

Projekt

**UCHWAŁA NR VIII/2019  
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie  
Porosły (rejon ulic Wierzbowej i Szumiących Traw)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Porosły (rejon ulic Wierzbowej i Szumiących Traw) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” uchwalonego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Porosły (rejon ulic Wierzbowej i Szumiących Traw) zwaną dalej „zmianą planu”, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 2,35 ha położony w Porosłach po południowej stronie ulicy Szumiących Traw pomiędzy ulicami Wierzbową i Łąkową.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są ponadto załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy;
- 4) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności: przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną roślinność, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;

- 7) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach zmiany planu lub w przepisach odrębnych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym mierzoną od poziomu głównego wejścia do budynku do poziomu najwyższego punktu konstrukcji dachu z warstwami wykończeniowymi;
- 10) **zabudowie zespołowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową realizowaną w postaci budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych przy czym każdy z budynków nie może się składać więcej niż z 24 samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej pokrytej roślinnością o charakterze parkowym, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe i estetyczne jako zielenią towarzyszącą obiektach budowlanych.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, będące ustaleniami obowiązującymi to:

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia podstawowego terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulowany.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole literowe określające następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN/MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej;
- 2) **KD** – tereny dróg publicznych.

2. Na rysunku zmiany planu przy symbolu literowym drogi - „KD” dodano człon cyfrowy numerujący poszczególne drogi, a w nawiasie podano symbole dróg wynikające z ustaleń zmienianego planu.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA ZMIANY PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki, parametry oraz warunki zabudowy i zagospodarowania**

§ 6. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN/MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się lokalizację zespołu budynków mieszkalnych jedno- lub wielolokalowych (nie więcej niż 24 lokali mieszkalnych w jednej bryle budynku), realizowanych w sposób zorganizowany jako zabudowa developerska w oparciu o jeden projekt zagospodarowania terenu sporządzany do projektu budowlanego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się funkcję usługową z zakresu użyteczności publicznej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % terenu inwestycji;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % terenu inwestycji;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 1,4;
- 4) dachy – o spadku połaci dachowych do 40°;

- 5) wysokość zabudowy – do 12 m;
  - 6) miejsca postojowe, w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi – nie mniej niż:
    - a) 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszczoną funkcję usługową należy realizować jako:
    - a) wbudowaną w partery budynków w mieszkalnych od strony ulic,
    - b) samodzielną w postaci wolno stojących budynków usługowych lokalizowanych w narożniku terenu w sąsiedztwie ulic 1KD i 2KD;
  - 2) przestrzeń przed parterami usługowymi budynków lokalizowanych od strony ulic należy powiązać z zagospodarowaniem pasa drogowego i przeznaczyć na dojścia, zieleni urządzoną, itp.;
  - 3) przy zagospodarowaniu terenu należy zachować istniejący ciek wodny i przestrzeń o szerokości nie mniejszej niż 10 m od otwartego koryta cieku należy zagospodarować zielenią urządzoną o powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 80 % powierzchni tej przestrzeni;
  - 4) dopuszcza się przebudowę cieku, w tym jego miejscowe przykrycie, pod warunkiem zachowania drożności przepływu wody i odbioru wody z sąsiednich dróg – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) miejsca postojowe należy przewidzieć na własnym terenie;
  - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych częściowo w liniach rozgraniczających dróg 2KD i 3KD, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi, pod warunkiem zapewnienia na własnym terenie ogólnodostępnych (położonych przy pasie drogowym, poza ewentualnym ogrodzeniem) chodników nie węższych jednak niż na pozostałych odcinkach tych dróg – na potrzeby:
    - a) usług,
    - b) do 30 % lokali mieszkalnych wyłącznie w zabudowie wielorodzinnej;
  - 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg linii 15kV, którą docelowo przewiduje się do przebudowy;
  - 8) koncepcja funkcjonalno-przestrzenna zamierzenia budowlanego wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
  - 9) obsługa komunikacyjna – z ulic 2KD i 3KD.

§ 7.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD (p”L”15/5,5), 2KD(g”D”10/5,0) i 3KD przeznacza się na drogi publiczne:

- 1) 1KD (p”L”15/5,5) – fragment drogi lokalnej powiatowej;
- 2) 2KD(g”D”10/5,0) – fragment drogi gminnej, dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m (szerokość drogi nie dotyczy przypadku, o którym mowa w ust 2);
- 3) 3KD – fragment drogi gminnej, dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m (szerokość drogi nie dotyczy przypadku, o którym mowa w ust 2).

2. W przypadku lokalizacji miejsc postojowych, o których mowa w §6 ust. 5 pkt 6 fragment drogi z ogólnodostępnym chodnikiem i miejscami postojowymi, pozostaje w zarządzie i własności wspólnoty, dla której te miejsca zostały zbilansowane.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8.1. W obrębie planowanego zamierzenia budowlanego należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

2. Zabrania się montażu elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji, łączności i innych na elewacjach budynków od strony dróg publicznych.

**§ 9.** Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

- 1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować białe lub w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów okładzinowych takich jak: cegła, kamień, drewno itp.);
- 2) dachy należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

**§ 10. 1.** Ogrodzenia działek od strony dróg należy w miarę możliwości dopasować się do trwałych ogrodzeń na działkach sąsiednich w zakresie wysokości i stosowanych materiałów.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,7 m od poziomu ulicy; należy używać materiałów takich jak kamień, cegła, drewno i metal.

3. Zamiast ogrodzeń preferowane są żywopłoty z roślin zimozielonych.

**§ 11. 1.** W granicach zmiany planu ustala się możliwość stosowania szyldów, które należy umieszczać wyłącznie na ścianach budynków w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do usług.

2. Dopuszcza się stosowanie reklam wyłącznie remontowo-budowlanych tj. nośników reklamy umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanych wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, ale nie dłużej niż na okres 1 roku.

**§ 12.** W zakresie kształtowania obiektów i urządzeń towarzyszących dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako obiektów towarzyszących na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej na następujących warunkach:

- 1) wysokość budynków – do 5 m;
- 2) dachy budynków, kolorystyka i sposób wykończenia zharmonizowane z zabudową mieszkaniową.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 13.** W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

**§ 14.** W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek spełnienia wszystkich zasad określonych w zmianie planu oraz:

- 1) utrzymanie naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem miejscowych przekształceń – wyłącznie w celu posadowienia obiektów budowlanych, realizacji dojazdów, placów;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

**§ 15.** W obszarze objętym zmianą planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 16.** W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrzysie;
- 2) zagospodarowanie terenu wolnego od zabudowy, utwardzeń i infrastruktury zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe.

**§ 17.** W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 28, § 29 i § 30.

**§ 18.** W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery.

§ 19. W granicach planu obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o Plan Gospodarki Odpadami Województwa Podlaskiego.

#### **Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 21. Na terenie zmiany planu nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

#### **Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 22. 1. Przestrzeniami publicznymi na terenie zmiany planu są:

- 1) drogi publiczne, o których mowa w §7;
- 2) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznych zielenią urządzoną i elementami małej architektury, takimi jak: ławki, oświetlenie itp.;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej, elementów wyposażenia, takich jak: latarnie, ławki, kosze na śmieci itp.;
- 3) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizację budowli, urządzeń budowlanych i sieci z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz budowy obiektów tymczasowych.

#### **Rozdział 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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**

§ 23. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **Rozdział 7. 1Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 24. 1. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. W granicach zmiany planu przewiduje się następujące podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg publicznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek budowlanych;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane na terenach wskazanych w zmianie planu do zabudowy, przy czym:
  - a) powierzchnia wydzielanej działki budowlanej powinna umożliwić jej zagospodarowanie zgodne z zasadami i warunkami określonymi w zmianie planu,
  - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do dróg powinien być zbliżony do kąta prostego z tolerancją 20°,
  - c) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

## **Rozdział 8.**

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

§ 25. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi, na terenie objętym zmianą planu należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 26. 1. Przy realizacji inwestycji należy zachować pasy technologiczne wzdłuż infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z właścicielem sieci.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 27. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru w granicach zmiany planu zapewniają drogi publiczne, o których mowa w §7.

