

## UCHWAŁA NR....

### RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia ..... 2022 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakałarzewo – Osiedle Szkolne II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z wykonaniem uchwały Nr XVI/187/2021 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakałarzewo – Osiedle Szkolne II, 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 Bakałarzewo – Osiedle Szkolne II, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 13 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 - 4 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - b) oznaczone symbolami 1 MNU - 3 MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- c) oznaczony symbolem 1 U – teren zabudowy usługowej,
  - d) oznaczony symbolem 1 PU – teren zabudowy przemysłowo-usługowej,
  - e) oznaczone symbolami 1 ZP – 2 ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - f) oznaczony symbolem 1 K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,
  - g) oznaczony symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
  - h) oznaczone symbolami 1 KDW- 4 KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - i) oznaczony symbolem 1 KDX – teren ciągu pieszo-jezdnego.
5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są: strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
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 – zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 niniejszej 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, 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 budynku 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.;
  - 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, oświaty, administracji, drobnego rzemiosła i innych, które nie powodują zanieczyszczenia; usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
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 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.

### **Rozdział 3**

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

- § 4.1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:
- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
2. 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.
3. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  4. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

### **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 przestrzeni publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami: 1 KDD oraz teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem: 1K.
2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie na terenie 1 KDD 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 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 scalania i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN - 4 MN:

- a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m<sup>2</sup>,
  - 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MNU - 3 MNU:
    - a) minimalne powierzchnie działek: 900 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działek: 25 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
  - 3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 U:
    - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
  - 4) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 PU:
    - a) minimalne powierzchnie działek: 800 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
  - 5) Ustalone parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod, wydzielenia dojeżdż 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. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić strefy ochronne od infrastruktury technicznej wynoszące:

- 1) 15 m - po 7,5 m w każdą stronę od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (20 kV);
  - 2) zgodne z przepisami odrębnymi od innych sieci i urządzeń.
2. W strefach ochronnych, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny

- pracy;
- 2) w granicach strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
4. 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, 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 drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDW – 4 KDW i teren ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX oraz poprzez drogi zlokalizowane poza granicą planu.
14. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):
  - 1) tereny MN – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) tereny MNU - 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;



- 3) teren U- 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) teren PU- 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych oraz 5 miejsc na 10 zatrudnionych;
- 5) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **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 - 4MN.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
  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. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
    - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 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- z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD i z drogi wewnętrznej 2 KDW oraz z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu,
  - b) 2 MN – z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1 KDW i 2 KDW oraz z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu,
  - c) 3 MN- z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KDW oraz z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu,
  - d) 4 MN- z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 6. 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 25° do 45°;
  - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
- 7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU – 3 MNU.

- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe - obiekty mogą występować łącznie lub rozdzielnie.
- 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. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
  - 3) ustala się:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

- 4) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) 1 MNU- z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD i drogi wewnętrznej 2 KDW,
  - b) 2 MNU – z drogi wewnętrznej 2 KDW,
  - c) 3 MNU- z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 11 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 minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>.

§ 14.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 3) ustala się:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD oraz z dróg wewnętrznych 3 KDW i 4 KDW;
  - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
  - 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;

- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

§ 15.1. Ustala się teren zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 PU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi, produkcję, składy, magazyny, budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 3) ustala się:
    - 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
    - 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
    - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD oraz z drogi wewnętrznej 4 KDW i ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX;
    - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

§ 16.1. 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 ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX;
  - 2) 2 ZP - obsługę komunikacyjną należy zapewnić przez działki budowlane na terenach: 4

MN i 3 MNU.

§ 17.1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 K.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację przepompowni ścieków - istniejąca (lokalizację obiektów i urządzeń technicznych związanych z obsługą przepompowni ścieków), wyklucza się sytuowanie budynków.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: zielen, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parking.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;

2) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów i urządzeń, nie będących budynkami: maksymalnie 6 m.

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

2. Ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej w liniach rozgraniczających oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDD - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.

4. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW - 4 KDW.

2. Ustala się szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDX.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego – zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, zieleni

przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia końcowe**

§ 21. 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 – 4 MN, 1 MNU – 3 MNU, 1 U, 1 PU;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU