

**UCHWAŁA NR XI/129/2020
RADY GMINY BAKAŁARZEWO**

z dnia 15 maja 2020 r.

w sprawie w uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakałarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo dotyczącym części wsi Bakałarzewo II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) uchwały Nr XXXVII/245/2018 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 24 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakałarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo dotyczącym części wsi Bakałarzewo II, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo, Rada Gminy Bakałarzewo uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakałarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo dotyczącą części wsi Bakałarzewo II, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 14 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-5 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczony symbolem 1 MN/ML – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,
 - c) oznaczony symbolem 1 MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - d) oznaczone symbolem 1 U -2 U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) oznaczony symbolem 1 US – teren sportu i rekreacji,
 - f) oznaczony symbolem 1 RM – teren zabudowy zagrodowej,
 - g) oznaczony symbolem 1 R – teren rolniczy,
 - h) oznaczone symbolem 1 ZP-7 ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - i) oznaczony symbolem 1 WS – teren wód powierzchniowych,
 - j) oznaczone symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
 - k) oznaczone symbolem 1 KD – teren drogi publicznej,
 - l) oznaczone symbolem 1 KDW-6 KDW – tereny dróg wewnętrznych,

- m) oznaczone symbolem 1 KDX – teren ciągu publicznego pieszo-jezdnego,
 - n) oznaczone symbolem 1 KP- teren parkingu publicznego;
- 6) oznaczenia urządzeń i sieci infrastruktury technicznej określające zasady uzbrojenia technicznego terenu.

5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:

- 1) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej napowietrznej 20 kV;
- 2) granica Obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy”;
- 3) strefa ochronna o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Sumowo i rzeki Rospudy;
- 4) 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.;
- 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.

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.

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 odstęstwa od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1. określają przepisy odrębne.

3. Ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Sumowo i rzeki Rospudy w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”.

4. W granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy” obowiązują przepisy odrębne.

5. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:

- 1) MN, MN/ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) RM- jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

6. 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.

7. 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 stanowią tereny oznaczone symbolami: 1 KDD, 1 KD, 1 KP, 1 KDX, 1 ZP, 2 ZP, 1 US.

2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie poprzez: możliwość lokalizacji zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, w szczególności: elementów oświetlenia ulicznego, ławek, śmietników, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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-5 MN:
 - 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 MN/ML:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 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) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 MNU:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 12 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 U, 2 U:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 12 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 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. 1. Wyznacza się strefę ochronną związaną z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznej 20 kV (o szerokości 14 m tj. po 7,0 m od osi linii w obie strony).

2. W strefie ochronnej ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów w wysokości większej niż 3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie ochronnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych.

4. Ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Sumowo i rzeki Rospudy w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

5. 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;
- 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 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 gminną nr 101947B oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej, a także poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW i ciąg publiczny pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KDX oraz istniejącą drogę powiatową nr 1121B znajdującą się poza granicą planu.

14. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) tereny MN, MN/ML, RM – 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny lub na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 2) teren MNU- 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) tereny U – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) teren 1 US – 2 miejsca postojowe w ramach terenu 1 KP (teren parkingu publicznego);
- 5) tereny U, US, MNU – zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100; Dla pozostałych terenów - 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-5 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:
 - a) 1 MN- z dróg wewnętrznych 2 KDW i 3 KDW,
 - b) 2 MN – z dróg wewnętrznych 2 KDW i 3 KDW,
 - c) 3 MN - dróg wewnętrznych 3 KDW i 4 KDW,
 - d) 4 MN- z drogi wewnętrznej 5 KDW i z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD,
 - e) 5 MN – z dróg wewnętrznych 5 KDW i 6 KDW i z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów 1 MN, 2 MN, 3 MN - 7 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m,
 - b) dla terenów 4 MN i 5 MN- 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 35° (dla terenów 1 MN, 2 MN, 3 MN) i od 25° do 45° (dla terenów 4 MN, 5 MN);
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

7. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m².

§ 13. 1 Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 MN/ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacji indywidualnej.

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: 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 6 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 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

7. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m².

§ 14. 1 Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 MNU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi nieuciążliwe i domy na wynajem.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, sauny, zielen, 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: 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 1 KDW, 2 KDW (poprzez drogę 3 KDW);

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 15. 1 Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi nieuciążliwe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe, zielen, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
- 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 powiatowej znajdującej się poza planem poprzez teren parkingu 1 KP oraz z ciągu publicznego 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: 10 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 16. 1 Ustala się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: 2 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się adaptację istniejącego bunkra na cele usługowe (turystyka, kultura i rozrywka).

3. W stosunku do adaptowanego bunkra istnieje obowiązek zachowania formy zewnętrznej oraz układu konstrukcyjnego bryły.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zieleń, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu publicznego pieszo-jezdnego 1 KDX.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 2) kąty dachów – nie ustala się.