2. W liniach rozgraniczających dróg przewiduje się przebieg infrastruktury technicznej.

3. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

§ 28. Zaopatrzenie w wodę ustala się z publicznej sieci wodociągowej w ul. Szumiących Traw oznaczonej symbolem 2KD(g"D" 10/5,0).

§ 29. Odprowadzenie ścieków ustala się do istniejącego kanału sanitarnego ks 200 w ul. Szumiących Traw oznaczonej symbolem 2KD(g"D" 10/5,0).

§ 30. Odprowadzenie wód opadowych ustala się:

- 1) z dróg publicznych – do istniejącej kanalizacji deszczowej;
- 2) z terenu MN/MW – do gruntu na własnej działce budowlanej przy wykorzystaniu retencji wodnej lub do istniejącego cieku, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną.

§ 31. 1. Zaopatrzenia w ciepło ustala się z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- 1) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach;
- 2) spalania gazu przewodowego;
- 3) wykorzystania energii elektrycznej.

2. Dopuszcza się stosowanie innych źródeł ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 32. 1. Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia.

2. Warunki bezpośredniej dostawy energii elektrycznej do odbiorców określi gestor sieci.

§ 33. Obsługę telekomunikacyjną ustala się poprzez wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 34. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach w sposób umożliwiający zbiórkę odpadów, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz.

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 35. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami zmiany planu zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości z możliwością zagospodarowania zielenią urządzoną.

## **DZIAŁ III.**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 36. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynoszącą... .

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

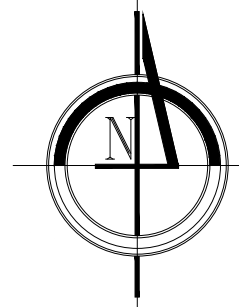
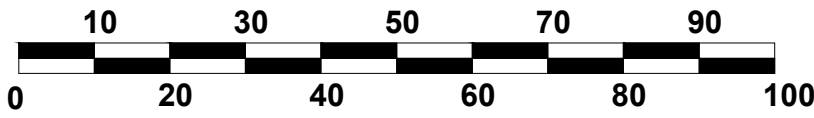
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE POROSŁY

skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VIII/2019  
Rady Miejskiej w Choroszczy  
z dnia ..... 2019 r.



