

Uchwała Nr. XVI/89/96
Rady Gminy w Bakalarzewie
z dnia 30 maja 1996 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Bakalarzewo, gmina Bakalarzewo

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U.nr 16, poz. 95: Nr 32, poz.191: Nr 34, poz.199: Nr 110, poz. 473 z 1992r, Nr 85, poz.428: Nr 100, poz. 499: z 1993r, Nr 17, poz.78 i z 1994r., Nr 122, poz.593/ oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r, o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 89, poz.415/ - Rada Gminy w Bakalarzewie uchwała ,co następuje:

§ 1

Wprowadza się zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo, uchwalonego uchwałą Nr XXX/153/93, z dnia 22 lipca 1993r /Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr. 23, poz. 39/, dla części terenu wsi Bakalarzewo przedstawionego na rysunku planu, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały o następujących ustaleniach:

1. Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem

1.1. Mając na uwadze położenie i uwarunkowania przyrodnicze obszaru objętego planem, wprowadza się:

- zakaz wznoszenia obiektów, których forma jest obca architekturze regionalnej;
- ograniczenie wielkości domów letniskowych do 45 m² powierzchni zabudowy, intensywne zadrzewianie rodzimymi gatunkami drzew i krzewów wyznaczonych działek zabudowy letniskowej;
- lokalizowanie domów letniskowych tylko w miejscach ustalonych na rysunku planu i przy zachowaniu wskazanego w planie układu kalenic projektowanych budynków;
- zakaz prowadzenia działalności wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację krajobrazu.

1.2. Projektowane linie rozgraniczające **orientacyjne** - przerywane na rysunku planu - są elementem postulowanym. Ostateczne ich sprecyzowanie następuje na etapie podejmowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustalenia szczegółowe.

1 UTL - pow. 0.40 ha. Teren projektowanych 9 działek zabudowy letniskowej. Ogranicza się wielkość domów letniskowych do 45 m² powierzchni zabudowy.

Wysokość projektowanych budynków letniskowych - obiekty parterowe na cokole nie wyższym niż 0,50 m, liczonym w środku szerokości budynku, o dachach równopłaciowych, pokrytych dachówką lub blachą barwioną na ciemną czerwień i nachyleniu połaci pod kątem ok. 45° do poziomu, poddasza użytkowe, możliwe podpiwniczenie.

Bezwzględny zakaz lokalizowania na działkach zabudowy letniskowej wiat, szop i garaży wolno stojących;

Wysokość projektowanego ogrodzenia poszczególnych działek - max. 1,5 m, materiał - pożądane płoty drewniane na cokole i słupkach kamiennych;

2 WZ- pow. 0,01ha. Teren projektowanego ujęcia wody dla potrzeb projektowanej zabudowy letniskowej.

3 RP - pow. 0,06ha. Teren rolniczy, objęty strefą ochrony bezpośredniej projektowanego ujęcia wody.

Należy:

- zabezpieczyć urządzenia służące do poboru wody przedwodami opadowymi;
- zagospodarować teren zielenią;

Zakaz:

- lokalizowania zbiorników szczelnych na ścieki;
- urządzenia przyzmk kiszonkowych, wysypisk śmieci i wylewisk gnojowicy.

3. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

3.1. KOMUNIKACJA.

01 D 1/2 Istniejący dojazd gospodarczy, zakończony projektowanym placem manewrowym do zawracania. Szerokość dojazdu w liniach rozgraniczających 7,0 m.

02 Cp Ciąg pieszy, na bazie istniejącej drogi gospodarczej, doprowadzający ruch pieszy z terenów zabudowy letniskowej do plaży. Szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających 3,0 m.

3.2. ELEKTROENERGETYKA.

1. Energia elektryczna dla potrzeb obiektów w granicach opracowania dostarczana będzie z istniejącej poza granicami opracowania sieci napowietrznej 20kV, projektowanej słupowej stacji transformatorowej 20/0,4kV zasilanej projektowaną napowietrzną linią 20 kV.
2. Zasilanie poszczególnych obiektów ze stacji j.w. poprzez projektowaną sieć nn kablową. Liczniki energii elektrycznej instalować na zewnątrz budynków.
3. Linie prowadzić wzdłuż dróg i granic działek.
4. Zakaz oświetlenia zewnętrznego terenu.

3.3. WODOCIĄGI I KANALIZACJA.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Dostawa wody do zabudowy - z ujęcia lokalnego, przy pomocy sieci rozdzielczej, zasilanej ze studni wierconej pompą głębinową z hydroforem zainstalowanym w podziemnej części obudowy studni. Ustalenia dla terenu objętego ochroną bezpośrednią ujęcia (3RP) podano w punkcie 2 tekstu planu.

Studnie - wentylowane i zabezpieczone przed zalaniem wodami powierzchniowymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.
Gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach o objętości min. $V = 6,0\text{m}^3$, z wywozem do zlewni przy oczyszczalni ścieków w Suwałkach lub w Olecku.
- 3.4. CIEPŁOWNICTWO.
Ogrzewanie projektowanych budynków letniskowych - piece akumulacyjne, fizyczne oraz kominki.

§ 2

Pozostałe ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo pozostają bez zmian

§ 3.

W przypadku zbywania nieruchomości właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy opłatę liczoną w wysokości 30% w stosunku do wzrostu wartości tych nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Bakałarzewo.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwałskiego.

Przewodniczący Rady Gminy.





**WOJEWÓDZKIE BIURO PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO**
16-400 SUWAŁKI, UL. KOŚCIUSZKI 71, TEL./ FAX. 663-812

WÓJT GMINY BAKALARZEWO

WOJEWÓDZKIE
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
w Suwałkach
ul. Kościuszki 71
tel./fax 66-38-12, 66-38-14, 66-44-64

**PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BAKALARZEWO**

**TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ INDYWIDUALNEJ
WE WSI BAKALARZEWO**

Plan został zatwierdzony Uchwałą Nr *XVI/89/96*
Rady Gminy w Bakalarzewie z dnia *30 maja 1996 r.*
ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym
Województwa Suwałskiego Nr *60* z dnia *26.8.96* poz *185*

S u w a ł k i - marzec 1996r

Zespól autorski:

mgr inż. arch. Agnieszka Wojtych-Kowalewska

- projektant,

upr. urb. nr 1131/91
AGNIESZKA
WOJTYCH-KOWALEWSKA

mgr inż. Stanisław Nowik

- komunikacja

MGR INŻ. ARCH.
UPR. URB 1131/91

mgr inż. Henryka Kulesza

- elektroenergetyka

tech. wod.- kan. Franciszek Karpowicz

- gospodarka wod. - kan.

tech. bud. Janina Strękowska

- opracowanie techniczne

tech. bud. Wanda Grygo

- opracowanie techniczne

zainstalowanym w podziemnej części obudowy studni. Ustalenia dla terenu objętego ochroną bezpośrednią ujęcia (3RP) podano w punkcie 2 tekstu planu.

Studnie - wentylowane i zabezpieczone przed zalaniem wodami powierzchniowymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach o objętości min. $V = 6,0\text{m}^3$ z wywozem do zlewni przy oczyszczalni ścieków w Suwałkach lub w Olecku.

3.4. CIEPŁOWNICTWO.

Ogrzewanie projektowanych budynków letniskowych - piece akumulacyjne, fizyczne oraz kominki.

SPIS TREŚCI

strona

OPIS PLANU

1.	Informacja ogólna	1
2.	Stan istniejący	2
3.	Ustalenia programowe	3
4.	Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska	3
5.	Informacja	4

TEKST PLANU

1.	Ustalenia dotyczące obszaru objętego planem	5
2.	Ustalenia dotyczące terenów wyróżnionych w planie	5
3.	Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu	6

OPIS PLANU

1. INFORMACJA OGÓLNA

1.1. PODSTAWA PRAWNA I ZAKRES USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY LETNISKOWEJ W BAKAŁARZEWIE, GMINA BAKAŁARZEWO.

Podstawą do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej na działkach nr nr 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662 oraz na części działki nr 75/3 w Bakałarzewie, gmina Bakałarzewo jest art. 18 ust. 2, pkt. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89/94, poz.415) oraz Uchwała Rady Gminy Bakałarzewo Nr XII/66/95 z dnia 16 listopada 1995r w sprawie potrzeby zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo.

Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie gruntów oraz warunki i wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i jest podstawą prawną do:

- 1/ wydawania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2/ koordynacji przestrzennej, funkcjonalnej, czasowej i techniczno - ekonomicznej elementów zagospodarowania obszaru objętego planem.

1.2. WYKAZ CZĘŚCI SKŁADOWYCH PLANU

Elaborat planu zagospodarowania przestrzennego w/w terenów, we wsi Bakałarzewo, gmina Bakałarzewo składa się z następujących części:

- 1/ opisu planu
- 2/ tekstu planu (podlegającego zatwierdzeniu);
- 3/ rysunku planu w skali 1 :1000 (stanowiącego integralną część tekstu planu);
- 4/ rysunku ideogramów uzbrojenia terenu w skali 1 : 1000 zawierającego:
 - sieci wod. - kan;
 - sieć elektroenergetyczną;

Integralną część planu stanowi "Prognoza wpływu przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę lotniskową na środowisko przyrodnicze oraz warunki zabudowy domkami lotniskowymi działek w Matłaku i Bakalarzewie opracowana w Instytucie Ochrony Środowiska w Warszawie - praca zespołowa - Warszawa, maj - czerwiec 1995r.