§ 17. 1 Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację urządzeń sportowo- rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

3. 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: 40%;
- 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z ciągu publicznego pieszo-jezdnego 1 KDX.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°.

§ 18. 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. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.

4. 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 5 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. 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.

§ 19. 1 Ustala się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren pozostawia się w użytkowaniu rolniczym – tereny upraw polowych z zakazem zabudowy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 20. 1 Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZP-4 ZP i 6 ZP-7 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, 2 ZP - z ciągu publicznego pieszo-jezdnego 1 KDX;
- 2) 3 ZP - z drogi wewnętrznej 1 KDW;
- 3) 4 ZP – z drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu;
- 4) 6 ZP - z drogi wewnętrznej 3 KDW i drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu;
- 5) 7 ZP - z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD.

§ 21. 1 Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem: 5 ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni oraz możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.

3. Adaptuje się istniejącą zabudowę służącą rekreacji, w stosunku do której obowiązują ustalenia zawarte w § 4.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;
- 3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: połączenie wyspy ze stałym lądem za pomocą mostu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – dowolne.

§ 22. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 WS.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość lokalizacji pomostów i kładek wędkarskich, pomostów widokowych, mostów łączących wyspę ze stałym lądem, fontann, gejzerów i innych urządzeń i budowli nawodnych, mających na celu podniesienie atrakcyjności otoczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną wód powierzchniowych należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 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 drogowe 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.

§ 24. Ustala się linie rozgraniczające pasa terenu przeznaczonego na poszerzenie drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 KD.

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW-6 KDW.

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

3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Ustala się teren parkingu publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację parkingu ogólnodostępnego.

3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 12. **Ustalenia końcowe**

§ 28. 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-5 MN, 1 MN/ML, 1 MNU, 1 U-2 U;

2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 29. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia uchwał:

- 1) Uchwała nr XIX/135/2001 Rady Gminy w Bakalarzewie z dnia 23 lipca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bakalarzewo (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 13 sierpnia 2001 r. nr 532 poz. 3451);
- 2) Uchwała nr XXI/133/05 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 21 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 13 czerwca 2005 r. nr 142 poz. 1684).

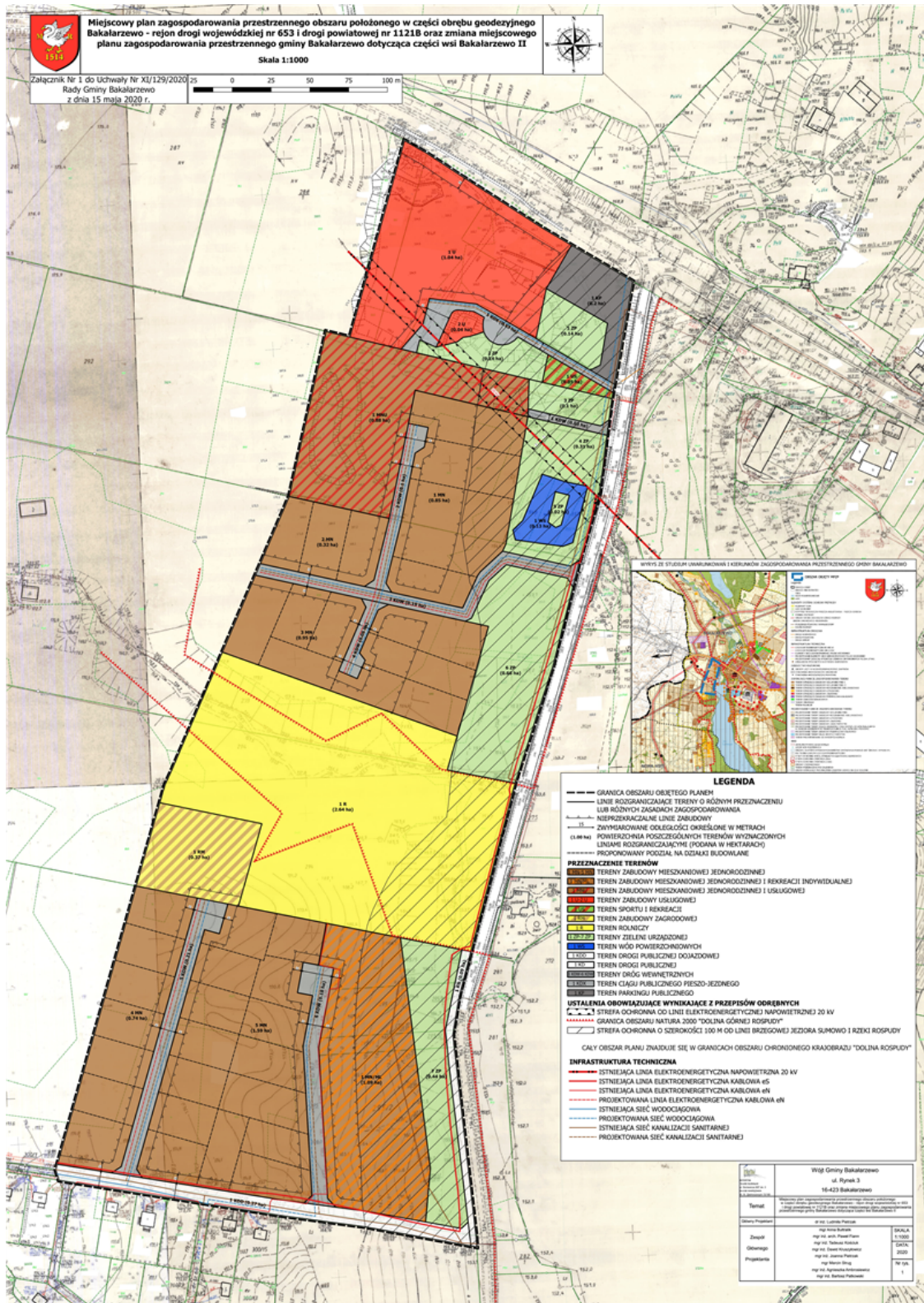
§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr. inż Grzegorz Kozłowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/129/2020
 Rady Gminy Bakalarzewo
 z dnia 15 maja 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/129/2020
Rady Gminy Bakalarzewo
z dnia 15 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie 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) Rada Gminy Bakalarzewo postanawia, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia, którego przystąpiono Uchwałą Nr XXXVII/245/2018 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 24 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 03.10.2019 r. do 25.10.2019 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt. 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 13.11.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

