzupełnienia nowymi nasadzeniami drzew oraz okresowego zagospodarowania turystycznego;
- 2) W ramach terenu dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych miejsc rekreacji dla wodniaków uczestniczących w spływach kajakowych, z wyposażeniem w terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 3) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów stanowiących uzupełnienie przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) pomost do cumowania łodzi,
 - b) kąpielisko, sauna, miejsce do plażowania,
 - c) wiata kominkowa,
 - d) miejsce do biwakowania (przyjmując wskaźnik intensywności 70 m² na 1-go użytkownika),
 - e) sanitariaty kontenerowe,

- f) boiska do gier małych,
 - g) ścieżkę zdrowia wzdłuż brzegu jeziora;
- 4) Dostępność komunikacyjna drogą wewnętrzną zakończoną placykiem nawrotowym o wymiarach 12,5 x 12,5 m oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW i miejscami postojowymi dla samochodów osobowych w pasie drogowym wg potrzeb użytkowników.

7 ZL - Teren istniejącej zieleni leśnej bez zmian zagospodarowania terenu;

8 ZL - Tereny urządzonej zieleni leśnej z nasadzeniami drzew rodzimego pochodzenia.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu.

§ 10. 1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości podjętych planem miejscowym.

2. Plan uwzględnia granice działek ewidencyjnych, więc nie ustala się warunków scalania, a podziały nieruchomości wg zasad ustalonych na rysunku planu.

§ 11. 1. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

2. W celu ochrony wód jeziora Sumowo wprowadza się 100 metrową strefę ochronną z ograniczeniami dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 ZN/U przeznaczenia ogólnodostępnego z lokalizacją przystani i kąpieliska oraz zakazem realizacji obiektów trwale połączonych z gruntem.

§ 12. Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Dostępność do wyznaczonych terenów środkami komunikacji kołowej zapewnia się wewnętrznymi drogami dojazdowymi oznaczonymi na rysunku planu 1 KDW, 2 KDW stanowiącymi bezpośrednie połączenie z drogami publicznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1 KD, 2 KD.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych w planie:

1KD - drogi publiczne o szer. w liniach rozgraniczających 12,0 m, nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni 8,0 m;

2KD - droga publiczna o szer. w liniach rozgraniczających 9,0 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy 8,0 m od krawędzi jezdni;

3KD - droga publiczna do poszerzenia w liniach rozgraniczających do 8,0 m kosztem działki przyległej o symbolu 5 MP oznaczonym na rysunku planu;

1KDW - istniejąca droga wewnętrzna, pieszo-jezdna z możliwością poszerzenia do 8,0 m w liniach rozgraniczających, zakończona placykiem nawrotowym 12,5 x 12,5 m do

zawracania pojazdów, z zatoką dla samochodów osobowych w ciągu drogi, stanowiąca dojazdy do terenów oznaczonych symbolami 6 ZN/U i 3 RM;

2KDW - drogi wewnętrzne o szer. w liniach rozgraniczających 12,0 m, projektowana nieprzekraczalna linia zabudowy 8,0 m ;

3KDW - droga wewnętrzna pieszo-jezdna w liniach rozgraniczających 8,0 m, zakończona placikiem nawrotowym 12,5 x 12,5 m, nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m.

§ 13. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego Ø 110 w rozwinięciu sieci biegnącej w istniejącej drodze publicznej oznaczonej symbolem 2 KD na warunkach dysponenta sieci;
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji gminnej z przerzutem do oczyszczalni ścieków w Bakalarzewie. Teren przepompowni oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 3) Wody opadowe odprowadzone będą w sposób naturalny do gruntu i istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) Zasilanie projektowanych obiektów wykonać liniami kablowymi nN-0,4 kV ze złączami kablowo-pomiarowymi ZKP zlokalizowanymi na granicy działek. Projektowane linie kablowe nN-0,4kV zasilić z istniejącej ST 10-1151 Bakalarzewo Polna oraz projektowanej napowietrznej stacji transformatorowej 20/0,4 kV. Zasilanie projektowanej stacji wykonać linią napowietrzną SN-20 kV z linii napowietrznej SN- 20 kV Bakalarzewo;
- 5) Ewentualne warunki w zakresie telefonizacji terenów objętych planem ustalać będzie właściwy obszarowi Zakład Telekomunikacji TP S.A.;
- 6) Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu;
- 7) W zakresie melioracji – utrzymanie urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 8) Proponowane trasy infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjne i mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu technicznego.

§ 14. Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolami: 4 MP, 5MP – 15%;
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MNU – 10%;
- 3) Dla terenów oznaczonych symbolami: 6ZN/U – 5%;
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolami: 3RM, 7ZL, 8ZL, 1KDW, 2KDW i 3KDW – 0%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30-stu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.



**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

inż. Grzegorz Nowikowski

