

UCHWAŁA Nr XIX/138/2001
RADY GMINY w BAKAŁARZEWIE
 z dnia 23.10.2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz.261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz 622, z1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz.734 i Nr 123, poz.775, z 1998r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126 orazz 2000r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009 i Nr 95, poz. 1041), art. 10 ust. 3 i 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, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 14, poz. 124) oraz art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78, z 1997r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz.505 i Nr 160, poz. 1079, z 1998r. Nr 106, poz. 668, z 2000r. Nr 12, poz 136 i Nr 120, poz. 1268) - Rada Gminy w Bakałarzewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.

§ 1.

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

§ 2.

Przeznacza się na cele nierolnicze **1,4479 ha** gruntów rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego, stanowiących działki o numerach geodezyjnych: 202/1, 202/2, 202/3, 202/4, 202/5, 202/6 oraz część działki nr 202/7 a po podziale dokonanym w dniu 21.07 2000r – działki o numerach geodezyjnych 202/8, 202/9, 202/10, 202/11, 202/12, 202/13 i część działki nr 202/14 (w tym: gruntów rolnych klasy RIVb - **0,0649 ha**, gruntów rolnych klasy RVI - **1,1793 ha**, pastwisk PsVI **0,2037 ha**) niniejszą Uchwałą Rady Gminy w Bakałarzewie.

§ 3.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1/ przeznaczenie terenów rolnych na potrzeby budownictwa letniskowego 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 **KW2**
 - 3/ tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ML**
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 1:500 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.

§ 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.

Ilekroć 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 wód 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 budowy 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 zasilanej istniejącym w pobliżu ujęciem wody, poprzez przechodzący przez działki o numerach 202/2, 202/3, 202/4, 202/5 i 202/14 wodociąg.
- 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 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.
- 5/ Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na tereny nieutwardzone.

§ 11.

Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się:

- 1/ z projektowanej linii kablowej o przekroju wg obliczeń, nie mniej niż YAKY 4x70mm² jako przedłużenie istniejącej linii YAKY 4x70mm² z istniejącej słupowej stacji transformatorowej 20/0,4kV Nowa Wieś Fabryka Mebli, od istniejącego złącza kablowego zintegrowanego z układami pomiarowymi ZKP nr 1 przelotowo przez projektowane złącza kablowe zintegrowane z układami pomiarowymi zlokalizowanymi na granicy działek;
- 2/ stację transformatorową przystosować do zwiększonego obciążenia (wymiana transformatora, zabezpieczeń i przekroju przewodów), wyposażyć pole w rozdzielnicę nN;
- 3/ w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi (istniejąca linia napowietrzna 15 kV do stacji transformatorowej 20/0,4kV Nowa Wieś Fabryka Mebli) należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami; przebudowa dotyczy powinna nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych lecz również wykonania odpowiednich uziemień i obostrzeń; dla obiektów kolidujących z urządzeniami SN i nN o warunki przebudowy należy wystąpić do Rejonu Energetycznego w Suwałkach.
- 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 wyznaczoną w niniejszym planie drogę wewnętrzną podłączoną do istniejącej drogi publicznej Bakalarzewo – Sumowo, wymagającej poszerzenia pasa drogowego i urządzenia.

§ 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.

2. **Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi publicznej** o szerokości 15,0-20,0m., szerokości jezdni 6,0m. i nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KP**;
3. Nie przewiduje się z drogi bezpośredniego wjazdu na działkę 202/12.

§ 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 **2KW**..
2. Szerokość pasa drogowego umożliwi 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,
 - 5/ docelowych sieci wodno – kanalizacyjnych.

§ 16.

1. **Ustala się teren zabudowy letniskowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **3 ML**.
2. Na obszarze 3 ML ustala się przeznaczenie podstawowe i jedynie dopuszczalne pod budynki związane z indywidualnym wypoczynkiem letnim lub całorocznym.
3. Zasadę podziału obszaru 3 ML na działki budowlane obrazuje rysunek planu. Adaptuje się istniejące działki o numerach geodezyjnych 202/1, 202/2, 202/3, 202/4. Działkę 202/5 i 202/13 – łączy się w jedną działkę. Działkę o numerze 202/12 powiększa się zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się następujące linie zabudowy w obszarze 3 ML:
 - 1/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 25,0m od linii rozgraniczających drogi 1KP;
 - 2/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 8,0m od linii rozgraniczających drogi 2KW.

§ 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. Adaptuje się istniejące działki o numerach geodezyjnych 202/8, 202/9, 202/10, 202/11 po przeznaczeniu pasa o szerokości 2,0m pod poszerzenie drogi wewnętrznej.
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 8,0m od linii rozgraniczających drogi 2KW.

§ 18.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy na obszarach 3 ML i 4 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 o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 80,0 m², 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 i gabaryty nawiązujące do tradycyjnych wiejskich zabudowań gminy Bakalarzewo, 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° i nie większym niż 50° , 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 kalenicy głównych połaci dachowych;
 - e/ forma nowych budynków powinna być kształtowana bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych i naturalnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie w gamie zgaszonych kolorów naturalnych – należy unikać czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów, wykładziny drewniane bądź ceramiczne;
 - 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 detaliczacji;
 - 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 ciek i oczka wodne o głębokości do 60 cm i powierzchni do $20,0m^2$.
5. Projektowane na działkach objekty nie będą łącznie zajmowały więcej niż 15% powierzchni działki.

§ 19.

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.

§ 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 Bakalarzewie, 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