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ

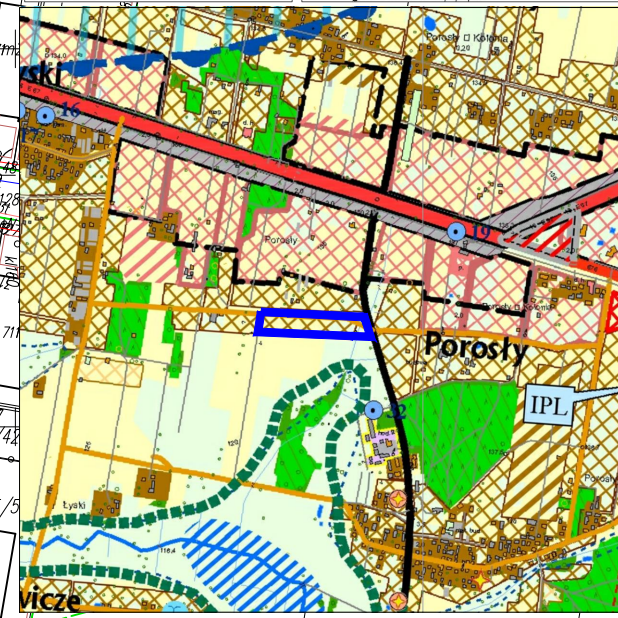
ZAKRES ZMIANY PLANU

SKALA 1:25 000

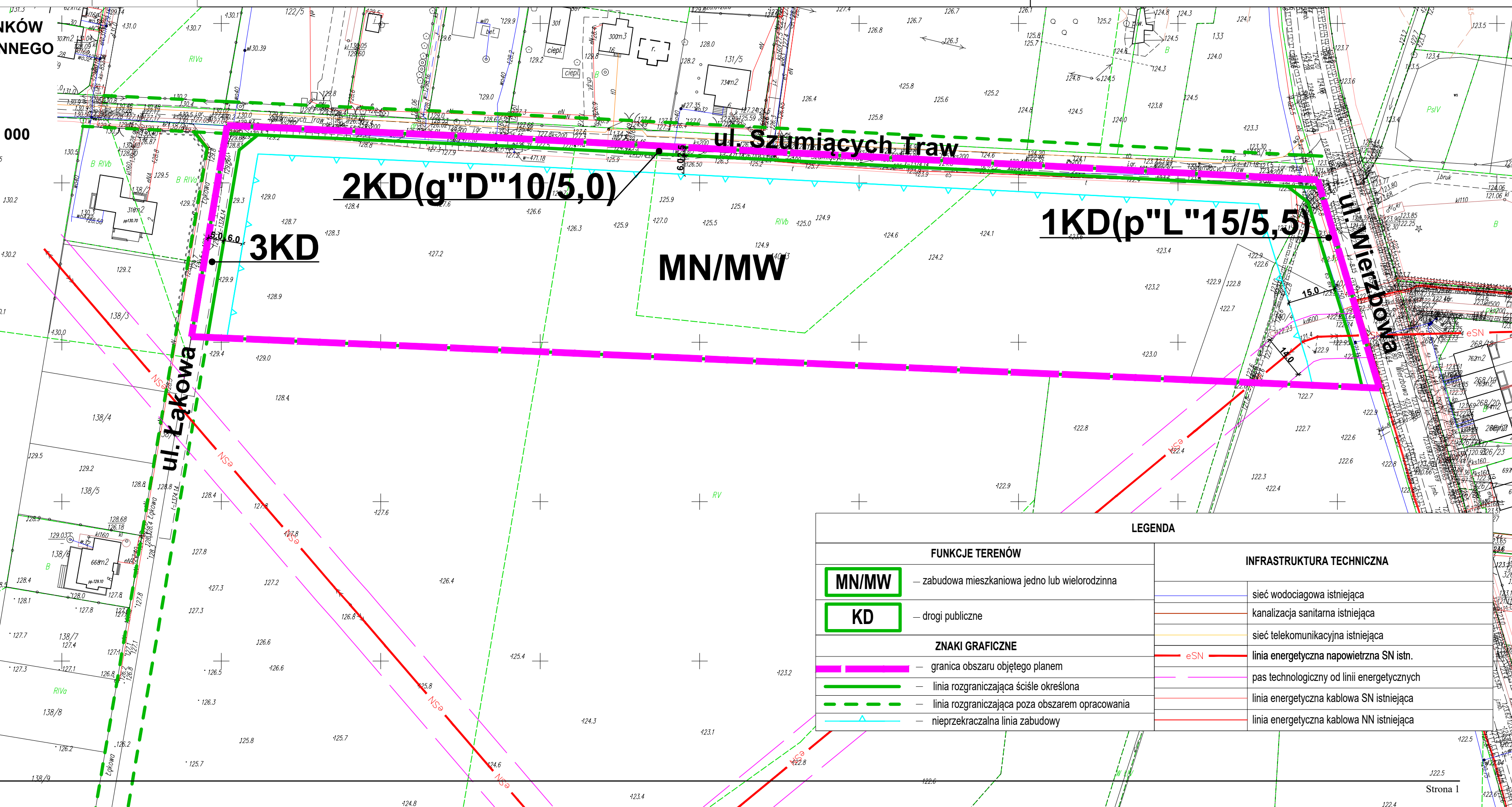


### KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ OBSZARÓW FUNKCYJNALNYCH

Objaśnienia symboli i kolorów:  
Obszary struktury przestrzennej:  
Obszar funkcjonalny Choroszcz (1) - (PCN)  
Obszar podmiejski Baranówko (2) - (P)  
Obszary rekreacji i wypoczynku (3) - (R)  
Obszary terenów zielonych (4) - (Z)  
Obszary terenów zielonych pod zabudowę mieszkaniową (5) - (AG)



### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA	
<b>FUNKCJE TERENÓW</b>	<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>
<b>MN/MW</b> – zabudowa mieszkaniowa jedno lub wielorodzinną	— sieć wodociągowa istniejąca
<b>KD</b> – drogi publiczne	— kanalizacja sanitarna istniejąca
<b>ZNAKI GRAFICZNE</b>	— sieć telekomunikacyjna istniejąca
— granica obszaru objętego planem	— eSN — linia energetyczna napowietrzna SN istn.
— linia rozgraniczająca ściśle określona	— pas technologiczny od linii energetycznych
— linia rozgraniczająca poza obszarem opracowania	— linia energetyczna kablowa SN istniejąca
— nieprzekraczalna linia zabudowy	— linia energetyczna kablowa NN istniejąca



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/2019  
Rady Miejskiej w Choroszczy  
z dnia.....2019 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Porosły (rejon ulic Wierzbowej i Szumiących Traw)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianami), stwierdza się, że do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/2019  
Rady Miejskiej w Choroszczy  
z dnia.....2019 r.

**Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz gminy Choroszcz w obrębie Porosły (rejon ulic Wierzbowej i Szumiących Traw) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) stwierdza się, że w zmianie planu nie przewiduje się realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 446 r. poz. ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz, w związku z przeznaczeniem gruntów leśnych na cele nieleśne, art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **gminy Choroszcz w obrębie Porosły (rejon ulic Wierzbowej i Szumiących Traw)** przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXV/346/2018 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 24 maja 2018 r. Zmianą planu objęto fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Porosły po południowej stronie ulicy Szumiących Traw.

Celem sporządzenia zmiany planu jest umożliwienie na tym terenie, przeznaczonym dotychczas pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, realizacji również ekstensywnej zabudowy wielorodzinnej. Opracowana zmiana planu nie stoi w sprzeczności z najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy, jakim jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz**”, przyjęte uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz zostały określone kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów funkcjonalnych. Na terenie gminy Choroszcz zostało wyznaczonych sześć podstawowych obszarów struktury przestrzennej ze względu na różnicowanie funkcji i zasad zagospodarowania

Tereny objęte projektem zmiany planu miejscowego znajduje się w całości na obszarze funkcjonalnym PB.

*„**Obszar podmiejski Białegostoku (PB)** – obejmuje tereny na południe od szosy warszawskiej, zawarte pomiędzy granicą z miastem Białystok, a planowaną obwodnicą „południową miasta Białegostoku” – grunty wsi Porosły ( południowa część), Jeroniki, Łyski, Krupniki, Sienkiewiczze, Oliszki, Klepacze i Turczyn .*

*Kształtowany jako obszar podmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej funkcjonalnie powiązany ze zurbanizowanymi dzielnicami Białegostoku.*

*Na terenie obszaru zakłada się:*

- modernizację i zmianę funkcji zabudowy zagrodowej na mieszkaniową i mieszkaniowo-usługowo-rolniczą we wsiach Porosły, Jeroniki, Krupniki, Sienkiewiczze, Oliszki, Klepacze i Turczyn;*
- rozwój zabudowy mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej poprzez sukcesywne przeznaczanie gruntów rolnych pod zabudowę, z równoczesnym przygotowaniem warunków uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;*
- utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych przeznaczonych na inne cele do czasu realizacji zmiany sposobu zagospodarowania.”.*

Opracowanie projektu zmiany planu poprzedziły analizy. Rozpoznano stan środowiska, uwarunkowania prawne i przestrzenne.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587). Projekt zmiany planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń, a do projektu zmiany planu opracowano niniejszą prognozę.

Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu,

stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jej jawności i przejrzystości. W projekcie zmiany planu, w poszczególnych rozdziałach, ujęto zagadnienia wymagane ustawą, uwzględniając interes prywatny i publiczny. Uwzględniono zarówno prawo własności, jak i prawo do podejmowania działań, które pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, rozumianego jako kształtowanie przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianami).

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia. Zapewniono udział społeczny przy opracowywaniu projektu planu poprzez umożliwienie składania wniosków, uwag, uczestnictwo w dyskusji publicznej.

W okresie opracowywania projektu planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Nie wpłynęły również uwagi.

#### Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu

. Teren jest w pełni uzbrojony, więc gmina nie poniesie nakładów finansowych na realizację infrastruktury technicznej. Natomiast z uwagi na większą intensywność zabudowy wielorodzinnej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej podatek od nieruchomości będzie na wyższym poziomie. Uchwalenie zmiany planu przeniesie więc gminie Choroszcz korzyść.