

UCHWAŁA NR/24

RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 2024 roku.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego
Kotowina w gminie Bakałarzewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 527, poz. 1463 i poz. 1688), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, oz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXIII/269/2022 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 13 kwietnia 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakałarzewo, uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakałarzewo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bakałarzewo” przyjętego Uchwałą Nr V/69/2019 z dnia 31 maja 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakałarzewo, zwany dalej planem miejscowym, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,5 ha, w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego.

3. Plan miejscowy składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników:

- 1) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2. 1. W niniejszym planie miejscowym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 6) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:
- 1) obszarów przestrzeni publicznych;
 - 2) ochrony zabytków;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) zakazu zabudowy;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 5) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych;
 - 6) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 7) lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 9) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 10) maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej liczby miejsc do parkowania, linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów jak gzymsy, balkony, loggie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, pochylnie i schody zewnętrzne oraz lica zewnętrznej nadziemnej ściany w przypadku termomodernizacji;

2) gabarytach obiektów – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy, wyrażoną w metrach oraz w zależności od potrzeb inne cechy charakteryzujące zabudowę, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla wybranych terenów;

3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogorszyć higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego), a w szczególności lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o łącznej powierzchni ok. 0,8431 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako: **1MNW, 2MNW** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 1_1_1_MNW);
- 2) Teren drogi dojazdowej, o powierzchni ok. 0,1001 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1KDD** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 5_1_7_KDD);
- 3) Teren zabudowy zagrodowej, o powierzchni ok. 0,6912 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako: **1RZM** (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu: 7_2_1_RZM).

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu miejscowego są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
 - 4) granice i oznaczenia terenów lub obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszar położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”,
 - b) obszar położony w Obszarze Natura 2000 SOO „Dolina Górnej Rospudy” (PLH200022),
 - c) obszar położony w Korytarzu ekologicznym KPn-4B Puszcza Augustowska – Puszcza Romincka (Dolina Rospudy),
 - d) pas ochronny linii SN.
2. Oznaczenia graficzne znajdujące się w części graficznej planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu miejscowego

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ochronie podlega istniejące ukształtowanie przestrzeni, w uporządkowanych relacjach łączące wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, dla zachowania lub ukształtowania których ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie oznaczeniem na części graficznej planu miejscowego,
- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w § 7;

2. W celu równoważenia rozwoju i zapewnienia dogodnego dostępu do dobrej jakości usług nakazuje się stosowanie zasad projektowania uniwersalnego.

§ 7. 1. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się do funkcji obiektów:

1) formy architektoniczne nowo wznoszonych budynków mieszkalnych i letniskowych:

- a) wysokość budynków – maksymalnie do dwóch kondygnacji naziemnych,
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 35°–45°;

2) formy architektoniczne budynków składowych, technicznych, garażowych, gospodarczych, wiat i innych budynków pomocniczych, które będą realizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- a) wysokość zależy od rozwiązań funkcjonalnych i potrzeb technologicznych, przy zachowaniu wysokości zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 11,
- b) dachy płaskie (stropodachy) lub dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
- c) dopuszcza się stosowanie płaskich „dachów zielonych” (z roślinnością).

2. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Rozdziale 11

§ 8. 1. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania: obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc do parkowania (parkingi naziemne, miejsca garażowe w budynkach) w liczbie nie mniej niż:

1) 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny jednorodzinny i letniskowy;

ponadto:

- 2) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1 dla obiektów z usługami oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) miejsc przeznaczonych do parkowania rowerów i motorów oraz autokarów w ilości dostosowanej do potrzeb.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie i utrzymania naturalnej retencji terenowej;
- 2) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi; na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

2. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że:

1) tereny wyróżnione jako: 1MNW, 2MNW zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny wyróżnione jako: 1RZM zalicza się do kategorii terenów zabudowy zagrodowej,

§ 10. 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony przyrody:

1) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, na którym obowiązują postanowienia zawarte w uchwale Nr XII/90/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr L/471/18 z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2015 r. poz. 2118 oraz z 2018 r. poz. 2909);

2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w obszarze Natura 2000 SOO „Dolina Górnej Rospudy” (PLH200022), wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 stycznia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Górnej Rospudy (PLH200022) (Dz. U. z 2022 r. poz. 237), na którym obowiązują postanowienia Zarządzenia nr 24/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 9 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Górnej Rospudy PLH200022 ze zmianą wprowadzoną Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 8 września 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Górnej Rospudy PLH200022;

3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w Korytarzu ekologicznym KPn-4B Puszcza Augustowska – Puszcza Romincka (Dolina Rospudy), gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.

2. Dla obszaru objętego planem miejscowym obowiązują wszystkie zakazy, nakazy i ograniczenia określone odpowiednimi przepisami odrębnymi, a ponadto ustala się:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;

2) przy realizacji niezbędnych budynków, urządzeń i budowli nakaz stosowanie najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko (w tym na zdrowie ludzi i krajobraz).

§ 11. Ustala się zasady kształtowania i ochrony krajobrazu:

1) zabrania się powstawania obiektów tymczasowych (z wyjątkiem, gdy dopuszczenie zawarto w ustaleniach szczegółowych);

2) zasady kształtowania i ochrony krajobrazu wynikają z funkcji terenu oraz ustalonych wskaźników zagospodarowania.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. W granicach planu miejscowego nie występują zabytki nieruchome.

2. W granicach planu miejscowego nie występują stanowiska archeologiczne.

3. Ustala się zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: należy stosować przepisy odrębne ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 13. 1. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest obszarach ochrony przyrody:

- 1) w Korytarzu ekologicznym KPn-4B Puszcza Augustowska – Puszcza Romincka (Dolina Rospudy);
- 2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”;
- 3) w obszarze Natura 2000 SOO „Dolina Górnej Rospudy”.

2. Sposoby zagospodarowania wynikające z występowania obszarów ochrony przyrody zawarto w § 10.

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – zawarto w Rozdziale 4.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne szerokości frontów działek: 20 m,
 - 2) powierzchnia nie mniejsza niż: 900 m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 75° i nie więcej niż 115°.
3. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
4. Podziałów terenów na działki budowlane należy dokonywać z zachowaniem następujących zasad i warunków:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m² w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 2) dopuszcza się inne podziały geodezyjne, tj. wydzielenie mniejszych działek niż określone w pkt. 1 na potrzeby infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15. 1. W celu ochrony ludzi i mienia przed skutkami działania linii elektroenergetycznych w planie ustalono:

- 1) pas ochronny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, o szerokości 15,0 m, po 7,5 m po obu stronach od linii wyznaczającej środek konstrukcji wsporczych istniejących napowietrznych linii;

2) szczególne warunki i ograniczenia wynikające z sąsiedztwa linii SN obowiązują na podstawie przepisów odrębnych w zakresie sieci elektroenergetycznych, skutkują m.in. pozostawieniem tych pasów jako wolnych od zabudowy i od nasadzeń z zieleni wysokiej.

2. Zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi ustalenia wymagań obrony cywilnej;

2) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 8

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

§ 16. 1. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym tworzy fragment drogi gminnej klasy dojazdowej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD.

2. Powiązania układu komunikacyjnego terenów objętych planem z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą istniejącej drogi publicznej, położonej w granicach planu miejscowego.

§ 17. 1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej.

1) sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym powiązane są z zewnętrznym istniejącym uzbrojeniem terenu i jednocześnie stanowią ich integralną część;

2) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi wyznaczonej w planie miejscowym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) oznaczenia sieci infrastruktury technicznej projektowanej, wskazane na części graficznej planu miejscowego, określają orientacyjny przebieg uzbrojenia technicznego terenu, który może być skorygowany.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zasilenie w wodę z istniejącej lub w razie potrzeby projektowanej sieci wodociągowej;

2) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniej niż 32 mm, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) dla sieci wodociągowych na obszarze objętym planem nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych lub komunalnych ustala się:

1) nakaz odprowadzania ścieków do istniejącej lub w razie potrzeby projektowanej sieci kanalizacyjnej;

2) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniej niż 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i nie mniej niż 63 mm dla kanalizacji tłocznej;

3) dla terenów bez dostępu do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne (zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe oraz przydomowe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków), zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości: bezpośrednio do ziemi lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lub do sieci kanalizacji deszczowej;

3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;

4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek dostosowania do obowiązujących przepisów odrębnych oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów lokalnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące lub projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i ich skablowanie.

7. W zakresie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, ustala się:

1) na wszystkich terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;

2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

2) ustala się ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

3) zakaz ogrzewania budynków urządzeniami o niskiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Dopuszcza się realizację gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg na potrzeby gazyfikacji Gminy Bakalarzewo, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3.

11. Dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Dla wszystkich nieruchomości, w granicach obszaru objętego planem miejscowym, ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 10

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem występują elementy ponadlokalne zagospodarowania w zakresie sieci ekologicznej wynikające z postanowień Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego stanowiącego załącznik do uchwały Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXVI/330/17 z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zmienionej uchwałą Sejmiku Województwa Podlaskiego Nr XXXIX/356/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270). Jest to Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” i obszar Natura 2000 SOO „Dolina Górnej Rospudy” stanowiące uzupełniający korytarz ekologiczno-migracyjny regionalnej sieci ekologicznej województwa – Korytarz KPn-4B Puszcza Augustowska – Puszcza Borecka (Dolina Rospudy) – gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w przepisach odrębnych.

2. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenu drogi gminnej wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o łącznej powierzchni ok. 0,8431 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1MNW** (o powierzchni ok. 0,2442 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,5989 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) **MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;**

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) **ML – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;**

b) **U – tereny usług;**

3) obsługę komunikacyjną z terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD,

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 15,0 m od linii rozgraniczających terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu lub z przeznaczeniem uzupełniającym, w tym budynków o funkcji mieszanej, obiektów uzupełniających, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 2, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w ramach usług dopuszcza się wyłącznie działalność usługowa nieuciążliwą;

c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazd i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, o powierzchni ok. 0,6912 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako: **1RZM**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **RZM – tereny zabudowy zagrodowej**,

2) przeznaczenie uzupełniające: **U – tereny usług**;

3) obsługę komunikacyjną terenu 1RZM - z terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD,

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy: 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi wyróżnionej w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD– zgodnie z oznaczeniem graficznym,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków mieszkaniowych, gospodarczych, budynków i budowli rolniczych, budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oraz realizację obiektów w ramach przeznaczenia uzupełniającego, c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazd i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,005,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m.

3. Maksymalna obsada w gospodarstwie nie może przekroczyć 10DJP.

§ 22. 1. Ustala się tereny drogi dojazdowej, o powierzchni ok. 0,1001 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1KDD**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) **KDD – teren drogi dojazdowej** w ciągu drogi gminnej Nr 101946B w miejscowości Kotowina, o szerokości 10,0 m w projektowanych liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego

2) klasa techniczna: D;

3) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej lub ciągów pieszo-rowerowych oraz elementów dodatkowych związanych z przeznaczeniem terenu np. zatoki postojowe, przystanki autobusowe itp.;

4) przebieg infrastruktury technicznej, dopuszcza jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń.

3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z celami publicznymi lub zaspokajających potrzeby społeczne.

Rozdział 12.

Postanowienia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Bakalarzewo

z dnia

**ROZSTRZYGNIECIA DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU PLANU
(W TYM LISTY NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, oz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) Rada Gminy Bakalarzewo stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2024 r. do 26 kwietnia 2024 r. (włącznie) oraz w terminie do dnia 13 maja 2024 r. (włącznie), nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakalarzewo / wniesiono uwagi

Przewodniczący Rady Gminy Bakalarzewo

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Bakalarzewo

z dnia ... 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, oz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakalarzewo, w sposób następujący:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakalarzewo obejmują realizację ewentualnych uzupełnień oświetlenia ulicznego w tych drogach oraz uzupełnień sieci wodociągowej i budowy sieci kanalizacyjnej.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym oraz ochronie środowiska,

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r., o finansach publicznych.

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą:

1) z budżetu gminy,

2) z funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),

3) z partnerstwa publiczno – prywatnego.

Przewodniczący Rady Gminy Bakalarzewo

Projekt

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Gminy Bakalarzewo

z dnia2024 r.

dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakalarzewo

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakalarzewo ma na celu przeznaczenia gruntów rolnych i przeznaczenie ich na cele nierolnicze. Wójt realizując politykę przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo uchwalonym Uchwałą Nr V/69/2019 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 31 maja 2019 r. i aby umożliwić powstanie nowych inwestycji i rozwój gminy Bakalarzewo sukcesywnie rozpatruje wnioski o opracowanie lub zmianę planu miejscowego wpływające do tut urzędu.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo” obszar objęty granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakalarzewo znajduje się na obszarze strefy: Tereny istniejącej zabudowy wielofunkcyjnej I, w której dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 900 m²,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu, opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... r. do ... r. (włącznie). Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia ... r. (włącznie).

W wyżej określonym terminie do tutejszego urzędu nie wpłynęły uwagi do projektu planu w związku z tym nie zachodziła potrzeba rozpatrywania uwag.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakalarzewo nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo” uchwalonym Uchwałą Nr V/69/2019 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 31 maja 2019 r. co potwierdza się stwierdzając zgodność z ustaloną w studium funkcją, podstawowymi ustaleniami i wskaźnikami dotyczący i zagospodarowania. Lokalizacja terenów budowlanych o ustalonych w uchwale parametrach i funkcji zgodna jest z zapisami zawartymi w „STUDIUM”.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w planie, zawarte w Rozdziale 2 i 3 uchwały;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony walorów krajobrazowych w dostosowaniu do zakresu planu miejscowego, istniejącego stanu i jakości zabudowy; ustalono też m.in. wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zawarte głównie w Rozdziale 4, Rozdziale 5 i Rozdziale 11 uchwały;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 3 i 7 uchwały;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne: na obszarze objętym planem miejscowym występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w tym zakresie zawarte w Rozdziale 4 uchwały;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez szczególne warunki zagospodarowania, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, zawarte w Rozdziale 7 uchwały; w celu równoważenia rozwoju i zapewnienia dogodnego dostępu do dobrej jakości usług publicznych nakazuje się stosowanie zasad projektowania uniwersalnego;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemyślane ustalenie pożądaných zmian w zagospodarowaniu wykorzystując położenie, wielkość obszaru oraz możliwości wykorzystania ich potencjału biorąc pod uwagę potrzeby społeczności gminy i możliwość zagospodarowania zgodnego z polityką przestrzenną terenów o istniejącej i korzystnej w skali gminy lokalizacji;

7) prawo własności uwzględniono uwzględniając podział na działki budowlane przeznaczone do zainwestowania i tereny komunikacyjne, których granice oparto na istniejących granicach działek, mając na uwadze obecne i przyszłe optymalne wykorzystanie terenów; projekt planu został opracowany z uwzględnieniem złożonych wniosków właścicieli/władających gruntów objętych planem miejscowym;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego, nie jest też związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa; wprowadzono też niezbędne zapisy zawarte w Rozdziale 7 uchwały;

9) potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenia projektu planu zmierzające do rozwoju gminy i wsi – sprzyjające zaspokajaniu potrzeb związanych m.in. z ochroną gruntów rolnych dobrych klas oraz zachowaniem istniejących terenów ekosystemów przyrodniczych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zrealizowano poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu m.in. w Rozdziale 8 uchwały; zakłada ona niezbędne uzupełnienie infrastruktury, jej rozbudowę;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono udział społeczeństwa w pracach, w tym przy użyciu wymaganych środków komunikacji elektronicznej. W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych oraz wpłynęło 11 wniosków od instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego). Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 kwietnia 2024 r. do 26 kwietnia 2024 r. (włącznie). w formie tradycyjnej (w siedzibie Urzędu Gminy Bakalarzewo) oraz zamieszczony na BIP gminy Bakalarzewo. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 13 maja 2024 r. (włącznie);

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: stosownie do obowiązujących przepisów, zawartych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz dokonał należytej staranności przy wypełnieniu wymogów ustawowych w trakcie podejmowania poszczególnych kolejnych czynności zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisów: w tym dokonywał zawiadomień, ogłoszeń i obwieszczeń o poszczególnych etapach procedury planistycznej. Zebrano wnioski do planu (zgodnie z punktem 11), opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom (uzyskano ... pozytywne opinie i uzgodnienia, które wpłynęły na piśmie, pozostałe traktowane są jako milczące pozytywne zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu, stosownie do przepisu art. 25 ust. 3 upzp). Stosownie do uwag i sugestii w trakcie opiniowania i uzgadniania dokonano niezbędnej korekty ustaleń projektu planu i po analizie zakresu tych korekt przyjęto konieczność ponowienia w niezbędnym zakresie uzgodnienia skorygowanego projektu planu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (zgodnie z punktem 11), cała procedura planistyczna była na bieżąco dokumentowana i dostępna dla zainteresowanych w siedzibie organu; skala opracowania planu i czytelność formy graficznej pozwoli na prawidłowe stosowanie dokumentu i jego spójność z dokumentem obowiązującym dla pozostałej części gminy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez uwzględnienie i ochronę istniejącej infrastruktury oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zapewnienia dostawy wody.

Art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ brał pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Przystępując do opracowania planu miejscowego organ dokonał analizy swoich potrzeb, oszacował możliwości ich realizacji. Jednocześnie przeanalizowano zmiany w zagospodarowaniu, które winien wywołać istniejący plan miejscowy jako niezbędne uwarunkowanie prawne. Wzięto też pod uwagę potrzeby zaspokojenia interesów prywatnych osób/podmiotów, zgłaszane w postaci wniosków. Ustalenia planu zmierzają do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i dopuszczenia oczekiwanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przyjęto wykorzystanie istniejącego podziału na działki w granicach planu, w tym uwzględniając działki o funkcji komunikacyjnej, w powiązaniu z układem komunikacyjnym istniejącym i obecnie realizowanym; zapisy uchwalanego planu miejscowego umożliwią lepsze wykorzystanie terenu i realizację obiektów zgodnych z oczekiwaniami mieszkańców, samorządu i organów odrębnych; obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są na terenie w części zainwestowanym gminy Bakalarzewo, wskazanym w części do rozwoju funkcji nierolniczych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w planie miejscowym nie wyznacza się terenów budowlanych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – oraz wprowadza się nowe ustalenia dla terenów o funkcji letniskowej terenów dróg publicznych i komunikacji wewnętrznej; tereny w granicach planu są położone w zasięgu pieszego dojścia do przystanku komunikacji zbiorowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zrealizowano poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w ustaleniach szczegółowych dotyczących komunikacji;

4) planowanie i lokalizowanie zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez wprowadzenie norm prawnych umożliwiających zabudowę terenu - w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (wzdłuż dróg publicznych i terenów komunikacji wewnętrznej) oraz z realną możliwością wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne czy gazowe, adekwatne dla planowanej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Wójt Gminy Bakalarzewo dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bakalarzewo za okres 2015 – 2017 r. o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. (j.t. Dz. U z 2020r. poz. 293). Wykonano „ANALIZĘ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY BAKALARZEWO w latach 2015r. – 2019r.”. W oparciu o ww. opracowanie Rada Gminy Bakalarzewo podjęła Uchwałę nr XIV/165/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych na terenie gminy Bakalarzewo. W Uchwale tej stwierdzono między innymi, iż należy przystąpić do opracowania nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących, zgodnie z potrzebami realizacji inwestycji gminnych, sołeckich i przychylając się do wniosków osób prywatnych.

W ww. uchwale wskazano, że podjęcie procedury aktualizacji planu miejscowego, wymaga podjęcia uchwały intencyjnej Rady Gminy Bakalarzewo. Przed podjęciem uchwały intencyjnej, zgodnie z przepisem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt gminy zobowiązany był sporządzić analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, oraz przygotować materiały geodezyjne do opracowania planu, następnie ustalić niezbędny zakres prac planistycznych.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ujemny, co oznacza, że wpływy do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu będą niższe niż koszty, w 10 letnim okresie prognozy. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakalarzewo w związku z uchwaleniem planu miejscowego poniesie wydatki związane z opracowaniem planu, na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że pewne skutki finansowe rodzi obecnie obowiązujący plan miejscowy. Pamiętać należy o tym, że dla przedmiotowego terenu obecnie obowiązuje uchwała w sprawie planu miejscowego, a realizacja jej ustaleń wywiera już obecnie skutki finansowe związane z koniecznością budową infrastruktury dla nieruchomości wydzielonych na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Już obecnie teren jest uzbrajany stosownie do istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania. Zadania związane z budową i utrzymaniem infrastruktury nie są więc nowym obowiązkiem gminy i nie wynikają z uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Teren jest obecnie zainwestowany w części na cele zamieszkania i jako taki wymaga utrzymania i ciągłych nakładów mających na celu utrzymanie i podnoszenie standardu, w tym bezpieczeństwa użytkownika, dostępności itd. Przyjęte w prognozie założenia stanowiące podstawę do wyliczeń nie uwzględniają aspektów społecznych, przestrzennych i ekologicznych.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w

ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i jest dokumentem oczekiwanym przez mieszkańców gminy, a co za tym idzie przez samorząd.

Podsumowując uznać należy, że projekt planu spełnia ustawowe wymogi planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie aktualności polityki przestrzennej Gminy Bakalarzewo i stanu jej faktycznego zagospodarowania oraz możliwości finansowych. Alternatywnym rozwiązaniem prawnym w odniesieniu do obszaru objętego planem jest pozostawienie istniejącego stanu prawnego – co nie jest kierunkiem pożądanym, co wykazano wcześniej, szczególnie określając cele, które stanowiły przesłanki przystąpienia do procedury planistycznej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Kotowina w gminie Bakalarzewo jest uzasadnione.