

**UCHWAŁA NR XXVIII/321/2023**  
**RADY GMINY BAKAŁARZEWO**

z dnia 10 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakalarzewo –  
Osiedle Szkolne II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w związku z wykonaniem uchwały Nr XVI/187/2021 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakalarzewo – Osiedle Szkolne II, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo przyjętego Uchwałą nr V/69/2019 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 31 maja 2019 r., Rada Gminy Bakalarzewo uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakalarzewo – 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) – 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 niezaliczane 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 przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami: 1 KDD oraz teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem: 1 K.

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 scalenia 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 wydzielenie 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 – 4 MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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, gospodarce 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:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

b) 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 oznaczonej 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

**mgr**  
**inż. Grzegorz Kozłowski**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/321/2023  
Rady Gminy Bakalarzewo  
z dnia 10 lutego 2023 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Gminy Bakalarzewo postanawia, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 27.01.2022 r. do 18.02.2022 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 14.03.2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona pozytywnie.

W dniach od 17.10.2022 r. do 08.11.2022 r. odbyło się drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Termin składania uwag upłynął 01.12.2022 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/321/2023  
Rady Gminy Bakalarzewo  
z dnia 10 lutego 2023 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Gminy Bakalarzewo postanawia, iż po uprawomocnieniu się niniejszego planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa (w tym rozbudowa) oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;
- budowa (w tym rozbudowa) i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;
- budowa (w tym rozbudowa) i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy;
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370 i 2687).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/321/2023

Rady Gminy Bakalarzewo

z dnia 10 lutego 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r.poz. 503, 1846,2185, 2747)**

## UZASADNIENIE

*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) w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747).*

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 Uchwałę Nr XVI/187/2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakalarzewo – Osiedle Szkolne II.

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 13 ha położony jest w centralnej części gminy Bakalarzewo. Teren opracowania od południa sąsiaduje z ul. Kamińską, od zachodu z drogą gminną, a w pozostałej części z użytkami rolnymi, które zlokalizowane są ok. 300 m w linii prostej od centrum gminy.

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

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo obszar objęty opracowaniem planu miejscowego posiada następujące przeznaczenie:

- Projektowane tereny zabudowy wielofunkcyjnej;
- Projektowane tereny zabudowy usługowej;
- Projektowane tereny zabudowy przemysłowo-usługowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń ww. Studium.

Obszar objęty planem stanowi teren w większości niezagospodarowany. Są to tereny użytkowane rolniczo. 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, pozwoliło na powzięcie inicjatywy planistycznej na wskazanym obszarze. Urządzenie terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, przemysłowo-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 może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Bakalarzewo.

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

**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) w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)**

1. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z uchwałą Nr XVI/187/2021 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakalarzewo – Osiedle Szkolne 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 części wsi Bakalarzewo – Osiedle Szkolne II, wpłynął jeden wniosek 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,
  - projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu:

**I WYŁOŻENIE:**

- 2.1.a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 2.1.b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakalarzewo – Osiedle Szkolne II, wpłynęła jedna uwaga w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została rozpatrzona pozytywnie. W związku z powyższym nie zachodziła potrzeba rozpatrywania nieuwzględnionych uwag przez Radę Gminy Bakalarzewo. Złożona uwaga dotyczyła jednej osoby fizycznej i gruntów należących do gminy.



## II WYŁOŻENIE:

- a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakalarzewo – Osiedle Szkolne II nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846, 2185, 2687).
  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 na 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747)**

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 z 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747).**

- 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

- 3) W odniesieniu walorów architektonicznych i krajobrazowych, 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 ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).
  - plan miejscowy spełnia potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami 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.Plan uwzględnia przebieg linii 20 kV oraz wyznacza strefę ochronną od linii. Ograniczenia w zabudowie w odniesieniu do linii elektroenergetycznych zostały wyartykułowane w sposób jednoznaczny i czytelny w planie miejscowym, zarówno w części tekstowej jak też w części rysunkowej. W granicach strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, 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 obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, a także odpowiednie zapisy zostały wprowadzone do treści uchwały w sprawie planu.
- 8) 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.
- 9) W odniesieniu do potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 10) 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.
- 11) 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.

- 12) 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 Bakalarzewo.

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.

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. W gminie funkcjonuje sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Ostatnia ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta uchwałą Nr XIV/165/2020 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 14 grudnia 2020 r.

Zgodnie z przedstawionym harmonogramem prac, w latach 2022-2023 zaleca się m.in.: „Opracowanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących, zgodnie z potrzebami realizacji inwestycji gminnych, sołeckich i przychylając się do wniosków osób prywatnych i dążąc do jak największego objęcia miejscowymi planami terenów, które w studium przeznaczone są pod rozwój funkcji osadniczej oraz funkcji gospodarczej, stosownie do możliwości samorządu gminnego”.

Nowe potrzeby wynikające z kształtowania ładu przestrzennego na omawianym obszarze wpłynęły na podjęcie uchwały nr XVI/187/2021 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bakalarzewo – Osiedle Szkolne 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.

W omawianym planie „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.”

## **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 budowę drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD, za której finansowanie odpowiedzialna byłaby gmina. Również jako właściciel gruntów, gmina zrealizuje drogę 3 KDW oraz część drogi 4 KDW, a także ciąg pieszo-jezdny 1 KDX. Ponadto w ramach inwestycji opierających się o finanse gminne, wskazano także konieczność realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą realizowane ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych.