

UCHWAŁA NR XXI/131/05
RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 21 kwietnia 2005 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany Dz.U. 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 w obrębie geodezyjnym części wsi Kotowina (§ 1 pkt 1 zał. Nr 4) obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 162/1, 102, 101 oraz tereny działek wcześniej wyznaczonych przedstawionych na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest :

1) zmiana przeznaczenia terenu rolnego na cele rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszkaniowej z włączeniem w obszar opracowania terenów działek wcześniej wyznaczonych pod rekreację indywidualną i uwzględnieniem istniejącej zabudowy;

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. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne użytki leśne kl. V i kl. VI z działek ewidencyjnych 184/4, 189/2 i 100 o powierzchni 0,1977 ha na podstawie zgody Wojewody Podlaskiego wyrażonej decyzją Nr ŚR V.77111-987/04/05 z dnia 26.01.2005r.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny planowanej i istniejącej zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami ML;
- 2) tereny planowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
- 3) teren planowanej plaży i kąpieliska ogólnodostępnego, oraz przystani wodnej oznaczony symbolem U;
- 4) tereny projektowanej i istniejącej zieleni leśnej oznaczone symbolem ZL;
- 5) tereny wód powierzchniowych otwartych służące turystyce i rekreacji wędkarskiej oznaczone symbolem WS;
- 6) teren istniejącej zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KDW;
- 8) teren dróg publicznych oznaczony symbolem KD;
- 9) teren urządzeń technicznych oznaczony symbolem E;
- 10) tereny użytków rolnych oznaczone symbolem R;
- 11) ustalenia w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 12) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 13) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 15) podziały na działki budowlane;
- 16) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi;
- 17) granica strefy ochronnej jeziora;
- 18) ciągi pieszo-jezdne;
- 19) 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 wolno przekroczyć frontową ścianą 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 zachowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych tj. drewno, kamień, cegła, dachówka;
- 3) Wprowadzenie zieleni rodzimej wokół nowo powstałych obiektów;
- 4) Ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych. Wysokość ogrodzeń od strony dróg nie powinna przekraczać wysokości 1,50 m.

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

- 1) Zakazuje się jakiejkolwiek działalności mogącej mieć wpływ na zanieczyszczenie gleby terenów zielonych, powietrza atmosferycznego, a także przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) Zakazuje się wycinania istniejącego drzewostanu w strefie przybrzeżnej jeziora Okrągłego;
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100 m od strony jeziora zwaną na rysunku planu strefą ochronną;
- 4) Ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne kotłownie na paliwa ekologiczne oraz wkłady kominkowe;
- 5) Odpady stałe należy gromadzić w ruchomych zamykanych kontenerach na poszczególnych działkach i opróżniać okresowo z wywozem na wysypisko wskazane przez Urząd Gminy Bakalarzewo;
- 6) Dopuszcza się, na okres przejściowy do czasu realizacji kanalizacji gminnej, stosowanie atestowanych bezodpływowych zbiorników ściekowych wywożonych systematycznie do zlewni ścieków przy oczyszczalni w Bakalarzewie. Alternatywnie stosowanie przydomowych ekologicznych oczyszczalni ścieków.

2. Tereny w 100-metrowym pasie od brzegu jeziora pozostają bez zainwestowania poza wyznaczonym terenem ogólnodostępnym pod plażę, kąpielisko i przystań oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 U.

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

- 1) Przy projektowaniu zabudowy nawiązywać do tradycyjnej zabudowy regionalnej (gabaryty, forma), w elewacjach należy stosować materiały naturalne, tradycyjne (dachówka ceramiczna, cegła, tynki, drewno, kamień);
- 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) Realizacja plaży i kąpieliska oraz pomostu o charakterze ogólnodostępnym.

§ 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 dla terenów wyróżnionych w planie dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1 ML - Tereny planowanej zabudowy rekreacji indywidualnej związane z wypoczynkiem letnim lub całorocznym. Zamiennie na wyznaczonych obszarach dopuszcza się realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym pod połaciami dwuspadowych dachów o nachyleniu połaci ok. 45°. Dominujący układ kalenic określony jest na rysunku planu. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o barwach zbliżonych do czerwieni. Budynki gospodarcze lub garaże proponuje się łączyć z budynkami mieszkalnymi. Dopuszcza się jednak ich wolnostojące sytuowanie o ile pozwoli na to konfiguracja terenu i warunki techniczne przewidziane prawem budowlanym. Wysokość budynków gospodarczych – jedna kondygnacja. Dachy jedno lub dwuspadowe w zależności od ich usytuowania o nachyleniu połaci harmonizującym z budynkiem mieszkalnym. Pokrycie dachówką ceramiczną, lub materiałem dachówkopodobnym. Obsługa komunikacyjna przewidziana jest z planowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW w połączeniu z drogami oznaczonymi symbolami 1KD i 2 KD. Potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować w granicach wyznaczonych działek. Średnia powierzchnia działki w przedziale 2000 – 2500 m². Zasady podziału terenu na działki budowlane pokazano na rysunku planu.

- 1) Dla każdej działki budowlanej ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 15 %,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić 70 %.
- c) Nieprzekraczalne linie zabudowy minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg,

2 ML - Na wcześniej wyznaczonych działkach z wyłączeniem zabudowanych ustala się przeznaczenie podstawowe pod budynki rekreacji indywidualnej związane z wypoczynkiem letnim.

2) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD i dojazdu pieszo – jezdni zakończony placem nawrotnym oznaczonym graficznie na rysunku planu,
- b) parkowanie samochodów w granicach działek,
- c) linie zabudowy wskazane na rysunku planu,
- d) dopuszcza się łączenie wyznaczonych działek z możliwością budowy jednego budynku,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki winna wynosić max 10 %,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej winien wynosić 70 %.

3) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy –powtarzalna, w miarę ujednolicona,
- b) budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
- c) dachy strome, dwuspadowe o równych połaciach o kącie nachylenia 35°– 45 °, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
- d) dopuszcza się realizację typowych domków konstrukcji drewnianej.

4) Adaptuje się istniejącą zabudowę letniskową oznaczoną graficznie na rysunku planu.

3MN - Na wyznaczonych działkach ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.

5) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących przyległych dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu 1KD i 2KD,
- b) parkowanie samochodów w granicach działki,
- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki winna wynosić do 15 %,
- d) powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić 70 %,
- e) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego istnieje możliwość realizacji obiektów stanowiących wzbogacenie lub uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenu.

6) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy zwarta o harmonijnym jednorodnym charakterze architektonicznym,
- b) wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- c) dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia 40° - 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
- d) wystrój elewacji winien nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych.

4U - Teren ogólnodostępny plaży i kąpieliska. Na terenie ustala się urządzenie plaży z pomostem i kąpieliskiem. W ramach obszaru dopuszcza się realizację przystani wodnej z pomostem do cumowania łodzi.

5RM - Teren istniejącej zabudowy zagrodowej.

7) Dla terenu oznaczonego symbolem 5RM ustala się:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, rozbudowy w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu,
- b) zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na bazie istniejącej zabudowy wprowadza się usługi agroturystyczne,
- d) dla funkcji usług agroturystycznych należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe.

6MN - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Adaptuje się:

- 8) W zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację budynku gospodarczo – garażowego;
- 9) Przebudowa, rozbudowa istniejącego budynku łącznie ze zmianą funkcji z możliwością prowadzenia usług nie oddziałujących znacząco na środowisko.

7ML - Teren zabudowany budynkiem rekreacji indywidualnej, użytkowany sezonowo adaptuje się do czasu technicznego zużycia z zakazem przebudowy i modernizacji.

ZL - Tereny istniejącej i planowanej zieleni leśnej.

R - Tereny użytków rolnych bez zmian dotychczasowego użytkowania.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, podjętych planem miejscowym.

- 1) Na terenie objętym ustaleniami planu wszelkie podziały działek budowlanych muszą być wykonywane zgodnie z ustaleniami planu lub w oparciu o przepisy odrębne dotyczące gospodarki nieruchomościami.

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

§ 11. Ustalenia w zakresie komunikacji.

- 1) Dostępność do wyznaczonych terenów środkami komunikacji kolejowej zapewnia się z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW, i istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD, 2 KD;
- 2) Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych w planie:

KDW - projektowane drogi wewnętrzne w liniach rozgraniczających 10,0 m. Drogi winne stanowić współwłasność właścicieli działek do nich przyległych. Nieprzekraczalne linie zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających;

1KD - istniejąca droga publiczna urządzona z założeniem poszerzenia w celu realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej i wyznaczeniem ścieżki rowerowej o znaczeniu lokalnym;

2KD - istniejące drogi publiczne pieszo - jezdne z możliwością poszerzenia w liniach rozgraniczających do 8,0 m, zakończona placykiem nawrotowym o wymiarach 12,0 x 15,0 m na wysokości istniejącej zabudowy zagrodowej,

- 3) Planowane ciągi pieszo - jezdne o szer. w liniach rozgraniczających do 5,0 m jako połączenia komunikacyjne do terenów oznaczonych symbolami 4 U i ZL;
- 4) Adaptuje się istniejący ciąg pieszy stanowiący dostęp do rzeki;
- 5) Istniejący ciąg pieszo - jezdny do poszerzenia kosztem przyległych działek do 5,0 m zakończony placykiem nawrotowym o wymiarach 12,5 m x 12,5 m, oznaczony graficznie na rysunku planu.

§ 12. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu gminnego i istniejących studni;
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych w perspektywie do komunalnego kolektora sanitarnego z przrzutem do oczyszczalni ścieków w Bakalarzewie. Ewentualna przepompownia ścieków na terenie oznaczonym symbolem E;
- 3) Wody opadowe odprowadzone będą w sposób naturalny do gruntu i istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) Zasilanie projektowanych obiektów wykonać liniami kablowymi nN-0,4kV ze złączami kablowo-pomiarowymi ZKP zlokalizowanymi na granicy działek. Projektowane linie kablowe nN-0,4kV zasilić z projektowanej napowietrznej stacji transformatorowej 15/0,4kV. Zasilanie projektowanej stacji wykonać linią napowietrzną SN-15kV z zastosowaniem kabla uniwersalnego zaprojektowanego po istniejącej trasie linii napowietrznej nN-0,4kV z linii napowietrznej SN- 15kV Cimochoy odgałęzienie Kotowina. Istniejącą linią napowietrzną nN-0,4kV w miejscach kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu przewidzieć do skablowania. Lokalizacja stacji trafo na terenie oznaczonym symbolem E;
- 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.

§ 13. 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: 1ML, 2ML, 7ML – 15%;
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolami: 3MN, 6MN – 10%;
- 3) Dla terenów oznaczonych symbolami: 4U – 5%;
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolami: R, 5RM, ZL, KDW – 0%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakałarzewo.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

inż. Grzegorz Nowikowski

