

UCHWAŁA NR....

RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi

Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z wykonaniem uchwały Nr XVI/186/2021 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo przyjętego Uchwałą nr V/69/2019 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 31 maja 2019 r., Rada Gminy Bakałarzewo uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 4,6 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
 - a) oznaczone symbolami 1 MN/ML- 2 MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
 - b) oznaczony symbolem 1 ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - c) oznaczone symbolami 1 ZP-2 ZP – tereny zieleni urządzonej,

- d) oznaczone symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
 - e) oznaczony symbolem 1 KDW – teren drogi wewnętrznej.
5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:
- 1) strefa ochronna o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych;
 - 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
 - 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
 - 4) cały obszar planu znajduje się w granicach:
 - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”,
 - b) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 - „Dolina Górnej Rospudy”,
 - c) obszaru korytarza ekologicznego KPn-4B „Puszcza Augustowska-Puszcza Borecka”.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 i 5 mają charakter informacyjny lub określający zasady uzbrojenia technicznego terenu.
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;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – stanowiące załącznik nr 4 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 oraz zgodnie ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi.
5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych 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 (z zachowaniem dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym rozdziału 11.

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, w tym uchwała Nr XII/90/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. poz. 2118) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/471/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r. poz. 2909).
 3. Ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”. W pasie szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, a odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne o których mowa

- ust.2. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w ww. strefie określono w rozdziale 11.
4. W granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy” obowiązują przepisy odrębne.
 5. Obszar planu położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego KPn-4B „Puszcza Augustowska-Puszcza Borecka”, wyznaczonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, granice obszaru wskazano na rysunku planu – obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.
 6. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:
 - 1) MN/ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 7. 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.
 8. 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

- § 6.1. W granicach planu przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem: 1 KDD.
2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie poprzez: możliwość lokalizacji zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

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 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 scalania i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN/ML-2MN/ML:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 900 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) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 ML:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 12 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
 - 3) Ustalone parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod wydzielenia dojazdów i dojazdów, 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

- § 9.1. Ograniczenia obowiązujące na terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 4 niniejszej uchwały.
2. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. W zakresie obrony cywilnej ustala się:
 - 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
 - 2) stacje transformatorowe należy 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;
 - 4) 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 projektowaną 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 odprowadzania 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 publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej, a także poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1 KDW.
 14. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):
 - 1) tereny MN/ML – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny o 1 miejsce na 1 budynek

- rekreacji indywidualnej;
- 2) tereny ML - 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
 - 3) zasady oraz liczbę stanowisk 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 i rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN/ML-2MN/ML.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i zabudowę rekreacji indywidualnej.
 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
 4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.
 5. Fragment terenu 1 MN/ML położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych (w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o których mowa w § 4. Ograniczenia wskazano na rysunku planu poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i strefy ochronnej o szerokości 100 m.
 6. 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:
 - a) 1 MN/ML- z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD i drogi wewnętrznej 1 KDW,
 - b) 2 MN/ML – z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci: od 35° do 45°;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 900 m²;
 - 2) w zabudowie rekreacji indywidualnej: 600 m².

§13.1. Ustala się teren zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.
5. Fragment terenu 1 ML położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych (w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o których mowa w § 4. Ograniczenia wskazano na rysunku planu poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i strefy ochronnej o szerokości 100 m.
6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
 - 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 terenu: z drogi wewnętrznej z KDW i z dróg znajdujących się poza granicą planu;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m².

§14.1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZP, 2 ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni oraz możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.
3. Obsługa komunikacyjna terenów:
 - 1) 1 ZP – z drogi wewnętrznej 1 KDW;
 - 2) 2 ZP – należy zapewnić poprzez działki budowlane na terenie 2 MN/ML, który jest połączony funkcjonalnie z terenem 2 ZP.
4. Część terenu 1 ZP oraz cały teren 2 ZP położone są w granicach strefy 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych (w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o których mowa w § 4. Tereny 1 ZP i 2 ZP wykluczone są z możliwości lokalizacji obiektów budowlanych.

§15.1. Ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej dojazdowej, wyznaczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDD.

2. Teren drogi publicznej przeznaczony jest pod budowlę drogową wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
3. Ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej w liniach rozgraniczających oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDD, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.
5. W terenie drogi publicznej dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 17. 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/ML-2MN/ML, 1ML;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy