

UCHWAŁA NR V/20/2015
RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 16 lutego 2015 r.

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

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 ze zmianami z 2013 r. poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 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/101/12 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 16 maja 2012 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo w obrębie Nowa Wieś, 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., 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu NOWA WIEŚ, przy drodze powiatowej nr 1121B, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 7,80 ha.
 3. Rysunek planu i ustalenia planu 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 o dominującej funkcji rekreacji indywidualnej (letniskowej) z dopuszczeniem usług turystycznych;
 - 3) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;

- 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) strefa uciążliwości linii elektroenergetycznej 0,4 kV;
 - 5) tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
 - a) oznaczone symbolem ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej),
 - b) oznaczone symbolem UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
 - c) oznaczone symbolem RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) oznaczone symbolem ZL – tereny lasów,
 - e) oznaczone symbolem E – tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka),
 - f) oznaczone symbolem KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
 - g) oznaczone symbolem KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - h) oznaczone symbolem KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - i) oznaczone symbolem KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych.
6. Pozostałe oznaczenia 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 opracowania wraz z oznaczeniami i informacjami, 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, elementów małej architektury oraz uzbrojenia terenu;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – część powierzchni działki budowlanej lub obszaru wyznaczonego w planie, która pozostaje niezabudowana, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojeżdżalnic pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki oraz powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 11) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć, wyrażony procentowo, minimalny stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 12) 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;

- 13) 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.;
 - 14) 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 ładu przestrzennego zawarte są w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 11.

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”.
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.
3. 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.

4. Ustala się granice uciążliwości dla zabudowy zagrodowej, rekreacji indywidualnej (letniskowej), usług turystycznych w granicach działki.
5. Ustala się zachowanie istniejących lasów znajdujących się w granicy opracowania, oznaczonych symbolem 1 ZL.
6. Wprowadza się zakaz zabudowy budynkami w odległości mniejszej niż 12 m od granic obszaru 1 ZL.
7. 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. Obszar objęty planem nie podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. W granicach opracowania planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne.
 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 tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD.
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 lub 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: elementów oświetlenia ulicznego, ławek, śmietników, itp., lokalizowanych 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 KDL, 1 KDD, 2 KDD, 3 KDW;
 - 2) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 1 KDD, 2 KDD.

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 narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. 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.

3. 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. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 ML, 2 ML, 3 ML, 4 ML, 5 ML:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 18 m;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 UT, 2 UT, 3 UT:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych: 1100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 20 m;
 - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 RM:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 45 m;
 - 4) dostęp do drogi publicznej realizowany bezpośrednio z układu dróg publicznych lub poprzez drogę wewnętrzną albo przez niewydzielony w planie dojazd lub służebność dojazdu;
 - 5) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 70 a 120 stopni;

- 6) wymagania dotyczące minimalnych szerokości frontów działek oraz kątów zawartych pomiędzy nowo wydzielanymi granicami w stosunku do pasa drogowego nie dotyczą działek narożnych oraz działek, do których dojazd zapewniony będzie jedynie za pośrednictwem placu manewrowego stanowiącego zakończenie drogi wewnętrznej.

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 elektroenergetycznych: 0,4 kV;
- 2) 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;
- 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 na 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) 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) publiczną drogę powiatową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDL,
 - b) publiczne drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2 KDD,
 - c) projektowany układ dróg wewnętrznych, na który składają się drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW1/2, 5 KDW, 6 KDW,
 - d) projektowany ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDX;
- 2) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) w zabudowie rekreacji indywidualnej (letniskowej) – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na terenie działki,
 - b) w zabudowie usług turystycznych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym i pensjonatowym,
 - c) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) w zabudowie zagrodowej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na terenie działki budowlanej;
- 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

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy

- § 12.1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ML, 2 ML, 3 ML, 4 ML, 5 ML.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach, o których jest mowa w ust. 1, można realizować budynki rekreacji indywidualnej (letniskowej).
 3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod budynki i budowle pomocnicze, urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury o powierzchni zabudowy do 25 m².
 4. Od strony lasu budynki należy sytuować zgodnie z zapisami zawartymi w § 4.
 5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 ML znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, dla którego obowiązują ustalenia § 4.
 6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ML, 2 ML, 3 ML, 4 ML, 5 ML:
 - 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 działek budowlanych przewiduje się z powiatowej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL, gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD, planowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW1/2,

5 KDW, 6 KDW, i z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDX;

- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW1/2, 5 KDW, 6 KDW, 1 KDX o ile z rysunku planu nie wynika inaczej,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD,
 - c) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1 KDL;
 - 6) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;
 - 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 publicznych i dróg wewnętrznych nie może przekroczyć wysokości 1,5 m;
 - 10) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg.
7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków rekreacji indywidualnej (letniskowej) 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 0,6 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków rekreacji indywidualnej (letniskowej) ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 8,0 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, czerwieni i zieleni 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 budynkami rekreacji indywidualnej (letniskowej) na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;
- 10) główne kalenice dachów budynków rekreacji indywidualnej (letniskowej) należy projektować równoległe do drogi, z której przewidziany jest wjazd na działkę.

§ 13.1. Ustala się tereny zabudowy usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 UT, 2 UT, 3 UT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach, o których jest mowa w ust. 1, można realizować budynki nieuciążliwych usług turystycznych (typu: pokoje gościnne, usługi hotelowe, gastronomiczne, centrum konferencyjne, pensjonat).
3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod budynki i budowle pomocnicze, urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury o powierzchni zabudowy do 25 m², dodatkowo na terenie 3 UT dopuszcza się wykopanie stawów wraz z zagospodarowaniem terenu.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1 UT, 2 UT, 3 UT:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30%;
 - 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 co powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z powiatowej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL, gminnych dróg

publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD, 2 KDD, i planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDW;

- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 KDW,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD, 2 KDD,
 - c) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1 KDL;
 - 6) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;
 - 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) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg.
5. 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 budynków usług turystycznych 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, czerwieni i zieleni 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 budynkami usługowymi na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;

§ 14.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem 1 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 powiatowej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1 KDL, gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD oraz planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD,
 - c) 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW;
 - 6) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;

- 7) budynki i budowle inwentarskie i pomocnicze należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;
 - 8) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
 - 9) ogrodzenia działek powinny być lokalizowane standardowo na granicy działek;
 - 10) ogrodzenie od strony dróg nie może przekroczyć wysokości 1,5 m;
 - 11) 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 0,60 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) wysokość budowli inwentarskich i pomocniczych dostosowana będzie do wymogów technologicznych;
 - 6) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° 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.

§ 15.1. 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.

§ 16.1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka) oznaczone na rysunku planu 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 można zagospodarować zielenią urządzoną.

§ 17.1. Ustala się linie rozgraniczające powiatowej drogi publicznej, wyznaczające pas drogowy o szerokości 12,0 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDL.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie L – lokalnej.
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 towarzyszącą;
 - 7) uzbrojenie techniczne.
4. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w istniejącym lub planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

§ 18.1. Ustala się linie rozgraniczające gminnych dróg publicznych, wyznaczające pasy drogowe o szerokości 10,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD i 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 towarzyszącą;
 - 7) uzbrojenie techniczne.
4. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w istniejącym lub planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.
5. Przy połączeniu dróg publicznych z innymi pasami dróg publicznych powiatowych i gminnych należy zapewnić trójkąty widoczności o ramionach 5,0 m x 5,0 m. o ile z rysunku planu nie wynika inaczej.

§ 19.1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW1/2, 5 KDW, 6 KDW.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe do potrzeb obsługiwanych terenów.
3. Pozostała część drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDW1/2 zlokalizowana jest poza granicą niniejszego opracowania (w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo w obrębie geodezyjnym części wsi Nowa Wieś zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/130/05 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 21 kwietnia 2005 r. oznaczona symbolem KDW).
4. Ustala się szerokość pasa drogi wewnętrznej:
 - 1) 8,0 m dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW, 2 KDW, 5 KDW, 6 KDW;
 - 2) 10,0 m dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KDW;
 - 3) 3,0 m - 4,0 m dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KDW1/2.
5. W wyznaczonych obszarach komunikacyjnych przewiduje się:
 - 1) jezdnię szerokości:
 - a) 6,0 m – dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDW, 2 KDW, 5 KDW, 6 KDW,
 - b) 8,0 m – dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KDW;

- c) 2,0 m – 3,0 m – dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KDW1/2;
 - 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.
6. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.
7. Drogi 1 KDW, 5 KDW i 6 KDW powinny zostać zakończone placami do nawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
8. Przy połączeniu dróg wewnętrznych z pasami dróg publicznych powiatowych i gminnych oraz z pasami dróg wewnętrznych należy zapewnić trójkąty widoczności o ramionach 5,0 m x 5,0 m, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej.

§ 20.1. Ustala się linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego, wyznaczające obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDX.

- 2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe do potrzeb obsługiwanego terenu jako ciągu pieszo-jezdnego.
- 3. Szerokość pasa ciągu pieszo-jezdnego powinna wynosić 5,0 m;
- 4. W wyznaczonych obszarach komunikacyjnych przewiduje się:
 - 1) nawierzchnię pieszo-jezdną 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 pasami dróg wewnętrznych należy zapewnić trójkąty widoczności o ramionach 5,0 m x 5,0 m, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej.

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) 10% (słownie: dziesięć procent) dla terenów oznaczonych symbolami ML, UT;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: RM, ZL, E, KDL, KDD, KDW, KDX ustala się stawkę procentową w wysokości 1% (słownie: jeden procent).

§ 22. Tracą moc ustalenia:

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo w obrębie geodezyjnym części wsi Nowa Wieś zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/130/05 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 21 kwietnia 2005 r.;
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/137/01 Rady Gminy w Bakalarzewie z dnia 23 lipca 2001 r.;
- 3) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Nowa Wieś zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/138/01 Rady Gminy w Bakalarzewie z dnia 23 lipca 2001 r.;
- 4) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo zatwierdzonego uchwałą Nr XI/63/95 Rady Gminy w Bakalarzewie z dnia 28 września 1995 r.

w granicach określonych rysunkiem planu.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

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

Przewodniczący Rady Gmin

mgr inż. Grzegorz Kozłowski