



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 29 maja 2024 r.

Poz. 2759

### UCHWAŁA NR II/16/2024 RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 27 maja 2024 r.

#### **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 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 31 maja 2019 r.

2. Uchwała 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, 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 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 Borecka (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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

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) teren wyróżniony 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 Borecka (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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, 951, 1688 i 1904).

#### **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 Borecka (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 gminnej 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 umieszczone 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 Bakałarzewo, 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 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 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 i 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 – tereny 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: dojść 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: dojść 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  
Gminy**

*mgr inż. Grzegorz Kozłowski*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr II/16/2024

Rady Gminy Bakałarzewo

z dnia 27 maja 2024 r.

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KOTOWINA  
W GMINIE BAKAŁARZEWO**

SKALA 1:1000



Część graficzną planu miejscowego wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Suwałkach (GKN.6642.1.1314.2023\_2012\_P) układ współrzędnych EPS6:2179

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BAKAŁARZEWO**



**LEGENDA**

— Granice obszaru objętego planem miejscowym

▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy

OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ ICH SYMBOLE I OZNACZENIA GRAFICZNE WRAZ Z NUMERACJĄ WYRÓZNIAJĄCĄ JE SPOŚRÓD INNYCH TERENÓW

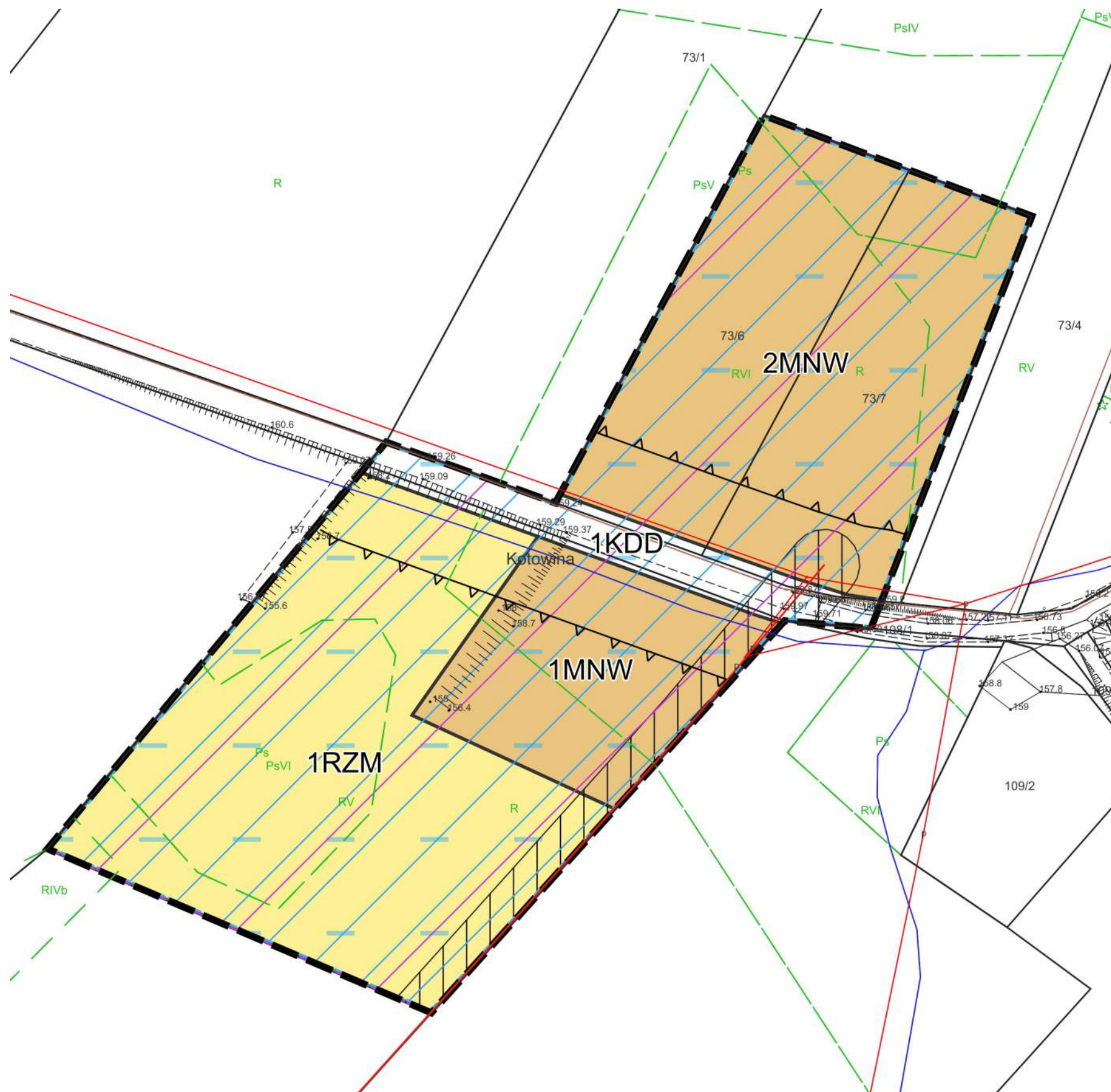
- 1MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- 1KDD Teren drogi dojazdowej
- 1RZM Teren zabudowy zagrodowej

GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Obszar położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”
- Obszar położony w Obszarze Natura 2000 SOO Dolina Górnej Rospudy PLH200022
- Obszar położony w Korytarzu ekologicznym KPn-4B Puszcza Augustowska - Puszcza Borecka (Dolina Rospudy)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

- Pas ochronny linii SN
- Istniejąca linia elektroenergetyczna SN
- Istniejąca sieć elektroenergetyczna nn
- Istniejąca sieć wodociągowa



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/16/2024  
Rady Gminy Bakalarzewo  
z dnia 27 maja 2024 r.

## **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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/16/2024  
Rady Gminy Bakalarzewo  
z dnia 27 maja 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 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/16/2024

Rady Gminy Bakałarzewo

z dnia 27 maja 2024 r.

Zalacznik4.gml

**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**