



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 27 grudnia 2024 r.

Poz. 5900

### UCHWAŁA NR VII/61/2024 RADY GMINY BAKAŁARZEWO

z dnia 23 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z wykonaniem uchwały Nr XVI/186/2021 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy, po stwierdzeniu, że plan 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., Rada Gminy Bakałarzewo uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy, zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 4,6 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) zwymiarowane odległości określone w metrach;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:

a) oznaczone symbolami 1 MN/ML – 4 MN/ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej,

b) oznaczone symbolami 1 ML – 2 ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

c) oznaczony symbolem 1 ZP – teren zieleni urządzonej,

d) oznaczony symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,

e) oznaczony symbolem 1 KDW – teren drogi wewnętrznej.

5. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:

- 1) strefa ochronna o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 4) 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 – zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 niniejszej 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, 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 budynku 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 niezdefiniowane 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. 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 oraz zgodnie ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi.

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 11.

## **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, w tym uchwała Nr XII/90/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. poz. 2118) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/471/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r. poz. 2909) oraz zmianą przyjętą uchwałą Nr III/36/2024 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lipca 2024 r. poz. 3260).

3. Ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”. W pasie szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, a odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne, o których mowa ust.2. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w ww. strefie określono w rozdziale 11.

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/ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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 dopuszczalnej 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 KDD.

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.**

##### **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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN/ML- 4 MN/ML:
  - a) minimalne powierzchnie działek: 900 m<sup>2</sup>,

- 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1 ML – 2 ML:
- a) minimalne powierzchnie działek: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek: 12 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°.

### **Rozdział 8.**

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

§ 9. 1. Ograniczenia obowiązujące na terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 4 niniejszej uchwały.

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 należy 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.

4. W granicach planu, w sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych (niskiego napięcia), obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

### **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 projektowaną 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 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 odprowadzania 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. W zakresie telekomunikacji, ustala się: zaopatrzenie należy realizować z sieci telekomunikacyjnej oraz poprzez rozwój łączności bezprzewodowej.

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 publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDD – teren drogi publicznej dojazdowej, a także poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1 KDW i z drogi zlokalizowanej poza planem.

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

- 1) tereny MN/ML – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 2) tereny ML – 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej;
- 3) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określania.

## **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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN/ML - 4 MN/ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i zabudowę rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.

5. Fragment terenu 1 MN/ML oraz 3 MN/ML położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych (w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów, o których mowa w § 4. Ograniczenia wskazano na rysunku planu poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i strefy ochronnej o szerokości 100 m – przy uwzględnieniu odstępstwa dotyczącego miejscowego zmniejszenia strefy ochronnej.

6. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 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 terenów:
  - a) 1 MN/ML – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KDW,
  - b) 2 MN/ML – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KDW,
  - c) 3 MN/ML – z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KDW,
  - d) 4 MN/ML – z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KDD;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 10 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 7,5 m,
  - b) w zabudowie rekreacji indywidualnej: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: od 30° do 45°,
  - b) w zabudowie rekreacji indywidualnej: od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 900 m<sup>2</sup>;
- 2) w zabudowie rekreacji indywidualnej: 600 m<sup>2</sup>.

9. Na terenie 1 MN/ML dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ML – 2 ML.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację oczek wodnych.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 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 terenu:
    - a) 1 ML - z drogi znajdującej się poza granicą planu,
    - b) 2 ML - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1 KDW;
  - 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 minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>.
8. Na terenach 1 ML – 2 ML dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 14.** 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 oraz możliwość nowych nasadzeń drzew i krzewów.
3. Obsługa komunikacyjna terenu: należy zapewnić poprzez działki budowlane na terenie 4 MN/ML, który jest połączony funkcjonalnie z terenem 1 ZP.
4. Cały teren 1 ZP położony jest w granicach strefy 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych (w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów, o których mowa w § 4. Teren 1 ZP wykluczony jest z możliwości lokalizacji obiektów budowlanych.
- § 15.** 1. Ustala się teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDD.
2. Ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej w liniach rozgraniczających oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDD, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.
4. 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 teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 KDW.
2. Ustala się szerokość drogi – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, zieleni przydrożnej, 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 MN/ML- 4 MN/ML, 1 ML – 2 ML;



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**

*mgr inż. Grzegorz Kozłowski*

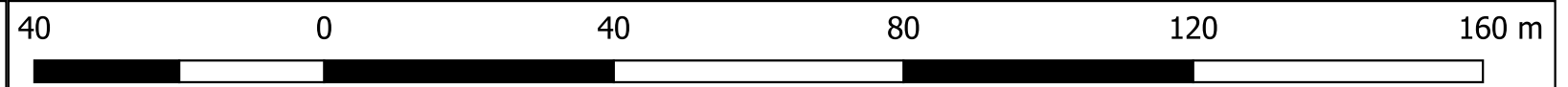




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KARASIEWO - REJON JEZIORA KARASIEWEK I RZĘKI ROSPUDY

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/61/2024 RADY GMINY BAKALARZEWO Z DNIA 23 GRUDNIA 2024 R.



## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1 MN/ML - 4 MN/ML TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- 1 ML - 2 ML TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- 1 ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- 1 KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- 1 KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

(1,00 ha) POWIERZCHNIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI (PODANA W HEKTARACH)

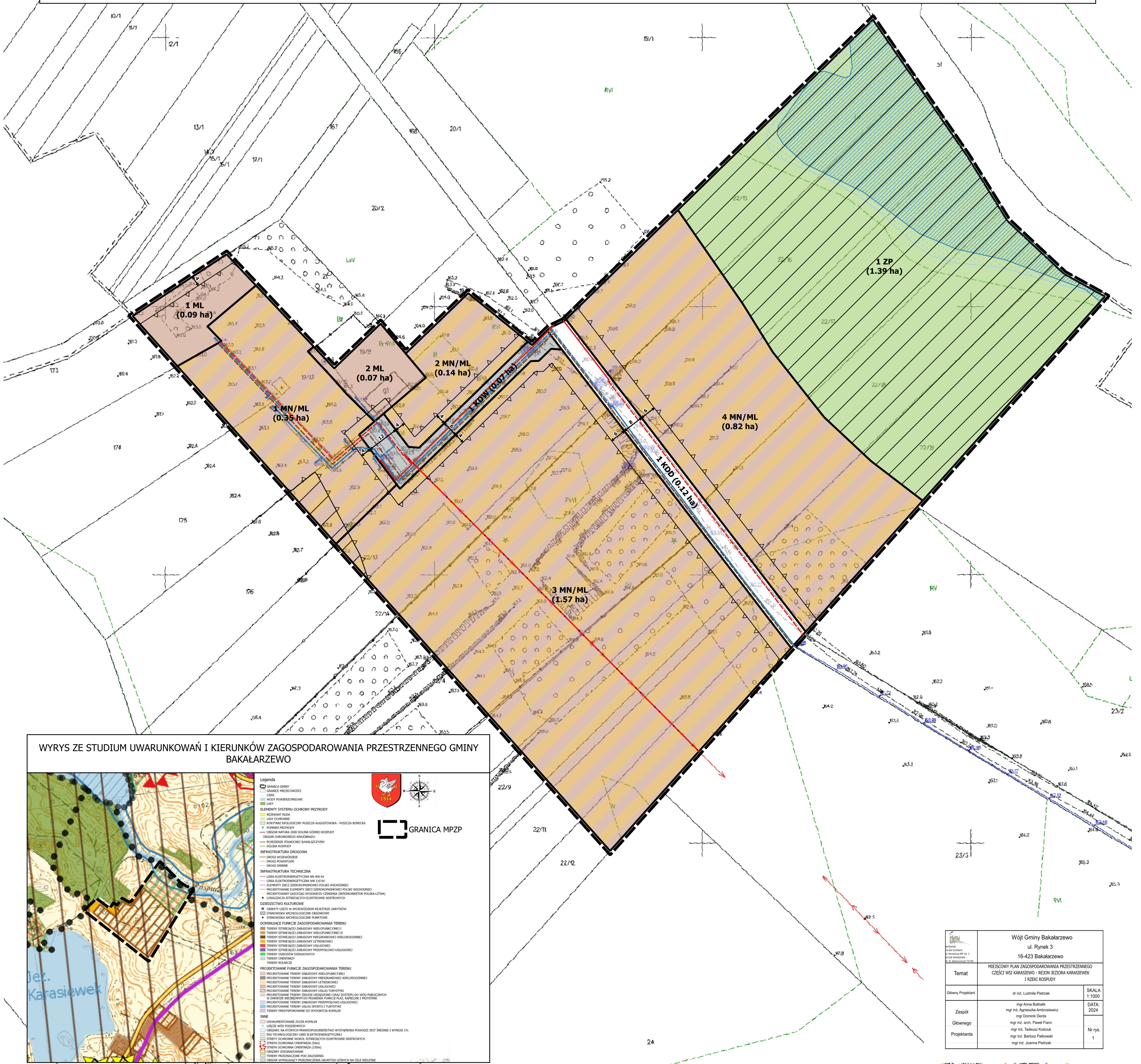
## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STREFA OCHRONNA O SZEROKOŚCI 100 M OD LINII BRZEGOWEJ NATURALNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚY 10%
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚRĘDNE I WYNOŚY 1%

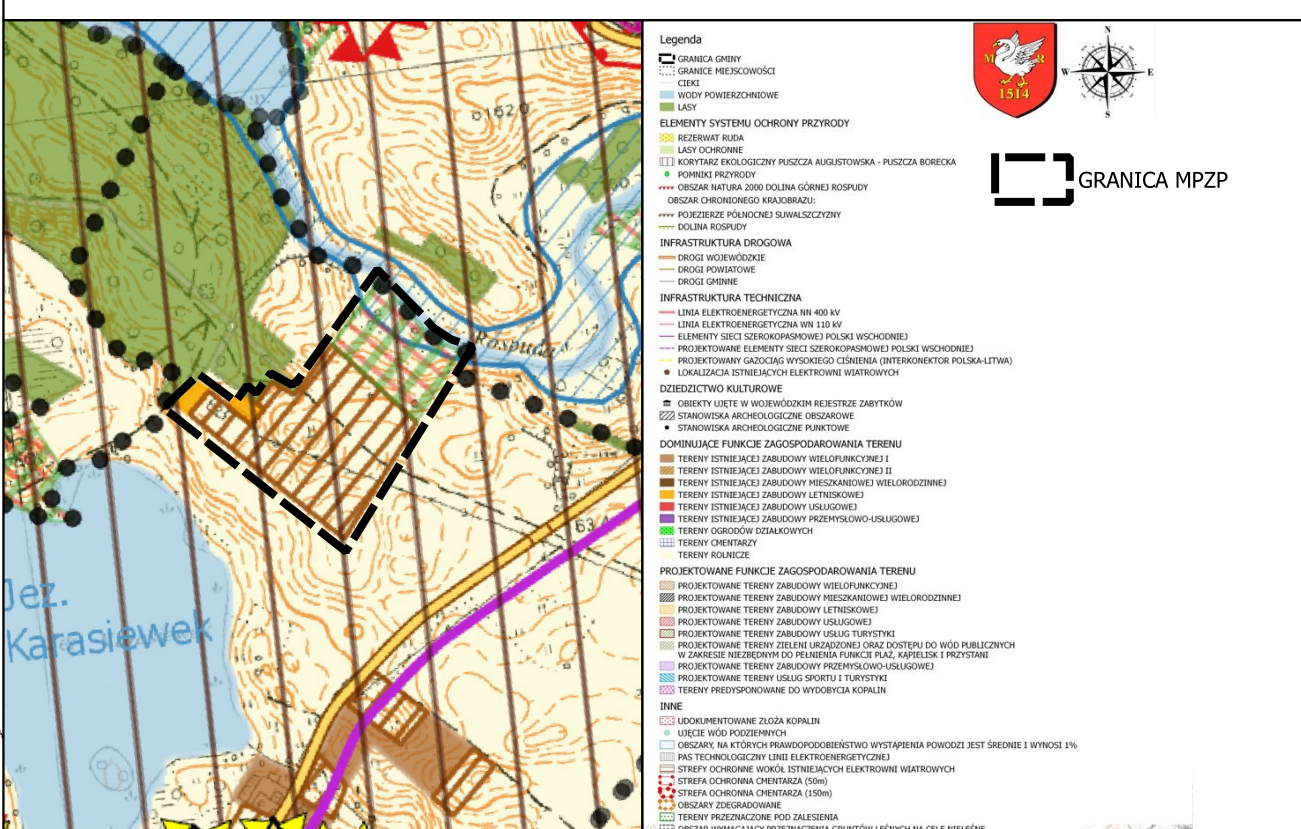
CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:  
- OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA ROSPUDY"  
- SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY NATURA 2000 "DOLINA GÓRNEJ ROSPUDY"  
- OBSZARU KORYTARZA EKOLOGICZNEGO KPn-4B "PUSZCZA AUGUSTOWSKA - PUSZCZA BORECKA"

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAWIETRZNA eN
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA eN
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA eN
- ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BAKALARZEWO



|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| Wójt Gminy Bakalarzewo<br>ul. Rynek 3<br>16-423 Bakalarzewo   |  | SKALA<br>1:1000 |
| Temat<br>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KARASIEWO - REJON JEZIORA KARASIEWEK I RZĘKI ROSPUDY |  | DATA:<br>2024   |
| Główny Projektant   | dr inż. Ludmiła Pietrak  | Nr rys.<br>1    |
| Zespół  | młp Anna Białkiewicz<br>młp Danusia Daria                                      |                 |
| Główny inżynier   | młp inż. Paweł Farni   |                 |
| Projektanta   | młp inż. Teofil Kikula<br>młp inż. Bartosz Piłowski<br>młp inż. Joanna Pietrak |                 |





| 1                  | 2                         | 3  | 4   | 5    | 6 | 7 | 8                        | 9                        | 10   |
|--------------------|---------------------------|--|---|------|---|---|--------------------------|--------------------------|--|
| <b>I WYŁOŻENIE</b> |                           |  |   |      |   |   |                          |                          |  |
| 1 (4)              | 07.03.2022 r.<br>816/2022 | Wniosek o zmniejszenie szerokości 100 m pasa ochronnego od linii brzegu jeziora do szerokości 60 m, co pozwoliłoby na realizację planów związanych z zakupem działek, tj. budowy domków jednorodzinnych lub wyznaczenie terenu, który pozwoliłby na realizację powyższego.   | dz. nr 175,177<br>oraz<br>173,174,176<br>obręb<br>Karasiewo | 1 ZP |   |   | Uwaga<br>nieuwzględniona | Uwaga<br>nieuwzględniona | <p>Fragment działki ewidencyjnej objętej planem jest w 100 m strefie objętej zakazem zabudowy, który wynika z zapisów przepisów odrębnych, w tym uchwały Nr XII/90/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. poz. 2118) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/471/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r. poz. 2909).</p> <p>W związku z tym zmiana strefy wymagałaby zmiany zapisów uchwały sejmiku województwa podlaskiego.</p> <p><u>Ponadto w wyniku podjęcia przez Sejmik Województwa Uchwały Nr III/36/2024 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2024 r. zmieniającej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lipca 2024 r. poz. 3260), strefa w granicach działek ewid. 173,174,175 została zmniejszona.</u></p> <p>W związku z powyższym złożona uwaga jest w części bezzasadna.</p> |
| 2(5)               | 08.03.2022 r.<br>822/2022 | Zmiana planu dotycząca przeznaczenia w planie obszaru 1 ML na MN.  | nie podano numeru działki ewidencyjnej                      | 1 ML |   |   | Uwaga<br>nieuwzględniona | Uwaga<br>nieuwzględniona | <p>Ustalono, że Pan xxx jest właścicielem działki nr ewid. 173 obręb Karasiewo. Działka ta w SUIKZP jest oznaczona jako tereny zabudowy letniskowej oraz tereny rolne (w obszarze 100 m od jeziora jest strefa z zakazem zabudowy). Zmiana przeznaczenia z ML na MN jest sprzeczna z ustaleniami SUIKZP.</p>   |
| 3(6)               | 09.03.2022 r.<br>843/2022 | Na planie błędnie naniesiona została zieleń urządzona na mojej działce, ponieważ działka ma kilka metrów dłuższą szerokość, aniżeli 100 metrów od linii brzegowej. Proszę o przeanalizowanie odległości od linii brzegowej na mojej działce, tj. 174. Jednocześnie proszę o przeanalizowanie uwag wniesionych przez Panią R., ponieważ uważam to za bardzo dobre | dz. nr 174, 177<br>obręb<br>Karasiewo                       | 1 ZP |   |   | Uwaga<br>nieuwzględniona | Uwaga<br>nieuwzględniona | <p>Strefa 100m jest wyznaczona prawidłowo, przy zastosowaniu narzędzi GIS od granicy użytku Ws.</p>  |

|                     |                            |  |  |                           |  |  |                       |                       |  |
|---------------------|----------------------------|--|--|---------------------------|--|--|-----------------------|-----------------------|--|
|                     |                            | rozwiązanie również dla gminy Bakalarzewo.   |  |                           |  |  |                       |                       |  |
| 4(7)                | 09.03.2022 r.<br>847/2022  | Pismo zostało przesłane pocztą tradycyjną.<br>Uwaga tej samej treści jak w pkt 2(5).<br>Zmiana planu dotycząca przeznaczenia w planie obszaru 1 ML na MN.  | nie podano numeru działki ewidencyjnej   | 1 ML                      |  |  | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Wyjaśnienie jak w uwadze Lp.2(5).  |
| 5(8)                | 14.03.2022 r.              | Pismo zostało przesłane pocztą tradycyjną.<br>Uwaga tej samej treści jak w pkt 1(4).<br><br>Wniosek o zmniejszenie szerokości 100 m pasa ochronnego od linii brzegu jeziora do szerokości 60 m, co pozwoliłoby na realizację planów związanych z zakupem działek, tj. budowy domków jednorodzinnych lub wyznaczenie terenu, który pozwoliłby na realizację powyższego. | Dz. Nr 175,177<br>Oraz<br>173,174,176<br>Obręb<br>Karasiewo  | 1 ZP                      |  |  | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Wyjaśnienie jak w uwadze Lp.1(4).  |
| <b>II WYŁOŻENIE</b> |                            |  |  |                           |  |  |                       |                       |  |
| 6(1)                | 19.07.2023 r.<br>2002/2023 | Uwaga nr 1:<br>Na przedstawionym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy, nie została zaznaczona działka nr 177 której jestem współwłaścicielem jako droga wewnętrzna.   | dz. nr 174<br>obręb<br>Karasiewo   | 1<br>MN/ML                |  |  | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nr 1:<br>Działka ewidencyjna 177 nie spełnia parametrów drogi wewnętrznej. W związku z tym, aby wyznaczyć drogę wewnętrzną, musiałaby być poszerzona ona kosztem działek sąsiednich.<br>Kwestia dojazdu do działki jest czym innym niż wyznaczenie w planie, oddzielnym przeznaczeniem drogi wewnętrznej.  |
|                     |                            | Uwaga nr 2:<br>Wymiary działki nr 174 są nie równe a spłaszczenie linii brzegowej, wg. „Projektu...” pomniejsza moją działkę o ponad 300m.   | dz. nr 177<br>obręb<br>Karasiewo   |                           |  |  | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nr 2:<br>Strefa 100m jest wyznaczona prawidłowo, przy zastosowaniu narzędzi GIS od granicy użytku Ws. Strefa została wyznaczona w rzucie poziomym a nie w rzucie pionowym - jak w domyśle sugeruje się w uwadze. Strefa ta stanowi tzw. "bufor".<br>Buforowanie to wyznaczenie stref o stałej odległości wokół geometrii. Innymi słowy jest to wyznaczenie obszaru w zadanej odległości od buforowanego obiektu. Jest to funkcja analizy przestrzennej, tworząca nowe obiekty, zapisywane jako poligony. |
| 7(2)                | 14.08.2023 r.<br>2226/2023 | Po wnikliwym zapoznaniu się z Uchwałą oraz załącznikiem nr 1 do Uchwały wnoszę sprzeciw co do granic obszaru objętych planem. Nierozumiąłem jest fakt, iż właściciele działek 174, 175, 176 otrzymali przywilej i tym samym ich granica obszaru objętych planem jest mniejsza niż 100 m od jeziora Karasiewek a pozostali właściciele                                  | dz. nr 22/13,<br>22/14, 22/4,<br>22/8, 22/9,<br>22/10, 22/11,<br>22/12,174, 175,<br>176 obręb<br>Karasiewo | 1<br>MN/ML,<br>3<br>MN/ML |  |  | Uwaga nieuwzględniona | Uwaga nieuwzględniona | Granica obszaru objętego miejscowym planem została wyznaczona w oparciu o uchwałę intencyjną i nie ma podstaw do ich zmiany, a tym bardziej rozszerzenia. Strefa ochronna od naturalnych zbiorników wodnych wyznaczana jest od brzegu zbiornika (ewidencyjnego) jako bufor o   |

|      |                            |  |  |                           |  |                          |                          |  |
|------|----------------------------|--|--|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--|
|      |                            | <p>działek (22/13; 22/14; 22/4; 22/8; 22/9; 22/10; 22/11; 22/12) w linii od jeziora mają tą odległość dużo większą.</p> <p>W rozdziale 3 Uchwały wyraźnie wskazana jest strefa ochronna 100 m linii ochronnej od naturalnych zbiorników wodnych. Tym samym wnoszę aby każdy właściciel działek w/w położonych w linii do jeziora Karasiewek otrzymał taki sam zakres granic obszaru objętych planem i aby, każdej z tych działek linią nieprzekraczalną było 100 m od brzegu jeziora, a nie jak przedstawia to Uchwała wraz z załącznikiem nr 1 stopniowaniem odległości co sprawia poczucie niesprawiedliwości a wręcz znamienia kumoterstwa co do właścicieli działek 174; 175; 176.</p> <p>Wnoszę o naniesienie stosownych zmian w Uchwale jak i Załączniku nr 1 do Uchwały i traktowanie wszystkich właścicieli działek na równym poziomie.</p>  |  |                           |  |                          |                          | <p>szerokości 100 metrów, a związku z tym, że teren objęty planem znajduje się w różnej odległości od jez. Karasiewek naturalnym jest, iż strefa ochronna będzie również odsunięta, dlatego w przypadku niektórych działek (gdzie granica planu znajduje się bliżej jeziora) strefa ta jest uwidoczniła na załączniku graficznym. W przypadku, o którym mowa jest w uwadze, granica planu jest odsunięta od jeziora o więcej niż 100 metrów, w związku z czym nie zaznacza się jej na rysunku (strefa ta przebiega poza opracowaniem planistycznym).</p> <p>Ponadto w wyniku podjęcia przez Sejmik Województwa Uchwały Nr III/36/2024 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2024 r. zmieniającej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lipca 2024 r. poz. 3260), strefa w granicach działek ewid. 173,174,175 została zmniejszona. W związku z powyższym złożona uwaga jest w części bezzasadna.</p> |
| 8(3) | 18.08.2023 r.<br>2243/2023 | <p>Zgodnie z obowiązującymi na tym terenie przepisami prawa, w pasie szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych, obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, przy czym plan ma stosować odstępstwa, do których nie sposób mieć uwagi, o ile nie godzą w politykę prowadzoną przez Urząd Gminy oraz interes innych osób. Jednakże odstępstwa te jako udogodnienie, stanowiące jedyną możliwość wybudowania budynków, przyjęto w sposób bardzo wybiórczy i niesprawiedliwy.</p> <p>Powyższe godzi w interes innych (licznych) właścicieli działek oznaczonych nr geod.: 22/13, 22/14, 22/4, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12. Zaznaczyć należy, że beneficjentami tego rozwiązania są właściciele działek oznaczonych nr geod.: 174, 175, 176. Do zobrazowania sytuacji wystarczy spojrzeć na linię zabudowy, która dla jednych znajduje się na 80 m od jeziora Karasiewek, natomiast po drugiej stronie znajduje się na prawie 150 m</p> | dz. nr 22/13,<br>22/14, 22/4,<br>22/8, 22/9,<br>22/10, 22/11,<br>22/12, 174, 175,<br>176<br>obręb<br>Karasiewo | 1<br>MN/ML,<br>3<br>MN/ML |  | Uwaga<br>nieuwzględniona | Uwaga<br>nieuwzględniona | <p>Granica obszaru objętego miejscowym planem została wyznaczona w oparciu o uchwałę intencyjną. Uwaga dotycząca nieprzekraczalnej linii zabudowy od jeziora Karasiewek (w przypadku działek o numerach: 22/13, 22/14, 22/4, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12) jest niezasadna, ponieważ linia ta obowiązuje, lecz poza granicami opracowania planistycznego. Jej przebieg wynika z położenia jeziora w stosunku do granic planu – nieregularny brzeg powoduje przybliżenie lub oddalenie od granic planu.</p> <p>W przypadku działek o numerach: 174, 175, 176 nieprzekraczalna linia zabudowy od jeziora to również 100 m z czego w opracowaniu znajduje się jej fragment oznaczony szrafurą (zgodnie z legendą na załączniku graficznym).</p>  |

|      |                            |   |  |                           |  |                                  |  |                              |  |
|------|----------------------------|---|--|---------------------------|--|----------------------------------|--|------------------------------|--|
|      |                            | <p>od jeziora. Odległość ta jest dwukrotnie większa, co stanowi dużą dysproporcję w odległości od jeziora. Nie zrozumieliśmy sposobu wytyczenia linii zabudowy, jednym właścicielom działek usunięto zakaz, a innym go zaostrzono. Ponadto linia zabudowy od strony jeziora nie jest równoległa do jeziora a także do publicznej drogi dojazdowej. Podkreślić należy, że od strony rzeki Rospudy, ustanowiono linię zabudowy w odległości równej, tj. 100 m od rzeki, traktując wszystkich właścicieli nieruchomości jednakowo. Twierdzimy, że wszyscy pragnęliby mieć możliwość budowania swoich budynków jak najbliżej jeziora, aby móc w pełni korzystać z uroków natury, oczywiście zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Jednocześnie chcielibyśmy dodać, że nie kierujemy się zwykłą zazdrością czy negatywnym nastawieniem do właścicieli działek oznaczonych nr geod.: 174, 175, 176, wręcz przeciwnie. Jesteśmy zwolennikami stosowania wszelkich udogodnień mieszkaniowych i rekreacyjnych obecnym i przyszłym mieszkańcom przez Urząd Gminy Bakalarzewo, jednakże nie kosztem innych. Wobec powyższego wnosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych uwag i ustanowienie linii zabudowy dla wszystkich działek sąsiadujących z jeziorem Karasiewek w sposób jak najbardziej sprawiedliwy i zbliżony do linii 100 m od jeziora, co będzie zbieżne z linią zabudowy od strony rzeki Rospuda a także bardziej równoległe do drogi publicznej dojazdowej. Reasumując obecna linia zabudowy od strony jeziora jest nie do przyjęcia. Gmina Bakalarzewo jest prężnie rozwijającym się regionem i zauważalnym na tle innych gmin z czego jesteśmy bardzo dumni. Wiele projektów i rozwiązań na terenie gminy, Urząd Gminy wykonał dla dobra i z interesem wobec mieszkańców, dlatego wierzymy, że i tym razem zostanie ustalone salomonowe rozwiązanie.</p> |  |                           |  |                                  |  |                              | <p><u>Ponadto w wyniku podjęcia przez Sejmik Województwa Uchwały Nr III/36/2024 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2024 r. zmieniającej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lipca 2024 r. poz. 3260), strefa w granicach działek ewid. 173,174,175 została zmniejszona. W związku z powyższym złożona uwaga jest w części bezzasadna.</u></p> |
| 9(4) | 18.08.2023 r.<br>2244/2023 | Zgodnie z obowiązującymi na tym terenie przepisami prawa, w pasie szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych, obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, przy czym plan ma stosować odstępstwa, do których nie sposób  | dz. nr 22/13,<br>22/14, 22/4,<br>22/8, 22/9,<br>22/10, 22/11,<br>22/12, 174, 175,<br>176 | 1<br>MN/ML,<br>3<br>MN/ML |  | Uwaga<br>nieuwz<br>ględnio<br>na |  | Uwaga<br>nieuwzgl<br>ędnioma | Wyjaśnienie jak w uwadze Lp.8(3).  |

|  |  |  |                            |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|----------------------------|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>mieć uwagi, o ile nie godzą w politykę prowadzoną przez Urząd Gminy oraz interes innych osób. Jednakże odstępstwa te jako udogodnienie a nawet jedyną możliwość wybudowania budynków, zastosowano w sposób bardzo wybiórczy i niesprawiedliwy, godzący w interes innych (licznych) właścicieli działek oznaczonych nr geod.: 22/13, 22/14, 22/4, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12. Beneficjentami tego rozwiązania są właściciele działek oznaczonych nr geod.: 174, 175, 176. Do zobrazowania sytuacji wystarczy spojrzeć na linię zabudowy, która dla jednych znajduje się na 80 m od jeziora Karasiewek, aby po drugiej stronie znajdowała się na prawie 150 m od jeziora. Odległość ta jest dwukrotnie większa, co stanowi dużą dysproporcję w odległości od jeziora. Nie rozumiemy czym się kierowano, jednym usuwając zakazy, a drugim je zaostrzając. Dodatkowo linia zabudowy od strony jeziora nie jest równoległa do jeziora ani do drogi publicznej dojazdowej. Z drugiej zaś strony tj. od strony rzeki Rospudy, postąpiono sprawiedliwie i ustanowiono linię zabudowy w równej 100 m odległości od rzeki dla wszystkich właścicieli nieruchomości. Myślimy, że wszyscy chcieliby mieć możliwość budowania swoich budynków, oczywiście zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa jak najbliżej jeziora, aby móc w pełni korzystać z uroków natury. Jednocześnie chcielibyśmy dodać, że nie kierujemy się zwykłą zazdrością czy negatywnym nastawieniem do właścicieli działek oznaczonych nr geod.: 174, 175, 176, wręcz przeciwnie. Jesteśmy zwolennikami stosowania wszelkich udogodnień mieszkaniowych i rekreacyjnych obecnym i przyszłym mieszkańcom przez Urząd Gminy Bakalarzewo, jednakże nie kosztem innych.</p> <p>Wobec powyższego wnosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych uwag i ustanowienie linii zabudowy dla wszystkich działek sąsiadujących z jeziorem Karasiewek w sposób jak najbardziej sprawiedliwy i zbliżony do linii 100m od jeziora, co będzie zbieżne z linią zabudowy od strony rzeki Rospuda a nawet bardziej równoległe do drogi publicznej dojazdowej.</p> <p>Reasumując obecna linia zabudowy od strony</p> | <p>obręb<br/>Karasiewo</p> |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|----------------------------|--|--|--|--|--|--|



|       |                            |  |  |                                     |  |                                       |  |  |  |
|-------|----------------------------|--|--|-------------------------------------|--|---------------------------------------|--|--|--|
|       |                            | <p>jeziora jest nie do przyjęcia. Gmina Bakałarzewo jest prężnie rozwijającym się regionem i zauważalnym na tle innych gmin z czego jesteśmy bardzo dumni. Wiele projektów i rozwiązań na terenie gminy, Urząd Gminy wykonał dla dobra i z interesem wobec mieszkańców, dlatego wierzymy, że i tym razem zostanie ustalone salomonowe rozwiązanie.</p>   |  |                                     |  |                                       |  |  |  |
| 10(5) | 22.08.2023 r.<br>2280/2023 | <p>Uwagi dotyczą ustanowienia granic obszaru objętego planem od strony jeziora Karasiewek. Zgodnie z obowiązującymi na tym terenie przepisami prawa, w pasie szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych, obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, przy czym plan ma stosować odstępstwa, do których nie sposób mieć uwagi, o ile nie godzą w politykę prowadzoną przez Urząd Gminy oraz interes innych osób. Jednakże odstępstwa te jako udogodnienie, stanowiące jedyną możliwość wybudowania budynków, przyjęto w sposób bardzo wybiórczy i niesprawiedliwy. Powyższe godzi w interes innych (licznych) właścicieli działek oznaczonych nr geod.: 22/13, 22/14, 22/4, 22/8, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12. Zaznaczyć należy, że beneficjentami tego rozwiązania są właściciele działek oznaczonych nr geod.: 174, 175, 176. Do zobrazowania sytuacji wystarczy spojrzeć na linię zabudowy, która dla jednych znajduje się na 80 m od jeziora Karasiewek, natomiast po drugiej stronie znajduje się na prawie 150 m od jeziora. Odległość ta jest dwukrotnie większa, co stanowi dużą dysproporcję w odległości od jeziora. Nie zrozumiałym jest sposób wytyczenia linii zabudowy, jednym właścicielom działek usunięto zakaz, a innym go zaostrożono. Ponadto linia zabudowy od strony jeziora nie jest równoległa do jeziora a także do publicznej drogi dojazdowej. Podkreślić należy, że od strony rzeki Rospudy, ustanowiono linię zabudowy w odległości równej, tj. 100 m od rzeki, traktując wszystkich właścicieli nieruchomości jednakowo. Twierdzimy, że wszyscy pragnęliby mieć możliwość budowania swoich budynków jak najbliżej jeziora, aby móc w pełni korzystać z uroków natury, oczywiście zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Jednocześnie chcielibyśmy dodać, że nie</p> | <p>dz. nr 22/13,<br/>22/14, 22/4,<br/>22/8, 22/9,<br/>22/10, 22/11,<br/>22/12, 174, 175,<br/>176<br/>obręb<br/>Karasiewo</p> | <p>1<br/>MN/ML,<br/>3<br/>MN/ML</p> | <p>Uwaga<br/>nieuwz<br/>głędnio<br/>na</p> | <p>Uwaga<br/>nieuwzgl<br/>ędnioma</p> | <p>Wyjaśnienie jak w uwadze Lp.8(3).</p> |  |  |

|  |  |   |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>kierujemy się zwykłą zazdrością czy negatywnym nastawieniem do właścicieli działek oznaczonych nr geod.: 174, 175, 176, wręcz przeciwnie. Jesteśmy zwolennikami stosowania wszelkich udogodnień mieszkaniowych i rekreacyjnych obecnym i przyszłym mieszkańcom przez Urząd Gminy Bakałarzewo, jednakże nie kosztem innych.</p> <p>Wobec powyższego wnosimy o pozytywne rozpatrzenie naszych uwag i ustanowienie linii zabudowy dla wszystkich działek sąsiadujących z jeziorem Karasiewek w sposób jak najbardziej sprawiedliwy i zbliżony do linii 100 m od jeziora, co będzie zbieżne z linią zabudowy od strony rzeki Rospuda a także bardziej równoległe do drogi publicznej dojazdowej.</p> <p>Reasumując obecna linia zabudowy od strony jeziora jest nie do przyjęcia. Gmina Bakałarzewo jest prężnie rozwijającym się regionem i zauważalnym na tle innych gmin z czego jesteśmy bardzo dumni. Wiele projektów i rozwiązań na terenie gminy, Urząd Gminy wykonał dla dobra i z interesem wobec mieszkańców, dlatego wierzymy, że i tym razem zostanie ustalone salomonowe rozwiązanie.</p> |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>III WYŁOŻENIE</b>                       |  |   |  |  |  |  |  |  |  |
| W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi. |  |   |  |  |  |  |  |  |  |

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/61/2024  
Rady Gminy Bakalarzewo  
z dnia 23 grudnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

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) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688),

Rada Gminy Bakalarzewo postanawia, iż po uprawomocnieniu się niniejszego planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa (w tym rozbudowa) oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy – dotyczy około 30 m odcinka drogi oznaczonej symbolem 1 KDD;
- budowa (w tym rozbudowa) i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy – dotyczy około 40 m;
- budowa (w tym rozbudowa) i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy – dotyczy około 150 m;
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/61/2024

Rady Gminy Bakałarzewo

z dnia 23 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały nr VII/61/2024 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy**

*Uzasadnienie do uchwały sporządzono na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) w związku z § 12*

*Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)*

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Bakalarzewo podjęła Uchwałę Nr XVI/186/2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy.

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 4,6 ha położony jest w południowej części gminy Bakalarzewo, nieopodal jeziora Karasiewek. Fragmenty działek znajdujące się poza analizowanym obszarem graniczą bezpośrednio z jeziorem Karasiewek (południowy-zachód), natomiast od północno-wschodu, na granicy planu, z rzeką Rospudą.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo obszar objęty opracowaniem planu miejscowego posiada następujące przeznaczenie:

- Projektowane tereny zabudowy wielofunkcyjnej;
- Projektowane tereny zieleni urządzonej oraz dostępu do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani;
- Tereny istniejącej zabudowy lotniskowej;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń ww. studium.

Obszary objęte planem stanowią tereny w większości niezagospodarowane. Są to głównie tereny użytkowane rolniczo oraz miejscami rekreacyjnie. Obszary znajdujące się w niedalekim sąsiedztwie są już zainwestowane, więc rozwój poszczególnych funkcji na przedmiotowym obszarze wpłynie pozytywnie na uzupełnienie dotychczasowej zabudowy i dzięki temu uniknie się jej rozproszenia.

Podsumowując, zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami Studium, przepisami odrębnymi oraz sąsiedztwo infrastruktury technicznej umożliwiającej uzbrojenie omawianych terenów, pozwoliło na powzięcie inicjatywy planistycznej na wskazanym obszarze. Urządzenie terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacyjnej na wskazanym terenie jest pożądane z punktu widzenia kształtowania układu osadniczego miejscowości gminnej poprzez jego uzupełnienie. Zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami planu (w tym skomunikowanie i uzbrojenie) pozwoli na pozyskanie bardzo atrakcyjnych terenów, które przyczynią się do poprawy funkcjonowania gminy, co będzie miało pozytywne znaczenie dla mieszkańców oraz spowoduje powstanie obowiązku podatkowego zasilającego budżet gminy.

Mając na względzie powyższe, przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Bakalarzewo.

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 – zapisane w formie elektronicznej - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**I. Uzasadnienie do projektu uchwały na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587, z dnia 19 września 2003 r.) w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)**

1. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z uchwałą Nr XVI/186/2021 Rady Gminy Bakalarzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy.
2. Materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu były aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu.
3. Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego były aktualne na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień.
4. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z warunkami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Wójt Gminy Bakalarzewo wykonał kolejno czynności ustalone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi:
  - zamieszczono ogłoszenie w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając termin składania wniosków,
  - do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego,
  - sporządzono prognozę skutków finansowych ustaleń projektu planu,
  - sporządzono prognozę oddziaływania projektu planu na środowisko,
  - uzyskano opinie i uzgodnienia wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,
  - nie zachodziła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu:  
I wyłożenie do publicznego wglądu:

- a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy, wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu.

II wyłożenie do publicznego wglądu:

- a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy, wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu.

III wyłożenie do publicznego wglądu:

- a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy, nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu.

6. Projekt planu wykonano nie naruszając ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo.
7. Projekt planu został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.
8. Wykonanie czynności określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udokumentowano poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. Wykonano procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
10. W projekcie planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 i 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie prognozuje się nakładów dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.
11. Na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

**II. Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)**

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ustalenia planu spełniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

- 1) W odniesieniu do wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych - plan miejscowy ustala przeznaczenia terenów oraz wyznacza warunki i zasady ich zagospodarowania oraz określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 2) W odniesieniu do wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgód, w trakcie trwania procedury planistycznej, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”. Zakazy, ograniczenia oraz odstępstwa od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1. określają przepisy odrębne, w tym uchwała Nr XII/90/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r. poz. 2118) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/471/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r. poz. 2909) oraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/36/2024 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2 lipca 2024 r. poz. 3260). Ustala się strefę ochronną o szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”. W pasie szerokości 100 m od naturalnych zbiorników wodnych obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, a odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne ww. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w ww. strefie określono w rozdziale 11 planu:

- Fragment terenu 1 MN/ML oraz 3 MN/ML położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych (w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów, o których mowa w § 4. Ograniczenia wskazano na rysunku planu poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i strefy ochronnej o szerokości 100 m. W przypadku terenu 1 MN/ML zastosowano także odstępstwo, o którym mowa w uchwale nr III/36/2024 stanowiącej o zmniejszeniu stref ochronnych – w przypadku sporządzonego planu dotyczy to działek ewidencyjnych o numerach 173, 174 oraz 175.
  - Fragment terenu 1 ML położony jest w strefie 100 m od linii brzegowej od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych (w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”), zastosowano także odstępstwo, określone w uchwale nr III/36/2024 stanowiącej o zmniejszeniu stref ochronnych – w przypadku sporządzonego planu dotyczy to działek ewidencyjnych o numerach 173, 174 oraz 175.
  - Cały teren 1 ZP położony jest w granicach strefy 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych (w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów, o których mowa w § 4. Teren 1 ZP wykluczony jest z możliwości lokalizacji obiektów budowlanych.
- 3) W odniesieniu do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



- 4) W odniesieniu do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – plan miejscowy spełnia potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - nakazuje 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.
- 5) W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni - plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni.
- 6) W odniesieniu do prawa własności – plan miejscowy wyznacza granice korzystania z nieruchomości poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inne ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 7) W odniesieniu do potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, a także odpowiednie zapisy zostały wprowadzone do treści uchwały w sprawie planu.
- 8) W odniesieniu do potrzeb interesu publicznego – plan realizuje nowe potrzeby wynikające z racjonalnego gospodarowania przestrzenią na terenie gminy, uwzględniając wymogi kształtowania i zachowania ładu przestrzennego.
- 9) W odniesieniu do potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 10) W odniesieniu do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 11) W odniesieniu do jawności i przejrzystości procedur planistycznych – niniejszy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 12) W odniesieniu do potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan uwzględnia potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zaopatrzenia ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono interes publiczny i prawny, uwzględniając przy tym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bakalarzewo.

Dla wszystkich terenów ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Teren objęty planem ma odpowiednią obsługę komunikacyjną. Lokalizacja nowej zabudowy planowana jest na nieruchomościach jeszcze niezabudowanych.

Planowana zabudowa uzupełnia zabudowę istniejącą. Obszary planowanego zainwestowania są w odpowiednim stopniu przygotowane do zabudowy. Obszary

te charakteryzują się odpowiednim dostępem do sieci komunikacyjnej. Tereny w sąsiedztwie wyposażone są w sieci wodociągowe. W gminie funkcjonuje sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688))**

Ostatnia ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta uchwałą Nr XIV/165/2020 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 14 grudnia 2020 r.

Zgodnie z przedstawionym harmonogramem prac, w latach 2022-2023 zaleca się m.in.: „Opracowanie nowych planów miejscowych lub zmian planów obowiązujących, zgodnie z potrzebami realizacji inwestycji gminnych, sołeckich i przychylając się do wniosków osób prywatnych i dążąc do jak największego objęcia miejscowymi planami terenów, które w studium przeznaczone są pod rozwój funkcji osadniczej oraz funkcji gospodarczej, stosownie do możliwości samorządu gminnego”.

Nowe potrzeby wynikające z kształtowania ładu przestrzennego na omawianym obszarze oraz konieczność dostosowania dokumentów planistycznych do obecnie obowiązujących przepisów prawa wpłynęły na podjęcie uchwały nr XVI/186/2021 Rady Gminy Bakałarzewo z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Karasiewo – rejon jeziora Karasiewek i rzeki Rospudy.

Powyższa uchwała poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego oraz określeniem stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami SUiKZP gminy Bakałarzewo wykonana przez Wójta gminy Bakałarzewo, pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowego planu dla stosownego obszaru.

W omawianym planie „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.”

## **3. Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa sporządzona na podstawie projektu planu prognoza jego skutków finansowych.

Projekt planu przewiduje budowę odcinka drogi gminnej, oznaczonej na rynku planu symbolem 1 KDD (we fragmencie niezrealizowanym) oraz budowę sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej w granicach drogi 1 KDD, za których finansowanie odpowiedzialna byłaby gmina.

Na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.