2. STAN ISTNIEJĄCY.

Teren będący przedmiotem opracowania położony jest w obrębie wsi Bakalarzewo, gm. Bakalarzewo. Obejmuje działki o numerach geodezyjnych 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662 oraz część działki nr 75/3 położone na zachód od drogi oznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo symbolem 0.1.3. KW1 z Bakalarzewa do Filipowa. Od północy ograniczone są lasem administrowanym przez Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Olecko; od zachodu pastwiskami, rzeką Rospudą i jeziorem Głębokie; od południa terenami upraw polowych.

W 1994 roku dokonano podziałów geodezyjnych w/w działek i wyniesiono na grunt.

W chwili obecnej na jednej z działek rozpoczęta jest budowa obiektu lotniskowego, a na innej ustawiony jest barakowóz. Teren nie jest uzbrojony.

Prawnymi właścicielami poszczególnych działek są:

L.p	Numer działki	Nazwisko i imię właściciela
1	2	3
1.	654	
2.	655	Jarosław Wątrobiński
3.	656	Jan i Teresa Dawidowicz
4.	657	Karol Bartoszek
5.	658	Eugeniusz Bukłahd
6.	659	Ignacy Makarewicz
7.	660	Józef Lech Buczek
8.	661	Wiesława Wróblewska
9.	662	Marek Kowalewski
10.	część działki 75/3	

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo teren ten przeznaczony jest pod uprawy rolnicze i tak był dotychczas użytkowany.

3. USTALENIA PROGRAMOWE

Podstawową funkcją omawianego obszaru ma być zabudowa letniskowa indywidualna, która obejmuje tereny położone po zachodniej stronie drogi Bakalarzewo - Filipów.

Utrzymuje się istniejące podziały geodezyjne na działki letniskowe.

Utrzymuje się istniejący dojazd do działek, projektując jego zakończenie placikiem do zawracania pojazdów. Dalszą część tego dojazdu, prowadzącą do jeziora oraz przyległego lasu traktuje się jako ciąg spacerowy.

W perspektywie teren ten czasowo wykorzystywać będzie ok. 36 osób.

Zapotrzebowanie wody dla potrzeb socjalno-bytowych projektowanej zabudowy wyniesie średnio ogółem $Q = 5,5\text{m}^3/\text{dobę} =$ średnio 20 l/minutę.

Ilość ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy wyniesie średnio ogółem $5,0\text{m}^3/\text{dobę}$ a indywidualnie ok. $0,60\text{m}^3/\text{dobę}$ z każdego budynku.

Obszar pomiędzy jeziorem a wydzielonymi działkami pozostawia się w użytkowaniu rolniczym.

Strefę ochronną jeziora Głębokie i rzeki Rospudy ustala się pomiędzy południową granicą lasu i północną granicą działek letniskowych, granica ta przechodzi dalej na zachodnią stronę ciągu pieszo - gospodarczego położonego na zakończeniu działek i łączy się z granicą ustaloną planem zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo, prowadzoną po rzędnej 92,0.

4. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA.

4.1. Naczelną zasadą przyjętą przy kształtowaniu środowiska jest łączenie istniejących i projektowanych elementów zieleni w jeden system. Celem tworzenia takiego systemu jest zapewnienie równowagi ekologicznej i wzmocnienie potencjału biologicznego tych obszarów, a w konsekwencji poprawę warunków życia.

- 4.2. Głównym istniejącym elementem zieleni są tereny istniejącego lasu, przylegającego do granicy opracowania planu. Projektowane tereny zabudowy letniskowej wymagają pilnego zadrzewienia i zakrzewienia gatunkami przystosowanymi do lokalnych warunków klimatycznych.
- 4.3. Szczególnej ochronie podlegają wody jeziora Głębokie i rzeki Rospudy. Zakazuje się odprowadzania jakichkolwiek ścieków do rowów melioracyjnych, rzeki, jeziora i rozsączkowania nawet oczyszczonych ścieków do gruntu.
- 4.4. Nieczystości płynne z projektowanych szamb szczelnych powinny być dowożone do punktu zlewnego przy miejskiej oczyszczalni ścieków w Suwałkach lub w Olecku.
- 4.5. Wprowadza się kategorię zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych dla środowiska emitujących pyły lub gazy oraz mogących wpłynąć na zanieczyszczenie wód powierzchniowych lub wglębnych.

