

UCHWAŁA NR....
RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
położonego w części obrębu geodezyjnego Bakałarzewo – stadion sportowy**

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/124/2020 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 29 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakałarzewo – stadion sportowy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 obszaru położonego w części obrębu geodezyjnego Bakałarzewo – stadion sportowy, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 2,7 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
 - a) oznaczony symbolem 1 US/UT – teren zabudowy usług sportu i turystyki,
 - b) oznaczone symbolem 1 ZR – 2 ZR – tereny zieleni nieurządzonej,
 - c) oznaczony symbolem 1 ZL – teren lasu,
 - d) oznaczone symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,

e) oznaczone symbolem 1 KDW – teren drogi wewnętrznej.

5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:

- 1) granica strefy ochronnej od cmentarza 50 m,
- 2) granica strefy ochronnej od cmentarza 150 m,
- 3) strefa ochronna o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych,
- 4) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”,
- 5) granica Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 - „Dolina Górnej Rospudy”,
- 6) cały obszar planu znajduje się w obszarze 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.
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.

Rozdział 3

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

- § 4.1. Część obszaru 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 naturalnych zbiorników wodnych.
 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 dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, teren oznaczony symbolem:1 US/UT – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
 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 stanowią tereny oznaczone symbolami: 1 KDD, 1 ZN, 2 ZN.
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 nie 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

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

- § 8. 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 terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 US/UT:
 - a) minimalne powierzchnie działek: 1000 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) Ustalone parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 8

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

- § 9.1. Ustala się strefy ochronne 50 m i 150 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, oznaczone na rysunku planu, w których mają zastosowanie przepisy odrębne.
- 2. Ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.
 - 3. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4. 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 9

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

- § 10. 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 11 oraz przepisami odrębnymi.
5. Określone na rysunku planu lokalizacje urządzeń i trasy sieci infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być uściślane 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, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1;
 - 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 planem

skomunikowany będzie poprzez drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej.

14. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):

- 1) teren 1 US/UT – 3 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk- jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 10

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

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

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§12.1 Ustala się teren zabudowy usług sportu i turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 US/UT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi sportu i turystyki, w szczególności ośrodki sportowo-wypoczynkowo-rekreacyjne, hotele, obiekty gastronomiczne, centra konferencyjne oraz obiekty towarzyszące (typu basen rekreacyjny, kort tenisowy, boiska sportowe, siłownia, fitness i usługi odnowy biologicznej (SPA, sauny, gabinety masażu), budynki gospodarcze i garażowe).
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsca postojowe.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) ustala się:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej dojazdowej 1 KDD oraz 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) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
 - 2) należy stosować płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 3° do 45°;
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 13.1. Ustala się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 ZL.

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

§ 14.1 Ustala się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZR-
2 ZR.

- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zielen – naturalną i powstałą w wyniku działalności rolniczej.
- 3. Ustala się możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.

§15.1 Ustala się linie rozgraniczającą drogę publiczną dojazdową, wyznaczającą teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDD.

- 2. Teren drogi publicznej przeznaczony jest pod budowlę drogowe 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 dojazdowej w liniach rozgraniczających oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDD, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.
- 5. W terenie drogi publicznej dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, wyznaczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDW.

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

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 17. 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 US/UT;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bakalarzewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy