

UCHWAŁA NR....
RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w części obrębu geodezyjnego Matłak**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z wykonaniem uchwały Nr X/126/2020 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Matłak, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakałarzewo, Rada Gminy Bakałarzewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- § 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Matłak, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 5,6 ha.
 3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.
 4. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) granica gminy (Bakałarzewo-Filipów);
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
 - a) oznaczone symbolem 1 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczony symbolem 1 ML-5 ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - c) oznaczony symbolem 1 RM- 2 RM – tereny zabudowy zagrodowej,

- d) oznaczone symbolem 1 ZP-3 ZP – tereny zieleni urządzonej,
- e) oznaczony symbolem 1 ZL-4 ZL – tereny lasów,
- f) oznaczone symbolem 1 KDG – teren drogi publicznej głównej,
- g) oznaczone symbolem 1 KDW-4 KDW – tereny dróg wewnętrznych.

5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:

- 1) strefa ochronna o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych;
- 2) szlak rowerowy transgraniczny „Pierścień rowerowy Suwalszczyzny” R 65;
- 3) linia dystrybucyjna światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej;
- 4) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 5) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 6) cały obszar planu znajduje się w granicach:
 - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”,
 - b) Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 - „Dolina Górnej Rospudy”,
 - c) obszaru korytarza ekologicznego KPn-4B „Puszcza Augustowska-Puszcza Borecka”.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 4 i 5 mają charakter informacyjny lub określający zasady uzbrojenia technicznego terenu.

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 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;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – stanowiące załącznik nr 4 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 część obszaru objętego planem 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 – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy podestów, zejść i zjazdów do piwnic i garaży, balkonów, wykuszy, okapów oraz stacji transformatorowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 10) budynkach i budowlach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, 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 ładu przestrzennego

§ 3.1. Zasady kształtowania nowej zabudowy:

- 1) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów;

- 2) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;
 - 3) wyklucza się realizację dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dachów, których główne połacie nie posiadają wspólnej kalenicy, dachów o obcej kulturowo formie (np. góralskich).
2. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.
 3. Zabudowa na całym obszarze planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.
 4. Nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
 5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Adaptuje się istniejącą zabudowę wzniesioną zgodnie z przepisami prawa. W przypadku istniejącej zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji (z zachowaniem dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym rozdziału 12.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- § 4.1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”.
2. Zakazy, ograniczenia oraz odstępstwa od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1. określają przepisy odrębne.
 3. Ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od linii brzegowej jezior w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”.
 4. W granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Górnej Rospudy” obowiązują przepisy odrębne.
 5. Obszar planu położony jest w zasięgu korytarza ekologicznego KPn-4B „Puszcza Augustowska-Puszcza Borecka”, wyznaczonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego

Województwa Podlaskiego, granice obszaru wskazano na rysunku planu – obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody.

6. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami:
 - 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 3) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
7. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
8. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

- § 5. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 6.1. W granicach planu przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem: 1 KDG.
2. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej wyznaczonej w planie poprzez: możliwość lokalizacji zieleni urządzonej i obiektów służących komunikacji: pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej, lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6

Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas

**ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym
oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

- § 7.1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne.
 3. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym (nie ma audytu) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

Rozdział 7

**Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych
w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

- § 8. Na obszarze planu występują elementy ponadlokalne realizujące cele polityki przestrzennej, ujęte w zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego:
- 1) korytarz ekologiczny KPn-4B „Puszcza Augustowska-Puszcza Borecka”;
 - 2) linia dystrybucyjna światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej (na terenie 1 KDG);
 - 3) szlak rowerowy transgraniczny „Pierścień rowerowy Suwalszczyzny” R 65 (na terenie 1 KDG).

Rozdział 8

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości
objętych planem miejscowym**

- § 9. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
 - 2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 ML – 5ML:

- a) minimalne powierzchnie działek: 700 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działek: 12 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 10.1. Ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.
- 2. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3. W zakresie obrony cywilnej ustala się:
 - 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
 - 2) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
 - 3) układ dróg powinien spełniać następujące warunki:
 - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia lub podwyższonej obronności państwa,
 - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi;
 - 4) utrzymanie publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, w tym studni awaryjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

- § 11. 1. Adaptuje się urządzenia i przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę.
- 2. Realizacja przyłączy infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów.
 - 3. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi

- urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 12 oraz przepisami odrębnymi.
 5. Określone na rysunku planu lokalizacje urządzeń i trasy sieci infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być uściślone na etapie realizacji zgodnie z opracowaniami branżowymi i dokumentacją budowlaną inwestycji.
 6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) Zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem wodociągowym lub indywidualne ujęcia wody;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych.
 7. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 8. W zakresie energetyki, ustala się: zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.
 9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
 10. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 11. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
 12. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 13. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:

Obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez drogę powiatową nr 1109 B,

która we fragmencie znajduje się w planie i oznaczona jest na rysunku planu symbolem 1 KDG – teren drogi publicznej głównej, a także poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

14. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):
- 1) tereny MN, RM – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny;
 - 2) tereny ML - 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
 - 3) teren 1 ZP – 3 miejsca w ramach terenu 1 ZP;
 - 4) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 12. Nie zachodzi potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§13.1 Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zielen, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: 1 MN – z drogi powiatowej nr 1109B (znajdującej się

w części poza planem, a w części w granicach planu), oznaczonej symbolem 1 KDG;

- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
 - 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.
7. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m².

§14.1 Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ML – 5 ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się budynki i budowle pomocnicze, miejsca postojowe, zieleń, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 1 ML - z dróg wewnętrznych 2 KDW i 3 KDW oraz z dróg znajdujących się poza granicą planu,
 - b) 2 ML – z dróg wewnętrznych 2 KDW i 3 KDW,
 - c) 3 ML –z dróg wewnętrznych 3 KDW i 4 KDW,
 - d) 4 ML - z drogi wewnętrznej 4 KDW,
 - e) 5 ML – z drogi powiatowej nr 1109B (znajdującej się w części poza planem, a w części w granicach planu), oznaczonej symbolem 1 KDG;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli

pomocniczych – 6 m;

2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

7. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m².

§15.1 Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RM, 2 RM.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę zagrodową wraz z obiektami, urządzeniami i siecią infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację stawów rybnych i innych zbiorników wodnych.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenów:

a) 1 RM - z drogi powiatowej nr 1109B (znajdującej się w części poza planem, a w części w granicach planu), oznaczonej symbolem 1 KDG,

b) 2 RM – z drogi wewnętrznej 1 KDW;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolno stojący;

2) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolno stojące lub dobudowane do innych budynków;

3) budynki inwentarskie realizować jako wolno stojące;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9,5 m,

b) dla pozostałych budynków: 11,0 m;

5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;

6) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§16.1 Ustala się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji obiektów sanitarnych, deszczochronów, wiat, ławek i zadaszeń, saun, hangarów na sprzęt pływający – na potrzeby przystani wodnej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 5%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;
 - 3) ustala się:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej 1 KDW.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
 - 2) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: maksymalnie 35 m²;
 - 3) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 35°.

§17.1 Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 2 ZP, 3 ZP.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni oraz możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.
3. Obsługa komunikacyjna terenów:
 - 1) 2 ZP – z drogi wewnętrznej 1 KDW;
 - 2) 3 ZP – z drogi znajdującej się poza granicą planu.

§ 18.1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL- 4 ZL.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się las.
3. Na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.

§19.1 Ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej głównej, wyznaczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDG.

2. Teren drogi publicznej przeznaczony jest pod budowlę drogową wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
3. Ustala się szerokość drogi publicznej głównej w liniach rozgraniczających oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDG, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie G – głównej.
5. W terenie drogi publicznej dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW-4 KDW.

2. Ustala się szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 21. 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) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN, 1-5 ML;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy