

UCHWAŁA NR V/21/2015
RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 16 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Bakałarzewo w obrębie Bakałarzewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z wykonaniem uchwały Nr XVI/99/12 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 16 maja 2012 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo w obrębie Bakałarzewo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo uchwalonego uchwałą Nr III/25/98 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 30 grudnia 1998 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo” wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XIX/96/08 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 22 lipca 2008 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo, Rada Gminy Bakałarzewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Bakałarzewo, zwany „OSIEDLE ZACISZE”, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 8,72 ha.
 3. Rysunek planu i niniejsza uchwała stanowią integralną całość.
 4. Celem sporządzenia planu jest:
 - 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów szczególnych;
 - 2) wyznaczenie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów, komunikacji publicznej i rekreacji ogólnodostępnej;

- 4) ograniczenie konfliktów przestrzennych.
5. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) strefa uciążliwości linii elektroenergetycznych 20 kV i 0,4 kV;
 - 6) strefa ochronna szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Sumowo na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”;
 - 7) działanie ochronne siedliska przyrodniczego 3150 – zakaz zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 8) strefa ochronna cmentarza szerokości 50 m;
 - 9) strefa ochronna cmentarza szerokości 150 m;
 - 10) tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
 - a) oznaczone symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem MP – tereny zabudowy pensjonatowej,
 - c) oznaczone symbolem RM- tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) oznaczone symbolem U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) oznaczone symbolem UT – ogólnodostępne tereny usług turystycznych,
 - f) oznaczone symbolem ZR- tereny zieleni rekreacyjnej,
 - g) oznaczone symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - h) oznaczone symbolem ZL – tereny lasów,
 - i) oznaczone symbolem WS – tereny wód powierzchniowych,
 - j) oznaczone symbolem R- tereny rolne,
 - k) oznaczone symbolem E – tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka),
 - l) oznaczone symbolem K – tereny infrastruktury technicznej (kanalizacja),
 - m) oznaczone symbolem KP – tereny parkingów publicznych,
 - n) oznaczone symbolem KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - o) oznaczone symbolem KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - p) tereny oznaczone symbolem KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
 - q) tereny oznaczone symbolem KX – tereny ciągów pieszych.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 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 nieuwzględnionych 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 teren 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 – linia, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: elementy podziemne, podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkonów, wykuszy, okapów oraz uzbrojenia terenu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy lokalizować jedną z elewacji budynku funkcji podstawowej: mieszkalnego;
- 8) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;

- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 11) powierzchni biologicznie czynnej – część powierzchni działki budowlanej lub obszaru wyznaczonego w planie, która pozostaje niezabudowana, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki oraz powierzchniowe zbiorniki wodne;
 - 12) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć, wyrażony procentowo, minimalny stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 13) całkowitej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej; do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi;
 - 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe itp.;
 - 15) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 3.1. Zabudowę należy realizować na terenach wyznaczonych w planie.

2. Należy zapewnić harmonię architektoniczną i krajobrazową zespołu zabudowy.
3. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.

4. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 12.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 4.1. W granicach planu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody z uwagi na lokalizację w granicach planu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” oraz obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy”.
2. Zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem Nr 17/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Rospudy" (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54, poz. 730) ze zmianami, w granicach OChK „Dolina Rospudy” obowiązują następujące zakazy:
- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
 - 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
 - 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
 - 7) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakaz nie dotyczy ogólnodostępnych kąpielisk, plaży i przystani wodnych. W związku z powyższym na terenie oznaczonym symbolem 1 UT i 1WS obiekty budowlane (dotyczy budowy pomostu) będą dopuszczone do realizacji w 100-metrowej strefie z uwagi na położenie na terenie ogólnodostępnej plaży gminnej.

Zakazy obowiązujące na obszarze chronionego krajobrazu nie dotyczą również realizacji inwestycji celu publicznego, wymienionych w § 6.

3. Zgodnie z powyższym rozporządzeniem ustala się 100 m strefę ochronną jeziora Sumowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Rospudy".
4. Zagospodarowanie strefy ochronnej powinno być zgodne z rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 2.
5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - 1) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej, drogowej i technicznej;
 - 2) inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, z którego wynikać będzie brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę środowiska i przyrody oraz obszar Natura 2000;
 - 3) inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których właściwe organy odstąpiły od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu.
6. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest w części na obszarze Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
7. Wyznacza się strefę ochronną wokół cmentarza w odległości 50 m od granicy cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Na terenie strefy do 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
9. Ustala się granice uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pensjonatowej, zagrodowej i usługowej w granicach działki.
10. Ustala się zachowanie istniejących lasów znajdujących się w granicy opracowania, oznaczonych symbolem 1 ZL.
11. Wprowadza się zakaz zabudowy budynkami w odległości mniejszej niż 12 m od granic obszaru 1 ZL oraz od lasów graniczących z obszarem planu.
12. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest w części na obszarze Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy” oraz obejmuje fragment jeziora Sumowo, które stanowi cenne siedlisko przyrodnicze o kodzie 3150 - starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, cenne z punktu widzenia obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy”.
13. W celu ochrony siedliska o kodzie 3150 zakazuje się podejmowania działań, które naruszą stan jego ochrony oraz ustala się konieczność przestrzegania działań ochronnych wyszczególnionych w Planie Zadań Ochronnych, w tym zakaz zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w wyznaczonej strefie.
14. Wyznaczone w Planie Zadań Ochronnych tereny z zakazem zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie mają zastosowania w przypadku istniejącego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KX, stanowiącego ścieżkę „Jaćwieską”.
15. W obszarach 1 WS i 1 UT zabrania się zmiany linii brzegowej jeziora.
16. W obszarach 1 WS i 1 UT wprowadza się nakaz zachowania naturalnie występującej roślinności.
17. Ustala się zakaz wznoszenia budynków w odległości 10 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej SN-20 kV.
18. Ustala się zakaz wznoszenia budynków w odległości 3 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej nn-0,4 kV.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 5.1. W granicach opracowania planu znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem 17-81/7 (stanowisko archeologiczne zewidencjonowane na obszarze AZP 17-81, nr stanowiska w miejscowości – 9, nr stanowiska na obszarze – 7).
2. W obrębie udokumentowanego stanowiska archeologicznego ustala się:
- 1) przy wszelkich pracach ziemnych lub mogących dokonać zmian w dotychczasowym charakterze tej przestrzeni należy ściśle przestrzegać zasad określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w zakresie niezbędnym dla zachowania dziedzictwa archeologicznego;
 - 2) możliwość realizacji nowych układów komunikacyjnych oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
3. Na wszystkich terenach w granicach planu, w przypadku odkrycia, w trakcie wykonania jakichkolwiek robót ziemnych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem inwestor i wykonawca robót są zobowiązani wstrzymać prace i zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 6.1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią następujące tereny:
- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1 KDD, 2 KDD;
 - 2) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami: 1 KDX, 2 KDX, 3 KDX, 4 KDX;
 - 3) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem: 1 KX;
 - 4) ogólnodostępne tereny usług turystycznych oznaczone symbolami: 1 UT, 2 UT;
 - 5) tereny parkingów publicznych oznaczone symbolem: 1 KP.
2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie przez drogi publiczne, poprzez:
- 1) kształtowanie przestrzeni i nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, w szczególności:

- a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości, ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - b) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych;
- 2) możliwość lokalizacji małej architektury, zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, w szczególności: elementy oświetlenia ulicznego, ławki, śmietniki, itp., lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednolicenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze planu lub obszarze poszczególnych ciągów komunikacyjnych (ulic).
3. Ustala się zadania dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do których w granicach planu należy:
- 1) budowa zewnętrznych sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w: wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową zrealizowanych na terenach dróg, oznaczonych jako: 1 KDD, 2 KDD, 1 KDW, 1 KDX, 2 KDX, 3 KDX, 4 KDX;
 - 2) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD, 2 KDD, ciągów pieszo-jednych 1 KDX, 2 KDX, 3 KDX, 4 KDX oraz ciągu pieszego 1 KX;
 - 3) budowa i urządzenie parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KP;
 - 4) budowa i urządzenie plaży gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 UT i 2 UT jako ogólnodostępne tereny usług turystycznych;
 - 5) budowa pomostu na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1 WS i 1 UT.

