

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BAKAŁARZEWO**

z dnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w części obrębu geodezyjnego Kotowina – II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z wykonaniem uchwały Nr XXXVII/247/2018 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 24 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Kotowina - II, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo, Rada Gminy Bakałarzewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Kotowina - II, zwanego dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 2,9 ha.
3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.
4. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
 - a) oznaczone symbolem 1 MN-3 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczony symbolem 1 RM- teren zabudowy zagrodowej,
 - c) oznaczony symbolem 1 KDW – teren drogi wewnętrznej;
 - 6) oznaczenia urządzeń i sieci infrastruktury technicznej określające zasady uzbrojenia

technicznego terenu.

5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są: Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 i 5, mają charakter informacyjny.
7. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w § 1 Uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bakalarzewo;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy podestów, zejść i zjazdów do piwnic i garaży, balkonów, wykuszy, okapów oraz stacji transformatorowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 10) budynkach i budowlach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3.1. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów;
 - 2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
 - 3) wyklucza się realizację dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dachów, których główne połacie nie posiadają wspólnej kalenicy, dachów o obcej kulturowo formie (np. góralskich).
2. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.
3. Zabudowa na całym obszarze planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.
4. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Adaptuje się istniejącą zabudowę wzniesioną zgodnie z przepisami prawa. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych w

ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji.

7. Budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana budynku nie może przekraczać tej linii. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- § 4.1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”.
2. Zakazy, ograniczenia oraz odstępstwa od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1. określają przepisy odrębne.
 3. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu:
 - 1) tereny oznaczone symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) teren oznaczony symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
 4. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
 5. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- § 5. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 6

Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 7.1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne.
3. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym (nie ma audytu) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 8. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-3 MN:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
 - 2) Ustalone parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy

§ 9. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) układ dróg powinien spełniać następujące warunki:
 - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia lub podwyższonej obronności państwa,
 - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi;
- 2) utrzymanie publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, w tym studni awaryjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i
infrastruktury technicznej

- § 10. 1. Adaptuje się urządzenia i przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę.
2. Realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów.
 3. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 11 oraz przepisami odrębnymi.
 5. Określone na rysunku planu lokalizacje urządzeń i trasy sieci infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być uściślone na etapie realizacji zgodnie z opracowaniami branżowymi i dokumentacją budowlaną inwestycji.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym lub indywidualne ujęcia wody;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych.

7. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie energetyki, ustala się: zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

10. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:

Obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDW, łączącą się z drogą powiatową nr 1122B, zlokalizowaną poza granicami planu.

14. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) MN, RM – 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 11. Nie zachodzi potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§12.1 Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi wewnętrznej 1 KDW oraz z drogi powiatowej nr 1122 B zlokalizowanej poza granicą planu;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
7. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

§13.1 Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę zagrodową wraz z obiektami, urządzeniami i siecią infrastruktury technicznej.
3. Adaptuje się obiekty związane z prowadzeniem pasieki, w tym pracownię pasieczną, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontu i bieżącej konserwacji.
4. W granicach terenu zakazuje się lokalizacji ferm i obiektów przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt powyżej 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych).
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 1 KDW oraz z drogi powiatowej nr 1122 B zlokalizowanej poza granicą planu;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolno stojący;
 - 2) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych budynków;
 - 3) budynki inwentarskie realizować jako wolno stojące;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9,5 m,
 - b) dla pozostałych budynków: 11,0 m;
 - 5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 14. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, wyznaczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDW.

2. Ustala się szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami
1 MN-3 MN;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakałarzewo.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy