

UCHWAŁA NR XLVI/263/14
RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 31 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy

Bakałarzewo w obrębie Bakałarzewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133), w związku z wykonaniem uchwały Nr XVI/98/12 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 16 maja 2012 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo w obrębie Bakałarzewo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo uchwalonego uchwałą Nr III/25/98 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 30 grudnia 1998 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo” wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XIX/96/08 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 22 lipca 2008 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo, Rada Gminy Bakałarzewo uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, części obrębu Bakałarzewo, zwany „OSIEDLE SZKOLNE”, zwany dalej planem, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 16,26 ha.
 3. Rysunek planu i niniejsza uchwała stanowią integralną całość.
 4. Celem sporządzenia planu jest:
 - 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów szczególnych;
 - 2) wyznaczenie zespołu zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) wyznaczenie terenów zabudowy usługowej;

- 4) wyznaczenie terenów ogrodów działkowych;
 - 5) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
 - 6) ograniczenie konfliktów przestrzennych.
5. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) strefa uciążliwości linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 6) strefa ochronna szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Rospudy na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”;
 - 7) tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
 - a) oznaczone symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - c) oznaczone symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) oznaczone symbolem U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) oznaczone symbolem ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - f) oznaczone symbolem ZL – tereny lasów,
 - g) oznaczone symbolem R – tereny rolne,
 - h) oznaczone symbolem Ł – tereny łąk,
 - i) oznaczone symbolem E – tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka),
 - j) oznaczone symbolem KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
 - k) oznaczone symbolem KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
 - l) oznaczone symbolem KDW – tereny dróg wewnętrznych.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 5, mają charakter informacyjny.
7. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w § 1. Uchwały;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bakalarzewo;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - linia, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: elementy podziemne, podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkonów, wykuszy, okapów, elementów małej architektury oraz uzbrojenia terenu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy lokalizować jedną z elewacji budynku funkcji podstawowej: mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 8) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 9) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - część powierzchni działki budowlanej lub obszaru wyznaczonego w planie, która pozostaje niezabudowana, nie stanowi

nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki oraz powierzchniowe zbiorniki wodne;

- 12) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć, wyrażony procentowo, minimalny stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 13) całkowitej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej; do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi;
 - 14) 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 ład 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 ład 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” oraz obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy”.

2. Zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem Nr 17/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Rospudy" (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54, poz. 730) ze zmianami, w granicach OChK „Dolina Rospudy” obowiązują następujące zakazy:
 - 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
 - 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym 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. Zgodnie z powyższym rozporządzeniem ustala się 100 m strefę ochronną rzeki Rospudy w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Rospudy".
4. Zagospodarowanie strefy ochronnej powinno być zgodne z rozporządzeniem, o którym mowa w ust. 2, a także zagospodarowanie całego obszaru ujętego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego znajdującego się w granicach OChK powinno być zgodne z powyższym rozporządzeniem.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - 1) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej, drogowej i technicznej;
 - 2) inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, z którego wynikać będzie brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę środowiska i przyrody oraz obszar Natura 2000;
 - 3) inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których właściwe organy odstąpiły od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i sporządzenia raportu.
6. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest w części na obszarze Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności: zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
7. Ustala się granice uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej w granicach działki.
8. Ustala się zachowanie istniejących lasów znajdujących się w granicy opracowania, oznaczonych symbolem 1 ZL.
9. Wprowadza się zakaz zabudowy budynkami w odległości mniejszej niż 12 m od linii lasu graniczącego z obszarem opracowania planu.
10. Ustala się zakaz wznoszenia budynków w strefie uciążliwości linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 20 m od jej osi.

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, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD oraz teren drogi wewnętrznej należącej do gminy oznaczonej symbolem: 4 KDW.
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 ujednoczenie 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, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD, 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW;
 - 2) budowa i urządzenie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD oraz drogi wewnętrznej należącej do gminy oznaczonej symbolem: 4 KDW.

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. Ustala się możliwość scalenia działek budowlanych w celu dokonania ich wtórnego podziału, z zachowaniem następujących warunków:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
 - 2) scalenia i podziały powinny odbywać się w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - 3) wykonywanie podziałów powinno odbywać się w sposób zapewniający dostępność do dróg publicznych poprzez bezpośredni do nich dostęp lub poprzez tereny dróg wewnętrznych.
2. Na rysunku planu wskazuje się proponowany podział na działki budowlane, które nie stanowią ustaleń obowiązujących planu.
3. Ustala się następujące zasady wydzielania nowych działek budowlanych:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 17 m;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU, 5 MNU:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 19 m;
 - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MW:
 - a) minimalna wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych: 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 45 m;
 - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 U:

- a) minimalna wielkość powierzchni wydzielonych nowych działek budowlanych: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej powinna wynosić: 28 m;
 - 5) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami w stosunku do pasa drogowego powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni.
4. Zakazuje się podziału terenu 1 ZD na działki budowlane.
 5. 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 elektroenergetycznej 110 kV;
- 2) strefa ochronna szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Rospudy na terenie OChK „Dolina Rospudy”;
- 3) 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) publiczne drogi powiatowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL,
 - b) publiczne drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD i 2 KDD,
 - c) projektowany układ dróg wewnętrznych, na który składają się drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW;
- 2) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidzieć w granicach terenów objętych inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na terenie działki lub w garażu na 1 budynek mieszkalny,

- b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w której przewiduje się usługi – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe i 1 garaż na 1 budynek mieszkalno-usługowy,
 - c) w zabudowie usługowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej w budynku usługowym,
 - d) dla usług gastronomicznych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) w zabudowie wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN.
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach, o których jest mowa w ust. 1, można realizować budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN:
- 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 gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD i planowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW;
 - 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 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2 KDD, o ile z rysunku planu nie wynika inaczej;
 - 6) budynki i budowle pomocnicze należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych i wyznaczonej linii zabudowy ustalonej na rysunku planu;
 - 7) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;
 - 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 drogi publicznej i dróg wewnętrznych 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 pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 4) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości do 0,6 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

- b) 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 mieszkalnymi na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;
 - 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy projektować równoległe do drogi, z której przewidziany jest wjazd na działkę.

§ 13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU można realizować budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki i budowle pomocnicze, urządzenia komunikacji wewnętrznej, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 50% 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 nr 1117 B znajdującej się poza granicami planu i planowanych dróg

wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDW, 2 KDW, 6 KDW, 8 KDW;

- 5) ustala się linie zabudowy:
 - a) obowiązującą – dla terenów: 1 MNU, 2 MNU i 3 MNU 12,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1117 B znajdującej się poza granicami planu,
 - b) nieprzekraczalną – dla terenu 4 MNU: 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6 KDW i 8 KDW oraz dla terenów 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU: 4,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW i 2 KDW o ile z rysunku planu nie wynika inaczej;
 - 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) miejsca parkingowe dla budynków mieszkalno-usługowych należy realizować pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a obowiązującą linią zabudowy (dotyczy terenów: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU);
 - 9) ogrodzenia działek powinny być lokalizowane:
 - a) w przypadku budynków mieszkalnych: standardowo na granicy działek,
 - b) w przypadku budynków mieszkalno-usługowych: standardowo na granicy działek. Na terenach: 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU dopuszcza się ogrodzenia od strony frontowej działki budowlanej – pomiędzy miejscami parkingowymi, a ścianą frontową budynku lub w linii ściany frontowej budynku;
 - 10) ogrodzenie od strony drogi publicznej i drogi wewnętrznej 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 i mieszkalno-usługowych 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 0,15 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 12,0 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 dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 7) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu dla terenów 1 MNU, 2 MNU i 3 MNU oraz w odcieniach brązu, czerwieni lub zieleni dla 4 MNU 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 mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;
- 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych należy projektować równoległe do osi drogi, z której przewidziany jest wjazd na działkę.

§ 14.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem 5 MNU.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 5 MNU, można realizować budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe, budynki i budowle pomocnicze, urządzenia komunikacji wewnętrznej, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 5 MNU:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 50% 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 gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD i z planowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 6 KDW i 8 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6 KDW i 8 KDW o ile z rysunku planu nie wynika inaczej,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD o ile z rysunku planu nie wynika inaczej;
 - 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 drogi publicznej i drogi wewnętrznej nie może przekroczyć wysokości 1,5 m;
 - 10) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg.
4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalno-usługowych i usługowych 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 0,15 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 12,0 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 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 mieszkalno-usługowymi i usługowymi na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;
 - 10) główne kalenice dachów budynków mieszkalno-usługowych i usługowych należy projektować równoległe do osi drogi, z której przewidziany jest wjazd na działkę.

§ 15.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MW.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach, o których jest mowa w ust. 1, można realizować budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod tereny zieleni urządzonej, plac zabaw dla dzieci, parkingi, usługi wydzielone z bryły budynku z zakresu: handlu, ochrony zdrowia, gastronomii, administracji, finansów.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1 MW:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 35%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 45% jej powierzchni;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;

- 4) obsługę komunikacyjną obszaru 1 MW przewiduje się z gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD oraz planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDW;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD o ile z rysunku planu nie wynika inaczej,
 - b) 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDW o ile z rysunku planu nie wynika inaczej;
 - 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;
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - 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 mieszkalnych ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu) na poziomie nie większym niż 14,0 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 dachy płaskie;
 - 7) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) w gamie zgaszonych kolorów naturalnych;
 - 8) budynki i budowle pomocnicze winne harmonizować z budynkami mieszkalnymi na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki;
 - 9) ustawienie budynków w stosunku do ulicy – dowolne.

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

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1 U, można realizować dom weselny, usługi hotelowe, gastronomiczne, centrum konferencyjne, pensjonat.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1 U:

- 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może być mniejszy niż 50% jej powierzchni;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD oraz z planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDW o ile z rysunku planu nie wynika inaczej,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD o ile z rysunku planu nie wynika inaczej;
- 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 usługowych 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 pozostałymi budynkami na działce budowlanej pod względem formy architektonicznej, zastosowanych zewnętrznych materiałów wykończeniowych i ich kolorystyki.

§ 17.1. Ustala się tereny o przeznaczeniu na cele ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZD.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach, o których jest mowa w ust. 1, możliwa jest lokalizacja budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, wiat, altan, pergoli i zadaszeń o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej.
3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi terenu ogrodów działkowych.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - 1) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10%;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 85% jej powierzchni;

- 3) obsługę komunikacyjną obszaru 1 ZD przewiduje się z powiatowej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL, z gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD oraz z planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDW;
- 4) na terenie ogrodu wymaga się wyznaczenia miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych w przenośnych zamykanych pojemnikach, wywóz odpadów na miejsce wskazane przez władze administracyjne;
- 5) maksymalna wysokość altan, wiat i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do położenia kalenicy.

§ 18.1. 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.

§ 19.1. Ustala się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R, 2 R.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 1 R, 2 R ustala się funkcję produkcyjną gruntów rolnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą (drogi gospodarcze, urządzenia melioracyjne, sieci infrastruktury technicznej).
3. Na terenach rolniczych oznaczonych symbolem 1 R, 2 R zabrania się wznoszenia zabudowy.
4. W znacznej części terenu elementarnego 1 R występują strome zbocza, na których zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

§ 20.1 Ustala się tereny łąk oznaczone na rysunku planu symbolem 1 Ł.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1 Ł występuje płat siedliska przyrodniczego o kodzie 6510 – świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), cenne z punktu widzenia obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy”.
3. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 1 Ł ustala się ekstensywne użytkowanie kośne lub kośno-pastwiskowe, w celu zachowania siedliska przyrodniczego.
4. W celu ochrony siedliska zakazuje się podejmowania działań, które naruszają stan jego ochrony oraz ustala się konieczność przestrzegania działań ochronnych wyszczególnionych w Planie Zadań Ochronnych.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 1 Ł zakazuje się wznoszenia zabudowy oraz realizacji infrastruktury technicznej i drogowej.

§ 21.1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej (elektroenergetyka) oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 E, 2 E, 3 E.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 E, 2 E i 3 E ustala się przeznaczenie podstawowe pod nadziemne urządzenia elektroenergetyczne – stacja transformatorowa w formie słupowej lub kontenerowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren niewykorzystany pod urządzenia elektroenergetyczne można zagospodarować zielenią urządzoną.

§ 22.1. Ustala się linie rozgraniczające powiatowych dróg publicznych, wyznaczające pasy drogowe o szerokości od 12,0 m do 14,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDL i 2 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.

§ 23.1. 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 towarzysząca;
 - 7) uzbrojenie techniczne.
4. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w istniejącym lub planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

§ 24.1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW, 2 KDW, 4 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe do potrzeb obsługiwanych terenów.
3. Ustala się szerokość pasa drogi wewnętrznej 10 m.
4. W wyznaczonych obszarach komunikacyjnych przewiduje się:
 - 1) jezdnię szerokości 6,0 m;
 - 2) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;
 - 3) urządzenia do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
 - 4) urządzenia odwadniające;
 - 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
 - 6) pobocza i zieleń towarzysząca;
 - 7) uzbrojenie techniczne.
5. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.
6. Drogi 1 KDW i 6 KDW powinny zostać zakończone placami do nawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
7. Droga 4 KDW powinna zostać zakończona placem do nawracania o wymiarach 20,0 m x 20,0 m.
8. Przy połączeniu dróg wewnętrznych z pasami dróg publicznych powiatowych i gminnych oraz z pasami innych dróg wewnętrznych należy zapewnić trójkąty widoczności o ramionach 5,0 m x 5,0 m.

§ 25.1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: 3 KDW, 5 KDW.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe do potrzeb obsługiwanych terenów jako ciągów pieszo-jezdnych.
3. Ustala się szerokość pasa drogi wewnętrznej 8 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. Drogi 3 KDW, 5 KDW powinny zostać zakończone placami do nawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
7. Przy połączeniu dróg wewnętrznych z pasami dróg publicznych gminnych oraz z pasami innych dróg wewnętrznych należy zapewnić trójkąty widoczności o ramionach 5,0 m x 5,0 m.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 26. 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: MN, MNU, U;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, ZD, ZL, R, Ł, E, KDL, KDD, KDW ustala się stawkę procentową w wysokości 1% (słownie: jeden procent).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Grzegorz Kozłowski