

UCHWAŁA NR XXI/135/05
RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 21 kwietnia 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Bakałarzewo dotyczącym terenów działek o nr ewid. 111/1, 356/1 i 112/1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Bakałarzewo w granicach określonych Uchwałą Nr IX/57/03 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 30 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Bakałarzewo (§ 1 pkt 1 zał. Nr 1) obejmującego części działek o numerach geodezyjnych: 111/1, 356/1 i działka 112/1 przedstawiony na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zmiana przeznaczenia terenu rolniczego na cele zabudowy mieszkaniowej;
- 2) ustalenie zasad zagospodarowania terenu.

3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

5. Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr III/25/98 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 30 grudnia 1998 r.

6. Do czasu projektowanego sposobu zagospodarowania terenów, grunty pozostają w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

7. W granicach planu nie występują grunty pochodzenia organicznego, oraz grunty mineralne klas III i IV podlegające uzyskaniu zgody Ministra, Wojewody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD;
- 4) teren planowanej stacji transformatorowej oznaczony symbolem E;
- 5) ustalenia w zakresie istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zastosowanie na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi;
- 5) podziały na działki budowlane.

3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć frontowa ściana budynku wraz z ewentualnymi podcieniami lub loggiami, nie dotyczy to wysuniętych elementów takich jak: balkony, wykusze w poziomie piętra oraz schody wejściowe.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych;
- 2) Forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, przy zachowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych (drewno, kamień, cegła, dachówka);
- 3) Wprowadzenie zieleni rodzimej wokół nowo powstałych obiektów;
- 4) Ogrodzenia poszczególnych działek zabudowy mieszkaniowej od strony frontowej nie powinny przekraczać wysokości 1,50 m;

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Do ogrzewania budynków należy stosować wyłącznie systemy ekologiczne;
- 2) Odpady stałe należy gromadzić w ruchomych zamykanych kontenerach na poszczególnych działkach i opróżniać okresowo z wywozem na wysypisko wskazane przez Urząd Gminy Bakalarzewo;

- 3) W obszarze objętym planem zakazuje się jakiejkolwiek działalności mogącej mieć wpływ na zanieczyszczenie gleby terenów zielonych, powietrza atmosferycznego, a także przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Przy projektowaniu zabudowy należy nawiązywać do tradycyjnej zabudowy regionalnej (gabaryty, forma), w elewacjach należy stosować materiały naturalne, tradycyjne (dachówka ceramiczna, cegła, tynki, drewno);
- 2) W granicach obszaru opracowania nie występują obiekty zabytkowe, prawnie chronione, wpisane do rejestru zabytków woj. podlaskiego i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych,
 - b) w stosunku do gruntów, do których zostaną zlokalizowane stanowiska archeologiczne wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji tych gruntów.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej we wszystkich jego formach należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane przez mieszkańców we własnym zakresie w podpiwniczeniach budynków w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) Zaopatrzenie w wodę w przypadkach awaryjnych z istniejących w bliskim sąsiedztwie studni kopanych o wydajności min. 7,5 l na osobo-dobę;
- 3) Wykonanie w projektowanej sieci wodociągowej hydrantów p. pożarowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1MN i 2MN - Na wyznaczonych działkach ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.

- 1) Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - a) podział na działki budowlane oraz układ dróg dojazdowych wg zasad wskazanych na rysunku planu,
 - b) potrzeby związane z parkowaniem samochodów w granicach działek,
 - c) dla każdej z działek budowlanych:
 - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić do 15%;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić 70%;
 - zieleń wysoka winna zajmować minimum 10% powierzchni działki,
 - d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego w połączeniu z garażem,

- e) powierzchnie wydzielone pod działki budowlane w przedziale 1400 m² – 1600 m²;
- 2) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy :
- a) forma zabudowy wolnostojąca, lub bliźniacza,
 - b) na każdej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek przeznaczenia dopuszczalnego,
 - c) wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 38°- 45° stopni, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym,
 - d) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: tynk, drewno, kamień, cegła.

§ 8. 1. Ustalenia w zakresie komunikacji.

2. Dostępność do wyznaczonych terenów środkami komunikacji kołowej zapewnia się z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW, stanowiących bezpośrednie połączenie z drogami publicznymi oznaczonymi symbolami 1KD i 2KD.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych w planie :

- 1) **1KDW i 2 KDW** - planowane drogi wewnętrzne w liniach rozgraniczających o szer. 10,0m -12,0 m, nieprzekraczalne linie zabudowy 8,0 m od krawędzi jezdni;
- 2) **2KD** - istniejąca droga publiczna z możliwością poszerzenia w liniach rozgraniczających 12,0 m, nieprzekraczalne linie zabudowy 8,0 m od krawędzi jezdni;
- 3) **1KD** – planowana droga publiczna o szer. w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 m, nieprzekraczalne linie zabudowy 8,0 m od krawędzi jezdni.

§ 9. 1. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego w rozwinięciu istniejącej sieci.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych w perspektywie do komunalnego kolektora sanitarnego z przerzutem do oczyszczalni ścieków w Bakalarzewie.

4. Wody opadowe odprowadzone będą w sposób naturalny do gruntu i istniejących rowów melioracyjnych.

5. Zasilanie projektowanych obiektów wykonać liniami kablowymi nN – 0,4 kV ze złączami kablowo – pomiarowymi ZKP zlokalizowanymi na granicy działek. Projektowane linie kablowe nN – 0,4 kV zasilic z projektowanej napowietrznej stacji transformatorowej 20/0,4 kV. Zasilanie projektowanej stacji wykonać linią napowietrzną SN – 20 kV z linii napowietrznej SN – 20 kV Bakalarzewo. Teren pod planowaną stację transformatorową oznaczono na rysunku planu symbolem E.

6. Ewentualne warunki w zakresie telefonizacji terenów objętych planem ustalać będzie właściwy obszarowi Zakład Telekomunikacji TP SA.

7. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.

8. Proponowane trasy infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjne i mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu technicznego.

§ 10. Uchwała się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN – 10%;
- 2) Dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDW i 2KDW – 0%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30-stu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

inż. Grzegorz Nowikowski