5. INFORMACJA

Dotycząca uwzględnienia w planie zaleceń realizacyjnych, wynikających z "Prognozy wpływu przeznaczenia gruntów rolnych pod zabudowę letniskową".

"Prognoza" wykonana przez IOŚ w W-wie nakazuje dla terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową w Bakałarzewie, realizację budynków parterowych dobrze wkomponowanych w krajobraz (zadrzewienie roślinnością niską i wysoką dobrze dopasowaną charakterem do otaczającego krajobrazu oraz zadarnienie wydzielonych działek). Autorzy "Prognozy" nakazują również gromadzenie wytworzonych ścieków sanitarnych w szambach szczelnych z wywozem na oczyszczalnię ścieków.

Sporządzony przez WBPP w Suwałkach projekt przestrzennego zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej we wsi Bakałarzewo w punkcie 4 opisu planu oraz w punktach 1, 2 i 3 tekstu planu spełnia zalecenia sformułowane w w/w prognozie

TEKST PLANU

1. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.

- 1.1. Mając na uwadze położenie i uwarunkowania przyrodnicze obszaru objętego planem, wprowadza się:
- zakaz wznoszenia obiektów, których forma jest obca architekturze regionalnej;
 - ograniczenie wielkości domów letniskowych do 45 m² powierzchni zabudowy;
 - intensywne zadrzewianie rodzimymi gatunkami drzew i krzewów wyznaczonych działek zabudowy letniskowej;
 - lokalizowanie domów letniskowych tylko w miejscach ustalonych na rysunku planu i przy zachowaniu wskazanego w planie układu kalenic projektowanych budynków;
 - zakaz prowadzenia działalności wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację krajobrazu.
- 1.2. Projektowane linie rozgraniczające **orientacyjne** - przerywane na rysunku planu - są elementem postulowanym. Ostateczne ich sprecyzowanie następuje na etapie podejmowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE.

- 1 UTL - pow. 0,40ha. Teren projektowanych 9 działek zabudowy letniskowej. Ogranicza się wielkość domów letniskowych do 45 m² powierzchni zabudowy. Wysokość projektowanych budynków letniskowych - obiekty parterowe na cokole nie wyższym niż 0,50 m liczonym w środku szerokości budynku, o dachach równopołaciowych, pokrytych dachówką lub blachą barwioną na ciemną czerwień i nachyleniu połaci pod kątem ok. 45° do poziomu, poddasza użytkowe, możliwe podpiwniczenie.
- Bezwzględny zakaz lokalizowania na działkach zabudowy letniskowej wiat, szop i garaży wolno stojących.
- Wysokość projektowanego ogrodzenia poszczególnych działek - max.1,5 m, materiał - pożądane płyty drewniane na cokole i słupkach kamiennych;

2 WZ - pow. 0,01ha. Teren projektowanego ujęcia wody dla potrzeb projektowanej zabudowy letniskowej.

3 RP - pow. 0,06ha. Teren rolniczy, objęty strefą ochrony bezpośredniej projektowanego ujęcia wody.

Należy:

- zabezpieczyć urządzenia służące do poboru wody przedwodami opadowymi;
- zagospodarować teren zielenią;

Zakaz:

- lokalizowania zbiorników szczelnych na ścieki;
- urządzania przyzm kiszonkowych, wysypisk śmieci i wylewisk gnojowicy.

3. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD UZBROJENIA TERENU.

3.1. KOMUNIKACJA.

01 D 1/2 Istniejący dojazd gospodarczy, zakończony projektowanym placem manewrowym do zawracania. Szerokość dojazdu w liniach rozgraniczających 7,0m.

02 Cp Ciąg pieszy, na bazie istniejącej drogi gospodarczej, doprowadzający ruch pieszy z terenów zabudowy letniskowej do plaży. Szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających 3,0m.

3.2. ELEKTROENERGETYKA.

1. Energia elektryczna dla potrzeb obiektów w granicach opracowania dostarczana będzie z istniejącej poza granicami opracowania sieci napowietrznej 20kV, projektowanej słupowej stacji transformatorowej 20/0,4kV zasilanej projektowaną napowietrzną linią 20 kV.
2. Zasilanie poszczególnych obiektów ze stacji j.w. poprzez projektowaną sieć nn kablową. Liczniki energii elektrycznej instalować na zewnątrz budynków.
3. Linie prowadzić wzdłuż dróg i granic działek.
4. Zakaz oświetlenia zewnętrznego terenu.

3.3. WODOCIĄGI I KANALIZACJA.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Dostawa wody do zabudowy - z ujęcia lokalnego, przy pomocy sieci rozdzielczej, zasilanej ze studni wierconej pompą głębinową z hydroforem