Następnie po wprowadzonych zmianach zdecydowano o powtórzeniu procedury opinii i uzgodnień w wymaganym zakresie oraz powtórnym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu odbyło się od 06.03.2020 r. do 30.03.2020 r. Uwagi do opracowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą można było składać w nieprzekraczalnym terminie do 15.04.2020 r. W tym czasie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozpatrywania nieuwzględnionych uwag przez Radę Gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/129/2020
Rady Gminy Bakalarzewo
z dnia 15 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie 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) Rada Gminy Bakalarzewo postanawia, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo - rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II, obejmują:

- a) budowę dróg gminnych (droga publiczna dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD),
- b) budowę sieci wodociągowej,
- c) budowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) budowę ciągu publicznego pieszo-jezdnego (oznaczony symbolem 1KDX).

2. W celu realizacji inwestycji wymienionych w ust.1 gmina poniesie wydatki związane z wykupem gruntów pod inwestycję drogową.

3. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XI/129/2020 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 15 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II

Uzasadnienie do uchwały sporządzono na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Bakalarzewo podjęła w dniu 24 października 2018 r. uchwałę Nr XXXVII/245/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II.

Obszar objęty analizą znajduje się w obrębie geodezyjnym Bakalarzewo, w rozwidleniu drogi wojewódzkiej nr 653 oraz drogi powiatowej nr 1121B, w sąsiedztwie rzeki Rospudy oraz jeziora Sumowo. Powierzchnia obszaru wynosi około 14 ha. Obejmuje on część aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bakalarzewo przyjętego uchwałą nr XIX/135/2001 Rady Gminy w Bakalarzewie z dnia 23 lipca 2001 r. oraz część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II przyjętego uchwałą nr XXI/133/05 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 21 kwietnia 2005 r.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo.

Zgodnie z ustaleniami SUIKZP obszar objęty planem przeznaczony został przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługową oraz na cele rekreacji indywidualnej. Plan miejscowy przewiduje pozostawienie części gruntów w użytkowaniu rolniczym, a także wyznacza obszary zieleni urządzonej.

Obszary objęte planem stanowią tereny niezagospodarowane lub w trakcie zagospodarowania na podstawie dotychczas obowiązującego mpzp. Są to siedliska częściowo już przekształcone o charakterze półnaturalnym. Obszary znajdujące się w niedalekim sąsiedztwie są już zainwestowane, więc rozwój poszczególnych funkcji na przedmiotowym obszarze wpłynie pozytywnie na uzupełnienie dotychczasowej zabudowy i dzięki temu uniknie się jej rozproszenia.

Podsumowując, zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami Studium, przepisami odrębnymi oraz sąsiedztwo infrastruktury technicznej umożliwiającej uzbrojenie omawianych terenów w wodociąg i kanalizację sanitarną, pozwoliło na powzięcie inicjatywy planistycznej na wskazanym obszarze. Urządzenie terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej oraz usługowej na wskazanym terenie jest pożądane z punktu widzenia kształtowania układu osadniczego miejscowości gminnej poprzez jego uzupełnienie. Zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami planu (w tym skomunikowanie i uzbrojenie) pozwoli na pozyskanie bardzo atrakcyjnych terenów, które przyczynią się do poprawy funkcjonowania gminy, co będzie miało pozytywne znaczenie dla mieszkańców.

Mając na względzie powyższe, przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II, może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Bakalarzewo.

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II 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.

I. Uzasadnienie do projektu uchwały na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587, z dnia 19 września 2003 r.)

1. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/245/2018 Rady Gminy Bakalarzewo w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II.

2. Materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu były aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu.

3. Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego były aktualne na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień.

4. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z warunkami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Wójt Gminy Bakalarzewo wykonał kolejno czynności ustalone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi:

- zamieszczono ogłoszenie w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając termin składania wniosków,

- do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego,

- sporządzono prognozę skutków finansowych ustaleń projektu planu,

- sporządzono prognozę oddziaływania projektu planu na środowisko,

- uzyskano opinie i uzgodnienia wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,

-nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- publicznego wglądu (I i II wyłożenie do publicznego wglądu):

- I wyłożenie do publicznego wglądu:

a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II, wpłynęła jedna uwaga w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po I wyłożeniu, po rozpatrzeniu uwagi zdecydowano o ponowieniu czynności w niezbędnym zakresie (zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

- II wyłożenie do publicznego wglądu:

a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II, podczas II wyłożenia, nie wpłynęła żadna uwaga.

6. Projekt planu wykonano nie naruszając ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo.

7. Projekt planu został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.

8. Wykonanie czynności określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udokumentowano poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. Wykonano procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

10. W projekcie planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 i 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie prognozuje się nakładów dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.

11. Na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

II. Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalenia planu spełniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

1) W odniesieniu do wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych - plan miejscowy ustala przeznaczenia terenów oraz wyznacza warunki i zasady ich zagospodarowania oraz określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

2) W odniesieniu do wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgód, w trakcie trwania procedury planistycznej, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz 1161). W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3) W odniesieniu do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4) W odniesieniu do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje 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.

5) W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni - plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni.

6) W odniesieniu do prawa własności – plan miejscowy wyznacza granice korzystania z nieruchomości poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inne ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

7) W odniesieniu do potrzeb interesu publicznego – plan realizuje nowe potrzeby wynikające z racjonalnego gospodarowania przestrzenią na terenie gminy, uwzględniając wymogi kształtowania i zachowania ładu przestrzennego.

8) W odniesieniu do potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

9) W odniesieniu do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (I i II wyłożenie do publicznego wglądu).

10) W odniesieniu do jawności i przejrzystości procedur planistycznych – niniejszy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11) W odniesieniu do potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan uwzględnia potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zaopatrzenia ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono interes publiczny i prawny, uwzględniając przy tym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo.

Dla wszystkich terenów ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Teren objęty planem ma odpowiednią obsługę komunikacyjną. Lokalizacja nowej zabudowy planowana jest na nieruchomościach jeszcze niezabudowanych lub zabudowanych ale nie w całości.

Planowana zabudowa uzupełnia zabudowę istniejącą. Obszary planowanego zainwestowania są w odpowiednim stopniu przygotowane do zabudowy. Obszary te charakteryzują się odpowiednim dostępem do sieci komunikacyjnej. Tereny w sąsiedztwie wyposażone są w sieci wodociągowe i kanalizacyjne. Funkcjonuje sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Ostatnia ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta uchwałą Nr VI/25/2015 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 27 marca 2015 r. Powyższy dokument wskazuje na potrzebę aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bakalarzewo przyjętego uchwałą nr XIX/135/2001 Rady Gminy w Bakalarzewie z dnia 23 lipca 2001 r., którego fragment objęty jest projektem MPZP. Nowe potrzeby wynikające z kształtowania ładu przestrzennego na omawianym obszarze oraz konieczność dostosowania dokumentów planistycznych do obecnie obowiązujących przepisów prawa wpłynęły na podjęcie uchwały Nr XXXVII/245/2018 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 24 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakalarzewo – rejon drogi wojewódzkiej nr 653 i drogi powiatowej nr 1121B oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo dotyczącym części wsi Bakalarzewo II. Powyższa uchwała poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego oraz określeniem stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami SUIKZP gminy Bakalarzewo wykonana przez Wójta gminy Bakalarzewo, pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowego planu dla stosownego obszaru.

3. Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa sporządzona na podstawie projektu planu prognoza jego skutków finansowych.

Projekt planu przewiduje przebudowę drogi publicznej, za której finansowanie odpowiedzialna byłaby gmina. Wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina będzie musiała ponieść wydatki związane z budową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.