Rozdział 6

Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

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

2. W granicach planu występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią - obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi stanowi zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące Prawa wodnego oraz następujące ustalenia:
 - 1) zabrania się wznoszenia zabudowy;
 - 2) nakazuje się utrzymanie w dobrym stanie technicznym istniejących dróg, dla zapewnienia ewakuacji ludności.
3. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - 1) zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
 - 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
 - 3) istniejąca i planowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej;
 - 4) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.
4. W zakresie obrony cywilnej i bezpieczeństwa państwa obowiązują przepisy odrębne w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin.

Rozdział 7

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

- § 8.1. Ustala się możliwość scalenia działek budowlanych w celu dokonania ich wtórnego podziału, z zachowaniem następujących warunków:
- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) scalenia i podziały powinny odbywać się w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 3) wykonywanie podziałów powinno odbywać się w sposób zapewniający dostępność do dróg publicznych poprzez bezpośredni do nich dostęp lub tereny dróg wewnętrznych.
2. Na rysunku planu wskazuje się proponowany podział na działki budowlane, które nie stanowią ustaleń obowiązujących planu.
 3. Ustala się następujące zasady wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych: 1100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 15 m;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MP:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych: 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 14 m;
 - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM, 2 RM:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 20 m;
 - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 U:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych: 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 25 m;
 - 5) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 70 a 110 stopni.
4. Zakazuje się podziału terenu 1 UT, 2 UT na działki budowlane.
5. Powyższe ustalenia nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

Rozdział 8

Strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zostały wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. Wyznacza się następujące strefy szczególnego zagospodarowania terenu:

- 1) strefa uciążliwości linii elektroenergetycznej 20 kV i 0,4 kV;
- 2) strefa ochronna szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Sumowo na terenie OChK „Dolina Rospudy”;
- 3) tereny z zakazem zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) strefa ochronna cmentarza szerokości 50 m i 150 m;
- 5) ograniczenia w zabudowie od strony lasu.

Rozdział 9

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

§ 10.1. Dla wszystkich projektowanych układów sieciowych rezerwuje się miejsce pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi z zachowaniem przepisów odrębnych;

2. W zakresie gospodarki ściekami i zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo pokryć z gminnego systemu wodociągowego;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych z poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo w oparciu o system gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) do czasu realizacji sieci wodno-kanalizacyjnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę we własnym zakresie oraz odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników opróżnianych okresowo; zapis nie dotyczy budynków korzystających z wody, znajdujących się w strefie szerokości 150 m od granicy cmentarza, które należy obowiązkowo podłączyć do sieci wodociągowej;
- 4) wprowadzenie obowiązku lokalizacji na sieciach wodociągowych hydrantów umożliwiających czerpanie wody do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie energetyki, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować w oparciu o istniejące lub projektowane stacje transformatorowe SN/nN oraz istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa energetycznego;

- 2) szczegółowe dane dotyczące ilości i rodzaju urządzeń elektroenergetycznych niezbędnych do zasilania zostaną określone w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;
 - 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami budowlanymi;
 - 4) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;
 - 5) w granicach terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się możliwość innych niż wskazane w planie lokalizacji stacji transformatorowych.
4. W zakresie gazyfikacji, ustala się:
- 1) zapewnia się dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej;
 - 2) przewiduje się gazyfikację obszaru po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych budowy odcinków sieci gazowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, ustala się:
- 1) na wszystkich terenach objętych granicami planu dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci telekomunikacyjnych oraz budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie, zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w ciągach komunikacyjnych;
 - 3) zezwala się na lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:
- 1) planuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z „Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy Bakalarzewo”;
 - 2) wprowadza się obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów stałych oraz wywozu w systemie zorganizowanym.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych, ustala się:

- 1) wody opadowe z terenów budowlanych należy odprowadzać do gruntu lub wód powierzchniowych, docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych;
- 2) wody opadowe z terenów komunikacyjnych odprowadzać do gruntu lub wód powierzchniowych przy zachowaniu wymagań przepisów szczególnych;
- 3) jakość odprowadzanych ścieków deszczowych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej dla terenu objętego planem ustala się:

- 1) teren objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez:
 - a) publiczne drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2 KDD,
 - b) projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: 1 KDW,
 - c) projektowane ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDX, 2 KDX, 3 KDX, 4 KDX,
 - d) projektowany ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KX;
- 2) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na terenie działki lub w garażu na 1 budynek mieszkalny,
 - b) w zabudowie zagrodowej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na terenie działki budowlanej,
 - c) w zabudowie pensjonatowej i usługowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym i pensjonatowym,
 - d) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) działalność inwestycyjną w pasach drogowych należy realizować zgodnie z przepisami o drogach publicznych i przepisami budowlanymi.

Rozdział 10

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

- § 11.1. Do czasu realizacji ustaleń planu ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania.
2. Nie ustala się terminów rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

- § 12.1. W granicach planu za tereny rekreacyjno-wypoczynkowe uznaje się ogólnodostępne tereny usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 UT, 2 UT.
2. Ustalenia dotyczące ogólnodostępnych terenów usług turystycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UT, 2 UT zostały opisane w § 17.
 3. W granicach planu nie wyznaczono terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 12

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy

- § 13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach o których mowa w ust. 1 można realizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.
 3. W strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza szerokości 50 m zabrania się lokalizowania zabudowań mieszkalnych i innych obiektów, o których mowa w § 4 niniejszej uchwały i w przepisach odrębnych dotyczących cmentarza.
 4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 25%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 70% jej powierzchni;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,25,

- b) minimalna intensywność zabudowy- nie ustala się;
 - 4) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z gminnych dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2 KDD, planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW oraz z ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 KDX i 4 KDX;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi publiczne KDD, 4 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną KDW i 1 m od linii rozgraniczających ciągi pieszo-jezdne KDX, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej (dla terenów 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN);
 - 6) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 KDD, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej (dla terenu 6 MN);
 - 7) budynki i budowle pomocnicze należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych i wyznaczonej linii zabudowy ustalonej na rysunku planu;
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi, w obszarze określonym liniami zabudowy;
 - 9) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
 - 10) ogrodzenia działek powinny być lokalizowane standardowo na granicy działek;
 - 11) ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych nie mogą przekroczyć wysokości 1,5 m;
 - 12) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
 - 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 4) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości do 0,60 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° (dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN);
 - 7) należy stosować dwuspadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° (dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MN);
 - 8) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, czerwieni i zieleni jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
 - 9) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) w gamie zgaszonych kolorów naturalnych;
 - 10) budynki i budowle pomocnicze winne harmonizować z budynkami mieszkalnymi na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;
 - 11) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy projektować równoległe do drogi, z której przewidziany jest wjazd na działkę;
 - 12) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.
6. Część terenu oznaczonego symbolem 5 MN znajduje się w strefie ochronnej jeziora Sumowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, dla którego obowiązują ustalenia § 4.
7. Wszystkie budynki korzystające z wody, a znajdujące się w strefie szerokości 150 m od granicy cmentarza należy podłączyć do sieci wodociągowej.

§ 14.1. Ustala się tereny zabudowy pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1 MP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenie 1 MP należy realizować zabudowę pensjonatową z infrastrukturą towarzyszącą oraz mieszkaniem służbowym.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego można realizować budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Dla części terenu 1 MP położonego w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 7.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1 MP:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 20%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 75% jej powierzchni;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDW;
 - 6) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
 - 7) ogrodzenia działek powinny być lokalizowane standardowo na granicy działek;
 - 8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, nie więcej jednak niż 15,0 m mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej i ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 4) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości do 0,15 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

- 5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 6) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu i czerwieni jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 7) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) w gamie zgaszonych kolorów naturalnych;
- 8) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 15.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RM, 2 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację budynku mieszkalnego, budynków i budowli inwentarskich i pomocniczych oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 65% jej powierzchni;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 KDX, 3 KDX oraz z drogi wojewódzkiej nr 653 znajdującej się poza granicami opracowania;
 - 5) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką nr 653 znajdującą się poza granicami planu i minimum 1 m od linii rozgraniczających ciągi pieszo-jezdne KDX, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej;
 - 6) budynki i budowle inwentarskie i pomocnicze należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

- 7) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
 - 8) ogrodzenia działek powinny być lokalizowane standardowo na granicy działek;
 - 9) ogrodzenie od strony dróg nie może przekroczyć wysokości 1,5 m;
 - 10) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg.
4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
 - 2) wysokość budynków i budowli inwentarskich i pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 4) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości do 0,6 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) wysokość budynków i budowli inwentarskich i pomocniczych dostosowana będzie do wymogów technologicznych;
 - 6) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - 7) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m² dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
 - 8) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, czerwieni i zieleni jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
 - 9) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) w gamie zgaszonych kolorów naturalnych;
 - 10) budynki i budowle inwentarskie i pomocnicze winne harmonizować z budynkami mieszkalnymi na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;
 - 11) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy projektować równoległe do drogi, z której przewidziany jest wjazd na działkę;

- 12) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów;
5. Wszystkie budynki korzystające z wody, a znajdujące się w strefie szerokości 150 m od granicy cmentarza należy podłączyć do sieci wodociągowej.

§ 16.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki oznaczone na rysunku planu symbolem 1 U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1 U, można realizować dom weselny, usługi hotelowe, gastronomiczne, centrum konferencyjne, pensjonat.
3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1 U:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 40%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 55% jej powierzchni;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczonej symbolem 2 KDD;
 - 6) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
 - 7) ogrodzenia działek powinny być lokalizowane standardowo na granicy działek;
 - 8) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg.
4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy usługowej ogranicza się do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym;
 - 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;

- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości do 0,15 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 15,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 6,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 7) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu i czerwieni jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 8) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) w gamie zgaszonych kolorów naturalnych;
- 9) budynki i budowle pomocnicze winne harmonizować z pozostałymi budynkami na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki.

§ 17.1. Ustala się ogólnodostępne tereny usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 UT, 2 UT.

2. Na terenach 1 UT i 2 UT ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację ogólnodostępnej plaży gminnej, w ramach której możliwa jest lokalizacja:
 - 1) plaży trawiastej i pomostu (na zasadach określonych na terenie elementarnym 1 WS);
 - 2) budynku do obsługi plaży, pawilonu higieniczno-sanitarnego, kuchni turystycznych, wiat grillowych, boisk sportowych oraz innych obiektów, urządzeń oraz zieleni urządzonej związanych z funkcją podstawową.
3. Zieleni towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu i łączyć się w jeden kompleks z zielenią na obszarach sąsiednich.
4. Zakazuje się lokalizowania domków campingowych.

5. Dla części terenu 1 UT położonego w strefie ochronnej jeziora Sumowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” obowiązują ustalenia § 4.
6. Dla części terenu 1 UT położonego w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 7.
7. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1 UT, 2 UT:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy na wyznaczonych terenach nie może przekroczyć 20% ;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na wyznaczonych terenach nie może być mniejszy niż 80% jej powierzchni;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenów 1 UT i 2 UT przewidziana jest z ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KX oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDX;
 - 4) program parkingowy będzie realizowany za pomocą wyznaczonego obszaru pod parking, oznaczonego na rysunku symbolem 1 KP;
 - 5) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości minimum 20 m od linii brzegowej jeziora Sumowo.
8. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej, nie więcej jednak niż 6 m mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy;
 - 2) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – dowolne;
 - 3) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązów lub zieleni jednakowe pod względem użytego materiału i koloru;
 - 4) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) w gamie zgaszonych kolorów naturalnych.

§ 18.1. Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZR.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznaczone tereny winne tworzyć kompleksy wielogatunkowej zieleni, w celu ochrony krajobrazu jeziornego.
3. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach 1 ZR możliwa jest realizacja: obiektów małej architektury oraz obiektów dostosowanych do funkcji wypoczynkowej terenu (typu schody terenowe, wiaty, altany, pergole i zadaszenia), saun i innych obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową.
4. Dla części terenu 1 ZR położonego w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 7.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1 ZR:

- 1) całkowita powierzchnia zabudowy na wyznaczonych terenach nie może przekroczyć 10%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na wyznaczonych terenach nie może być mniejszy niż 85% jej powierzchni;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu 1 ZR przewiduje się z planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW;
- 5) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości minimum 20 m od linii brzegowej jeziora Sumowo.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) sauny:
 - a) zezwala się na lokalizację obiektu parterowego bez podpiwniczenia,
 - b) należy stosować konstrukcje drewniane, z dopuszczeniem elementów z naturalnego kamienia,
 - c) powierzchnia zabudowy sauny nie może przekroczyć 50 m²,
 - d) wysokość sauny ustala się do 5 m mierząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy,
 - e) układ połączeń dachowych – dwuspadowy;
- 2) pozostałe obiekty przeznaczenia podstawowego:
 - a) należy stosować konstrukcje drewniane, z dopuszczeniem elementów z naturalnego kamienia,
 - b) powierzchnia zabudowy jednego obiektu – do 25 m²,
 - c) wysokość obiektów ustala się do 5 m,
 - d) układ połączeń dachowych – dowolny.

§ 19.1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem 1 ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznaczone tereny pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania, jako ważny element kształtowania krajobrazu i mikroklimatu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację obiektów małej architektury, stanowiących wzbogacenie funkcji podstawowej terenu.

§ 20.1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem 1 ZL.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznaczone tereny pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania, jako ważny element kształtowania krajobrazu i mikroklimatu, z zakazem zabudowy.

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

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyznaczone tereny stanowią teren wód powierzchniowych jeziora Sumowo.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 1 WS występuje siedlisko przyrodnicze o kodzie 3150 – starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nympheion, cenne z punktu widzenia obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy”.
4. W celu ochrony siedliska zakazuje się podejmowania działań, które naruszają stan jego ochrony oraz ustala się konieczność przestrzegania działań ochronnych wyszczególnionych w Planie Zadań Ochronnych.
5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budowę drewnianego pomostu pływającego o długości do 25,0 m w głąb jeziora, w powiązaniu z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1 UT i 2 UT, będącymi ogólnodostępnymi terenami usług turystycznych.
6. Pomost zlokalizowany na terenie 1 WS będzie wykorzystywany do uprawiania sportów wędkarskich, uprawiania rekreacji (w powiązaniu z terenami 1 UT i 2 UT), cumowania niewielkich jednostek pływających (żaglówki, kajaki).
7. Teren 1 WS znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, dla którego obowiązują ustalenia § 4.
8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz niszczenia lub uszkodzenia brzegów wód powierzchniowych i tworzących brzeg wody budowli oraz gruntów pod wodami powierzchniowymi;
 - 2) nakaz ochrony wód jeziora przed sływem zanieczyszczeń.

§ 22.1. Ustala się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem 1 R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego 1 R ustala się funkcję produkcyjną gruntów rolnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą (drogi gospodarcze, urządzenia melioracyjne, sieci infrastruktury technicznej).
3. Na terenach rolniczych oznaczonych symbolem 1 R zabrania się wznoszenia zabudowy.

§23.1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka) oznaczone symbolem 1 E.

2. Na terenie 1 E ustala się przeznaczenie podstawowe pod nadziemne urządzenia elektroenergetyczne – stacja transformatorowa w formie słupowej lub kontenerowej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod urządzenia elektroenergetyczne pozostaje w użytkowaniu rolniczym.

§ 24.1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej (kanalizacja) oznaczone na rysunku planu symbolem 1 K.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację przepompowni ścieków bytowych.
3. Wokół obiektu w obrębie terenu dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej.
4. Parametry obiektów związanych z przepompownią ścieków uzależnione będą od wymagań technologicznych.

§25.1. Ustala się tereny parkingów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację parkingu ogólnodostępnego.
3. W wyznaczonym obszarze przewiduje się parking na minimum 20 samochodów osobowych, o nawierzchni utwardzonej.
4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§26.1. Ustala się linie rozgraniczające gminnych dróg publicznych, wyznaczających pas drogowy szerokości 10,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2 KDD.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D – dojazdowej.
3. W wyznaczonym pasie przewiduje się:
 - 1) jezdnię szerokości 6,0 m;

- 2) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;
 - 3) urządzenia do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
 - 4) urządzenia odwadniające;
 - 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
 - 6) pobocza i zieleń towarzysząca;
 - 7) uzbrojenie techniczne.
4. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

§27.1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, wyznaczające obszary oznaczone na rysunku planu symbolem 1 KDW.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe do potrzeb obsługiwanych terenów.
3. Ustala się szerokość pasa drogi wewnętrznej 10 m, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej.
4. W wyznaczonym pasie komunikacyjnym przewiduje się:
 - 1) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;
 - 2) urządzenia do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
 - 3) urządzenia odwadniające;
 - 4) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
 - 5) uzbrojenie techniczne.
5. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.
6. Przy połączeniu drogi wewnętrznej 1 KDW z pasem drogi publicznej 2 KDD i ciągu pieszo-jezdnego 2 KDX, należy zapewnić trójkąty widoczności o ramionach 5,0 m x 5,0 m, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej.

§28.1. Ustala się linie rozgraniczające ciągów pieszo-jezdnych, wyznaczające obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDX, 2 KDX, 3 KDX, 4 KDX.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe do potrzeb obsługiwanych terenów jako ciągu pieszo-jezdne.
3. Ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych 5 m, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej.
4. W wyznaczonym pasie komunikacyjnym przewiduje się:
 - 1) jezdnię o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługiwanej zabudowy;

- 2) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
5. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.
6. Przy połączeniu ciągów pieszo-jezdnych z innymi drogami bądź ciągami pieszo-jezdnymi, należy zapewnić trójkąty widoczności o ramionach 5,0 m x 5,0 m, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej.

§29.1. Ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszego, wyznaczające obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KX.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się ogólnodostępny ciąg pieszy służący obsłudze komunikacyjnej terenów przyległych do jeziora Sumowo oraz terenów 1 UT i 2 UT.
3. Ustala się szerokość ciągu pieszego 3,0 m, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej.
4. Ustala się obowiązek zachowania drożności przebiegu ciągu (zakaz zabudowy lub przegradzania).
5. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Dla części terenu 1 KX położonego w strefie ochronnej jeziora Sumowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” obowiązują ustalenia § 4.
7. Dla części terenu 1 KX położonego w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia § 7.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

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

- 1) 10% (słownie: dziesięć procent) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MP, UT, U, ZR;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: RM, R, K, E, KP, ZP, ZL, WS, KDD, KDW, KDX, KX ustala się stawkę procentową w wysokości 1% (słownie: jeden procent).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr inż. Grzegorz Kozłowski