

**UCHWAŁA NR XXI/130/05**  
**RADY GMINY BAKAŁARZEWO**

z dnia 21 kwietnia 2005 r.

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

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), uchwala się co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, w granicach określonych Uchwałą Nr IX/57/03 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 30 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo (§ 1 pkt 1 zał. Nr 3) obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 148, 149, 202/16, 205/1, 205/2 205/3, 206/1 i 206/2, 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) zmiana przeznaczenia terenu rolniczego na cele zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 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 grunty orne kl. IV a z działek ewidencyjnych 205/2, 205/3, 206/2 o powierzchni 1,8485 ha na podstawie zgody Wojewody Podlaskiego wyrażonej decyzją Nr ŚR V.77111-981/04 z dnia 13.12.2004r.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami ML;
- 2) teren zabudowy rekreacji indywidualnej z usługą, oznaczony symbolem ML/U;
- 3) teren pod zalesienie, oznaczony symbolem ZL;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 5) tereny istniejących dróg publicznych oznaczone symbolem KD;
- 6) teren planowanej stacji transformatorowej oznaczony symbolem E;
- 7) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

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

- 8) granice obszaru objętych planem miejscowym;
- 9) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 11) podziały na działki budowlane;
- 12) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi.

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) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 7 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami, oraz zasadami sztuki budowlanej;
- 3) Forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej przy zachowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych (drewno, kamień, cegła, dachówka).
- 4) Wprowadzanie zieleni rodzimej wokół nowo powstałych obiektów.

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Tereny objęte planem położone są w całości w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym zakazuje się:
  - a) wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej,
  - b) prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko, lub degradacji walorów krajobrazowych,
  - c) wyrębu zadrzewień poza przypadkami uzasadnionymi;
- 2) Zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów ze źródeł na paliwo ekologiczne z zakazem wyposażenia w niskosprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie;
- 3) Ustala się dla całego obszaru objętego planem dopuszczalny poziom hałasu określony dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe poza miastem;
- 4) Dopuszcza się, na okres przejściowy, stosowanie atestowanych bezodpływowych zbiorników ściekowych, wywożonych systematycznie do zlewni ścieków przy oczyszczalni w Bakalarzewie . Docelowe odprowadzenie ścieków kanalizacją gminną do oczyszczalni w Bakalarzewie.

§ 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) dachy wysokie o równych połaciach o 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. Ustalenia dotyczące wymagań w zakresie obrony cywilnej i ochrony p. pożarowej:

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej we wszystkich jego formach należy przewidzieć ukrycie typu II, wykonywane przez mieszkańców we własnym zakresie podpiwniczeniach budynków w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) Zaopatrzenie w wodę w przypadkach awaryjnych z istniejących w sąsiedztwie studni kopanych o wydajności min. 7,5 l na osobo – dobę, które nie mogą ulec likwidacji z chwilą z wodociągowania wsi.

3) Wykonanie w projektowanej sieci wodociągowej hydrantów p. pożarowych.

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

**1 ML, 2ML, 3ML** - Na wyznaczonych obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę rekreacji indywidualnej związane z indywidualnym wypoczynkiem letnim, lub całorocznym. Zamiennie na wyznaczonych obszarach dopuszcza się realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

1) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z planowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW oraz istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD i 2KD;
- b) potrzeby związane z parkowaniem samochodów w granicach działek;
- c) średnia powierzchnia wydzielona pod działkę budowlaną w przedziale 1500 – 2000 m<sup>2</sup>;
- d) na każdej z działek budowlanych:
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić do 15 %,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki powinien wynosić 70 %,
  - zielenń wysoka winna zajmować minimum 10 % powierzchni biologicznie czynnej.
- e) linie zabudowy, podziały na działki budowlane i zasady zagospodarowania terenów, wskazano na rysunku planu;

2) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy – wolnostojąca,
- b) na każdej działce lokalizować jeden obiekt wolnostojący, z funkcją gospodarczo – garażową łączoną z podstawową bryłą budynku,
- c) wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia 40 °- 45°, pokrytymi dachówką, lub materiałem dachówkopodobnym,
- d) posadowienie posadzek parterów budynków na wysokości 0,50 m nad poziom projektowanego, przyległego terenu;
- e) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, tynki, cegła, drewno, kamień,
- f) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,
- g) uzupełnienie zabudowy mogą stanowić obiekty małej architektury ogrodowej;

**4ML/U** - Na wyznaczonej działce ustala się przeznaczenie podstawowe pod budynek rekreacji indywidualnej z ustaleniami jak dla symboli 1ML, 2ML i 3 ML. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja wbudowanej funkcji usługowej do prowadzenia sezonowych usług komercyjnych z zabezpieczeniem miejsc parkingowych dla klientów w granicach działki.

**5ZL** - Na wyznaczonym terenie planuje się zalesienie rodzimymi gatunkami drzew.

§ 8. 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.

§ 9. 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 na działki budowlane wg zasad ustalonych na rysunku planu.

§ 10. Ustalenia w zakresie komunikacji.

- 1) Tereny dróg wewnętrznych urządzonych jako ciągi pieszo – jezdne, lub z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 3,5 m oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW, dla których ustala się szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m – 10,0 m;
- 2) Drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW, obciąża się służebnością gruntową na rzecz właścicieli działek do niej przyległych.
- 3) Wyznaczone drogi wewnętrzne na rysunku planu nie stanowią zadań własnych gminy;
- 4) Połączenie komunikacyjne z istniejących dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KD, 2KD na warunkach dysponentów.

§ 11. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Każda z działek budowlanych w granicach planu, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki, lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
- 2) Kanalizacja sanitarna – docelowo włączona do kanalizacji gminnej we wsi Nowa Wieś. Teren pod przepompownię ścieków na terenie wsi poza granicami niniejszego planu;
- 3) Zaopatrzenie w wodę – włączenia dokonać do istniejącej sieci wodociągowej PCV Ø 90 we wsi Nowa Wieś na warunkach technicznych dysponenta sieci;
- 4) Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB SA. Rejon Energetyczny Suwałki:
  - a) zasilanie energią elektryczną terenów objętych niniejszym planem odbywać się będzie z planowanej słupowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem E i zasilanej z istniejącej napowietrznej linii SN 15 KV Cimochoy ST Nowa Wieś Ośrodek,
  - b) zasilanie projektowanych obiektów wykonać liniami kablowymi nN - 0,4 kV ze złączami kablowo – pomiarowymi ZKP zlokalizowanymi na granicy działek;
- 5) Proponowane trasy infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu technicznego;

- 6) Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu;
- 7) Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne oraz wkłady kominkowe opalane drewnem;
- 8) Gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko lub innych zasadach ustalonych przez władze gminy;
- 9) W zakresie urządzeń melioracyjnych – wszelkie zmiany winne być uzgadniane z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Białymstoku, Rejonowy Oddział w Suwałkach.

§ 12. 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, 3ML, 4ML/U - 15%;
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 5ZL - 0%.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

*inż. Grzegorz Nowikowski*

