

Projekt

UCHWAŁA NR X/XX/2019 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 24 września 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Porosły

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, 1309 i 1696) 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 2019 poz.60, 235, 730, 1009, 1524, 1716 i 1696) uchwała się, co następuje

DZIAŁ I. – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie wsi Porosły 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły) zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i 3 rysunków zmiany planu, stanowiących załączniki graficzne do uchwały, przedstawiające następujące obszary zmiany:

- 1) załącznik nr 1 – obszar o powierzchni 0,22 ha położony na wschód od ul. Gajowej przy jej skrzyżowaniu z ul. Żłotą;
- 2) załącznik nr 2 – obszar o powierzchni 0,88 ha położony na wschód od drogi powiatowej nr 1551 B w północno-wschodnim narożniku ulic Wierzbowej i Cichej;
- 3) załącznik nr 3 – obszar o powierzchni 5,31 ha położony na północ od ulicy Słonecznej przyległy do granic miasta Białegostoku.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 4 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 5 – 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) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., o głębokości nie większej niż 1,5 m i przekraczających tę linię na fragmentach do 20% długości elewacji frontowej, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej);
- 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 vegetację, 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 sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **terenie ogólnodostępnym** – należy przez to rozumieć teren dostępny dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których początkowy człon cyfrowy jest porządkowy: pierwszy nr oznacza nr załącznika graficznego, na którym dany teren się znajduje, a nr po kropce (o ile występuje) oznacza kolejność terenu o tym samym przeznaczeniu występującym na tym załączniku, natomiast człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **KD** – tereny dróg publicznych.

2. Połączenie symboli przecinkiem oznacza równorzędność przypisanych im funkcji, które mogą występować łącznie lub oddzielnie w zależności od potrzeb.

DZIAŁ II.

– USTALENIA PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. 1. Istniejące budynki przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu.

2. Nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunkach zmiany planu i innymi warunkami określonymi w ustaleniach zmiany planu (nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących).

3. W obrębie jednej działki budowlanej należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

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

- 1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z innych materiałów np. kamień, cegła, drewno, szkło);
- 2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

Rozdział 2.

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

§ 8. 1. W obszarach zmiany planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Na terenach przeznaczonych w zmianie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wprowadza się również zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 9. W obszarach objętych zmianą planu nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

§ 10. 1. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązki:

- 1) utrzymania naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowania istniejących zadrzewień niekolidujących z projektowaną zabudową i ich wkomponowania w zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych, z możliwością zastąpienia drzew istniejących innymi gatunkami;
- 3) wprowadzenia zwartej zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. 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;
- 2) nasadzenie w pasach drogowych ulic drzew i krzewów gatunków odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

3. 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 §21, §22 i §23.

4. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

5. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- a) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- b) na pozostałych terenach obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych względem rodzaju wprowadzanej funkcji terenu;

2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12. W obszarach objętych zmianą planu nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej ani krajobraz kulturowy wymagający szczególnej ochrony.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 13. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarach objętych zmianą planu są tereny przeznaczone na drogi publiczne oznaczone symbolami KD i przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

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

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami małej architektury takimi jak ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, gazony z kwiatami 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 i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

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.

§ 14. W obszarach objętych 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. W obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. W obszarach objętych zmianą planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane na następujących warunkach:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1500 m² dla terenów oznaczonych symbolem literowym P,U,
 - 500 m² dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN,U,
 - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do drogi – wnikający z linii równoległej do istniejących granic działek lub zbliżony do kąta prostego z tolerancją 15°.

3. Podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia zmiany planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi planem.

4. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej sposobu zagospodarowania terenu, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

Rozdział 7.

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

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

§ 17. 1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne 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.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18. 1. Zmiana planu przewiduje poszerzenie lub korekty przebiegu istniejących dróg publicznych:

- 1) 1.1KD – droga gminna dojazdowa (fragment ul. Złotej);
- 2) 1.2KD – droga gminna dojazdowa (fragment ul. Gajowej);
- 3) 3KD – droga gminna lokalna (fragment na poszerzenie ul. Słonecznej).

2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek budowlanych wydzielanych z jednej nieruchomości gruntowej, w zależności od potrzeb, należy przewidywać wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości odpowiedniej do funkcji terenu, spełniającej wymagania przepisów odrębnych.

3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych przewiduje się gminną infrastrukturę techniczną oraz zieleń urządzoną.

4. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów zagospodarowania lokalizowanych w drogach pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

§ 19. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zabudowa usługowa:
 - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) gastronomia – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) usługi inne – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabudowa produkcyjna – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 pracowników;
- 3) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

2. Do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych.

3. Miejsca postojowe, w tym obowiązkowo miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i miejsca przeznaczone do parkowania rowerów należy zapewnić w granicach własnych działek budowlanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w zmianie planu;
- 2) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem.

§ 21. 1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z gminnej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się własne, indywidualne ujęcia wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do publicznej kanalizacji sanitarnej.

2. Dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania technicznych możliwości podłączenia do publicznej kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem zabezpieczenia ich w przypadku powodzi lub podtopień przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

§ 23. 1. Odprowadzenie wód opadowych na terenach przeznaczonych do zabudowy należy rozwiązać indywidualnie.

2. Wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu.

3. Właściciel lub użytkownik terenu, jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowania terenu i stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie.

4. Wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych, parkingów, składów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i przed ich odprowadzeniem do gruntu, powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.

§ 24. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie 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) wykorzystania energii elektrycznej,
- 3) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych.

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania paliw stałych w zakresie określonym w przepisach odrębnych prawa energetycznego i dotyczących ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem.

§ 25. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia.

2. Istniejące urządzenia należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia.

3. W przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb.

4. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska

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

§ 27. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 10%.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

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

§ 30. 1. Tereny oznaczone symbolami 1MN,U, 2MN,U i 3MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) 30 % działki budowlanej na terenie 2MN,U,
- b) 50 % działki budowlanej na terenach 1MN,U i 3MN,U;

2) minimalny teren biologicznie czynny:

- a) 50 % działki budowlanej na terenie 2MN,U,
- b) 30 % działki budowlanej na terenach 1MN,U i 3MN,U;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) 0,4 na terenie 2MN,U,
- b) 0,6 na terenach 1MN,U i 3MN,U;

4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°),
- b) garaży, budynków gospodarczych i innych towarzyszących – do 5 m,
- c) pozostałych obiektów – do 12 m;

6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 19.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy projektować w formie budynków wolno stojących;
- 2) projektowaną zabudowę należy dostosować gabarytami i formą do zabudowy istniejącej, spełniającej wymagania zmiany planu;

- 3) wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;
- 4) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową, stwarzającą uciążliwości dla przyległej zabudowy mieszkaniowej należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu przy granicy działki sąsiadującej z funkcją mieszkaniową;
- 5) na terenie 2MN,U należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącego cieką wodnego, którego dopuszcza się przebudowę – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) na terenie 3MN,U:
 - a) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV relacji stacja Narew – stacja PPZ 6 Białystok, o których mowa w §17,
 - b) budynki na stały pobyt ludzi należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 20 m od osi linii 110kV;
- 7) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg przyległych:

§ 31. 1. Teren oznaczony symbolem **3PU** przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową oraz magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych towarzyszących.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się funkcję mieszkaniową wbudowaną w kubaturę budynków produkcyjnych lub usługowych wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń o funkcji produkcyjnej i usługowej.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie więcej niż 12 m,
 - b) pozostałych obiektów – wynikająca z potrzeb technologicznych;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 19.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;
- 3) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleni urządzoną z elementami małej architektury;
- 4) otwarte tereny składowe, przemysłowe, zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z przestrzeni publicznych dróg i przyległych działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 5) technologię prowadzonej działalności należy rozwiązać w sposób jak najmniej uciążliwy dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich (wskazana zieleni izolacyjna lub ogrodzenie pełne);
- 6) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV relacji stacja Narew – stacja PPZ 6 Białystok, o których mowa w §17;

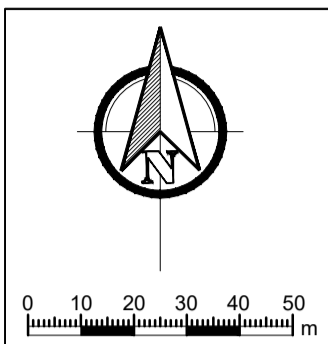
- 7) budynki na stały pobyt ludzi należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 20 m od osi linii 110kV;
- 8) obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych warunkach.

§ 32. Tereny oznaczone symbolami 1.1KD, 1.2KD i 3KD przeznacza się pod drogi publiczne zgodnie z ustaleniami §18 ust. 1.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

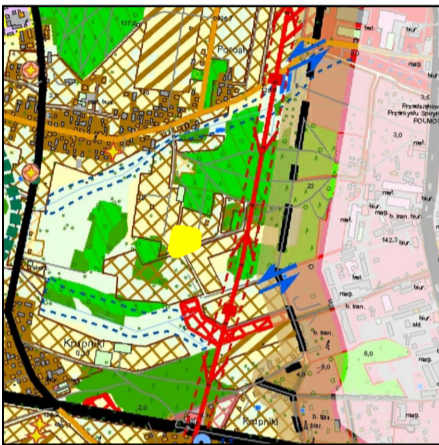


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ (OBRĘB GEODEZYJNY POROSŁY)

skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
 SKALA 1:25 000



KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
 OBSZARÓW FUNKCYJNALNYCH



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



ZAKRES PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU

MN,U

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG

KD

TEREN DROGI PUBLICZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

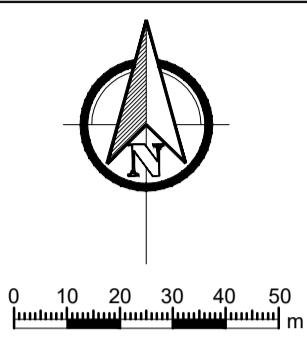


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

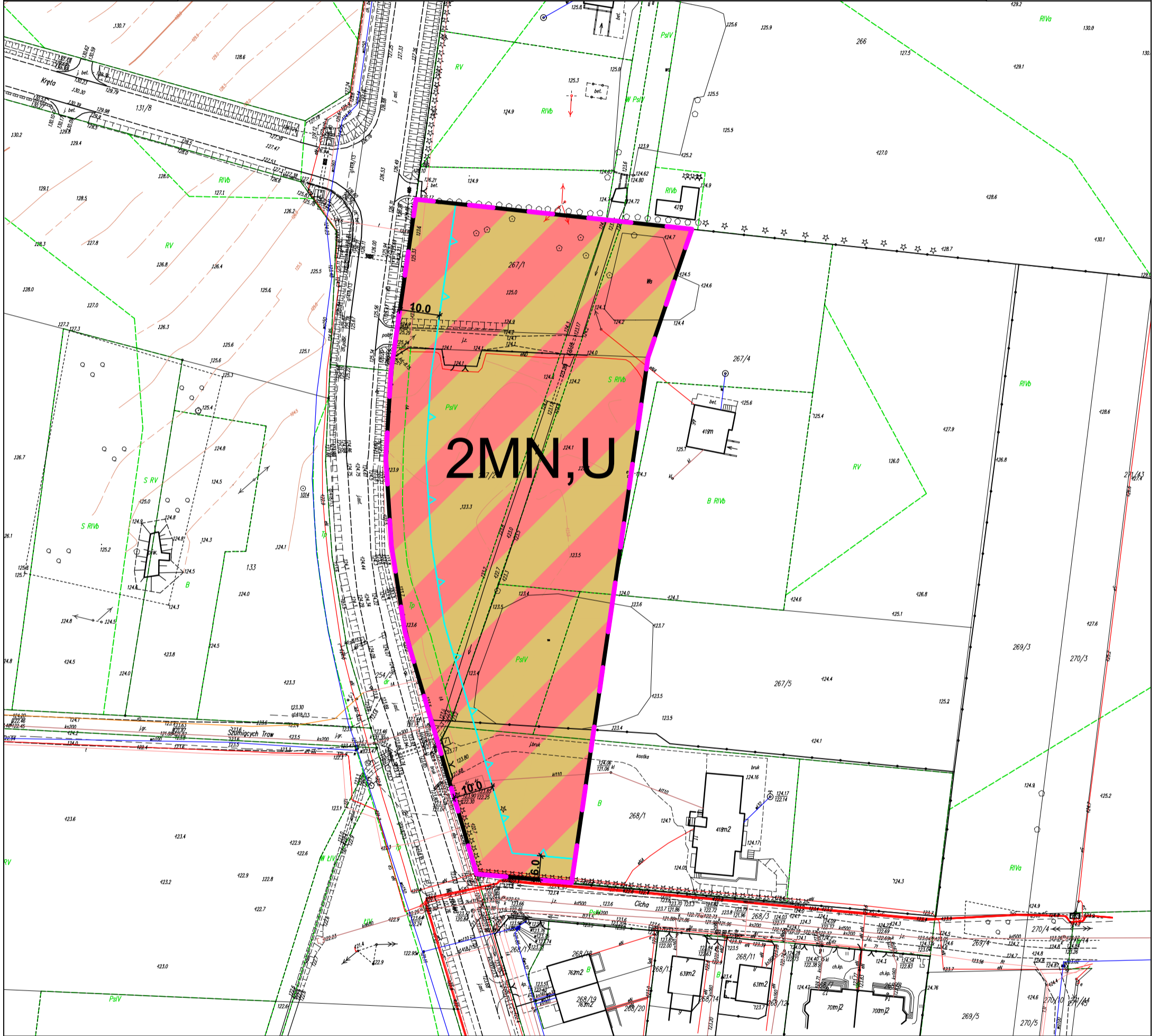




ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ (OBRĘB GEODEZYJNY POROSŁY)

skala 1:1000





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
 SKALA 1:25 000



KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
 OBSZARÓW FUNKCYJONALNYCH



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



ZAKRES PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU

MN,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG
KD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ

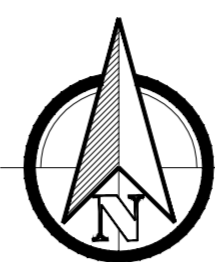
OZNACZENIA GRAFICZNE

— —	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
— — — —	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
— — — — —	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ (OBRĘB GEODEZYJNY POROSŁY)

skala 1:1000



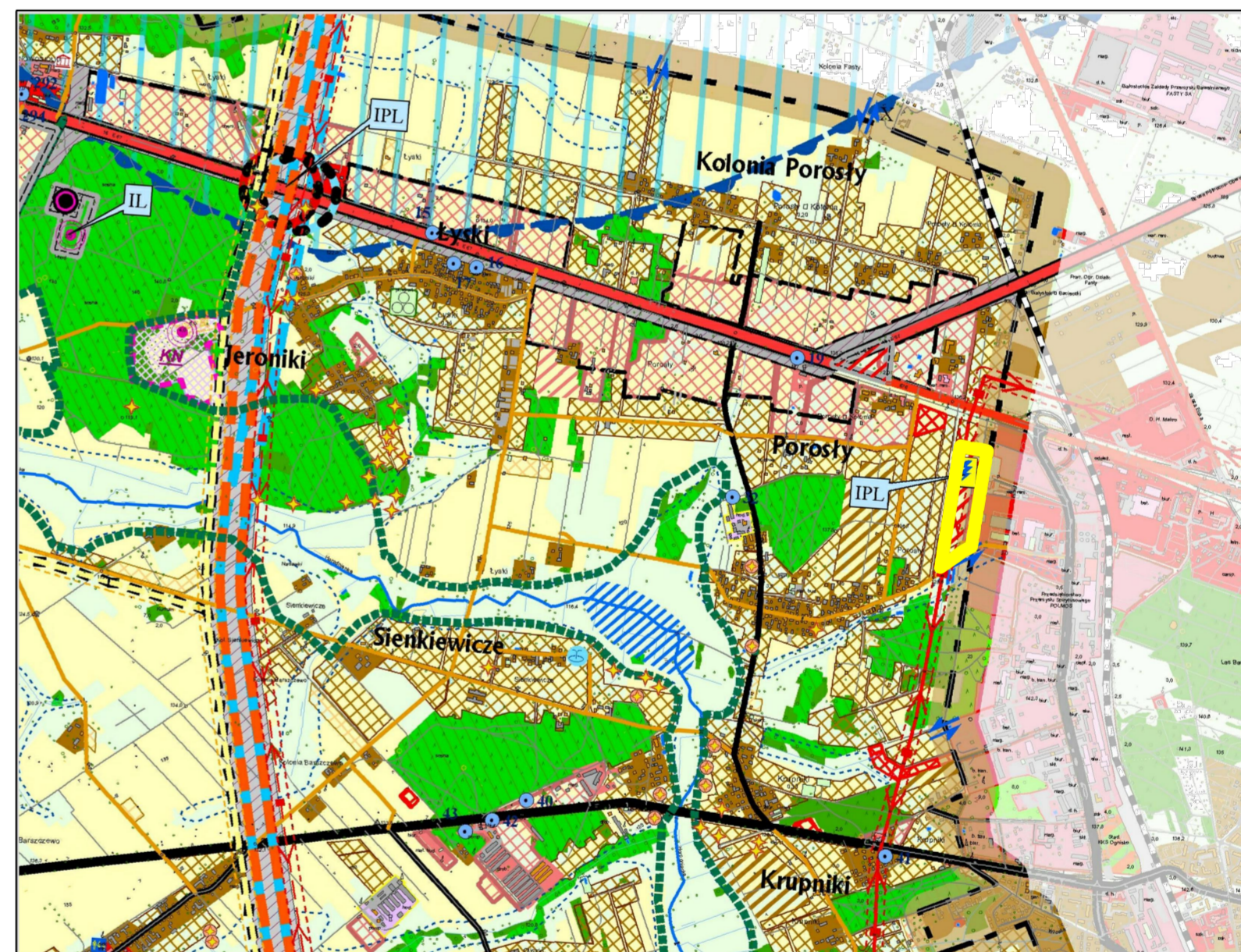
0 10 20 30 40 50
m

PRZEZNACZENIE TERENU	
MN,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG
P,U	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ ORAZ USŁUG
KD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ

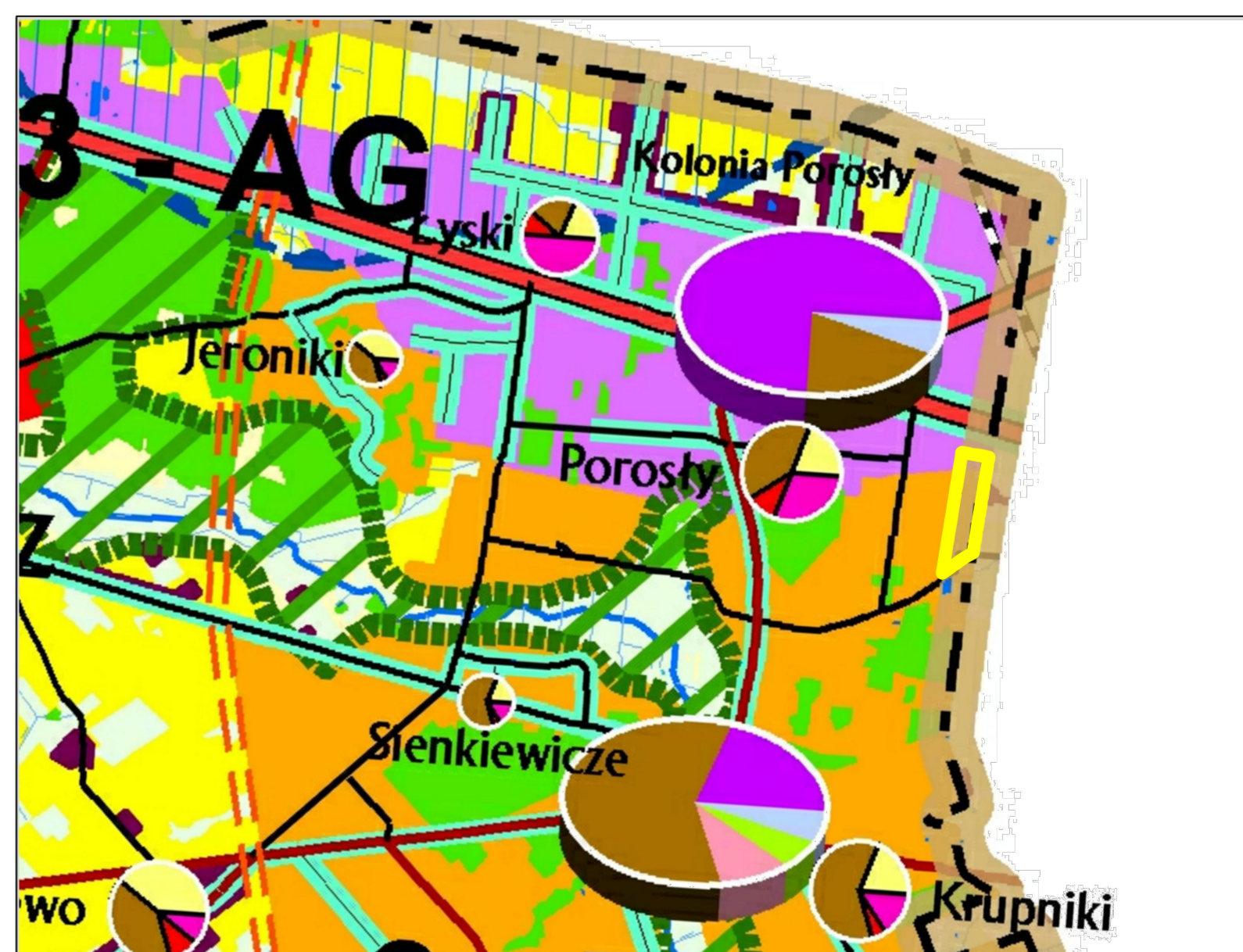
OZNACZENIA GRAFICZNE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110 KV relacji Stacja „Narew” - stacja RPZ 6
	PAS TECHNOLOGICZNY LINII WN 110 KV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
SKALA 1:25 000

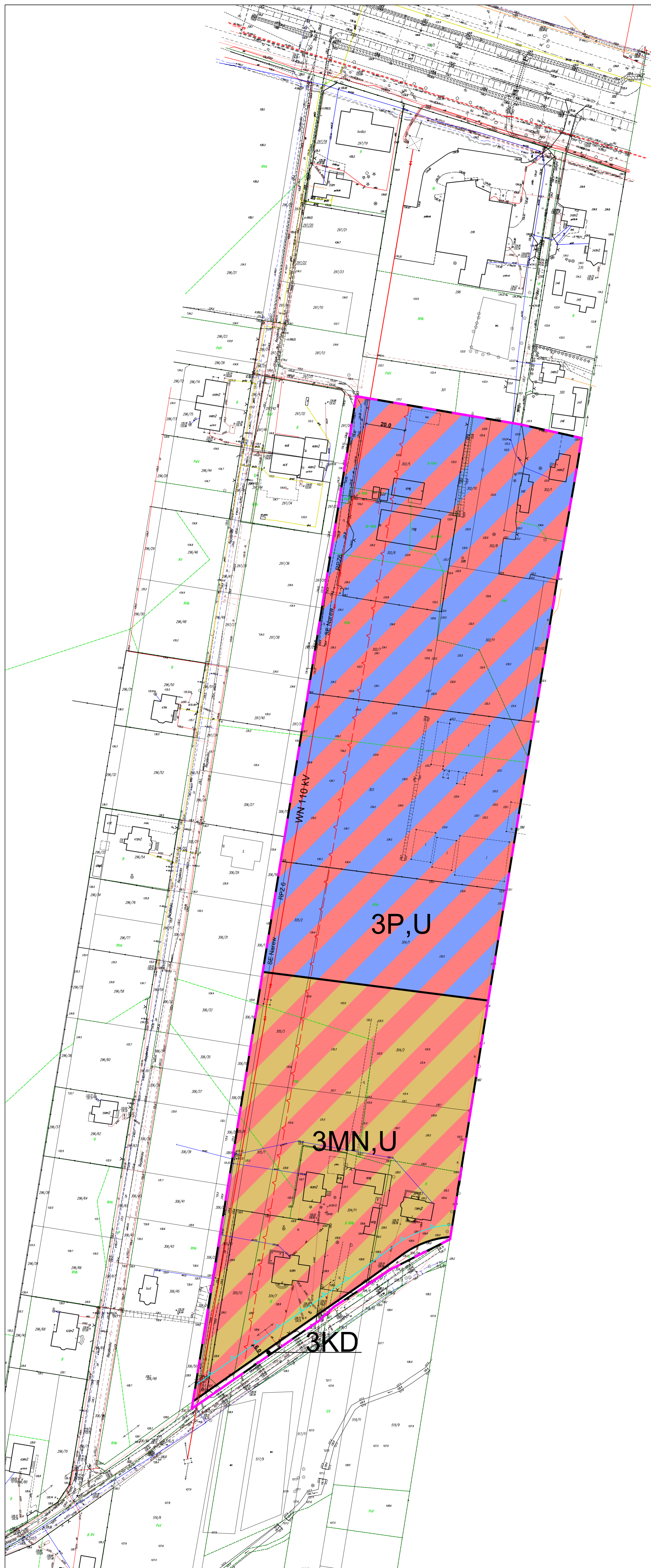
ZAKRES ZMIANY PLANU



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
OBSZARÓW FUNKCYJNALNYCH



Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Porosły

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), rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) wprowadzenia ogrodzeń terenów przemysłowych barierami akustycznymi lub gęstą, wysokopienną zielenią;
- 2) braku jednoznacznego określenia poziomu hałasu podczas produkcji;
- 3) wprowadzenie zakazu wykonywania usług znacząco oddziałujących na środowisk na całym obszarze objętym zmianą planu;
- 4) braku w projekcie zmiany planu:
 - a) definicji wskaźnika intensywności zabudowy;
 - b) ustaleń z zakresu obsługi komunikacyjnej terenu 3PU,
 - c) określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 3PU,
 - d) konkretnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 5) odstąpienia od ustalenia stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem zmiany planu;
- 6) spadku wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 7) nie odniesienia się w prognozie oddziaływania na środowisko do ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu oraz do oddziaływania na życie i zdrowie mieszkańców w wyniku realizacji przedsięwzięć o nieznanym profilu produkcji;
- 8) braku strefy buforowej pomiędzy strefą mieszkaniową, a przemysłową;
- 9) nie poszerzania terenów produkcyjnych w sąsiedztwie działek z zabudową jednorodzinną;
- 10) innych, sformułowanych podobnie jako protest przeciwko przeznaczeniu terenów w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr X/xx/2019
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 24 września 2019 r.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Porosły inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Porosły 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 wyniku zmiany planu nie przewiduje się realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy innych, niż określone w dotychczasowym planie, które są sukcesywnie realizowane i finansowanych ze środków Gminy Choroszcz z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

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 2019 r. poz. 506 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).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **gminy Choroszcz w obrębie Porosły** przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/234/2017 z dnia 24 lutego 2017 r. zmienionej uchwałami Nr XXVIII/283/2017 z dnia 31 sierpnia 2017 r.) i Nr VI/51/2019 z dnia 29 marca 2019 r.

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. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz rysunków zmiany planu stanowiących integralną treść uchwały. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisano symbole cyfrowo-literowe, w których początkowy człon cyfrowy jest porządkowy: pierwszy nr oznacza nr załącznika graficznego, na którym dany teren się znajduje, a nr po kropce (o ile występuje) oznacza kolejność terenu o tym samym przeznaczeniu występującego na danym załączniku.

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 również 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).

Początkowo zmiana planu była procedowana w zakresie 4 odrębnych obszarów. Jedną z uwagi na brak uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad w zakresie obszaru przylegającego do południowej strony drogi krajowej S 8 postanowiono w pierwszym etapie procedować uchwalenie zmiany planu w zakresie pozostałych trzech obszarów, które uzyskały wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Aby było to możliwe po zmianie uchwały intencyjnej (zmiana uchwałą Nr VI/51/2019 z dnia 29 marca 2019 r.) powtórzono procedurę w zakresie ponownych zawiadomień o zmianie i ponownym zbieraniu wniosków do zmiany planu w zakresie 3 obszarów :

- 1) obszaru położonego na wschód od ul. Gajowej przy jej skrzyżowaniu z ul. Żółtą;
- 2) obszaru położonego na wschód od drogi powiatowej nr 1551 B w północno-wschodnim narożniku ulic Wierzbowej i Cichej;
- 3) obszaru położonego na północ od ulicy Słonecznej przyległy do granic miasta Białegostoku.

Obszary te przedstawiono na załącznikach graficznych do uchwały. W okresie opracowywania projektu planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

Projekt zmiany planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 7 do 28 czerwca 2019 r., a do dnia 12 lipca można było składać uwagi. Do obszaru przedstawionego na załącznik nr 1 i 2 nie włynęły żadne uwagi. Kontrowersje budził obszar przedstawiony na załączniku nr 3, do którego wpłynęły liczne protesty i uwagi. Uwagi te zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 62/2019 Burmistrza Choroszczy z dnia 2 sierpnia 2019 r. Trzy uwagi dotyczące innego przeznaczenia działek nr 305/3 i 304/2, korekty ustaleń odnośnie

zieleni izolacyjnej i wysokości zabudowy zostały uwzględnione. Pozostałe uwagi zostały odrzucone.

Lista nieuwzględnionych uwag to:

- 1) wprowadzenie ogrodzeń terenów przemysłowych barierami akustycznymi lub gęstą, wysokopienną zielenią;
- 2) brak jednoznacznego określenia poziomu hałasu podczas produkcji;
- 3) wprowadzenie zakazu wykonywania usług znacząco oddziałujących na środowisko na całym obszarze objętym zmianą planu;
- 4) brak w projekcie zmiany planu:
 - a) definicji wskaźnika intensywności zabudowy;
 - b) ustaleń z zakresu obsługi komunikacyjnej terenu 3PU,
 - c) określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 3PU,
 - d) konkretnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 5) odstąpienie od ustalenia stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem zmiany planu;
- 6) spadek wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 7) nie odniesienie się w prognozie oddziaływania na środowisko do ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu oraz do oddziaływania na życie i zdrowie mieszkańców w wyniku realizacji przedsięwzięć o nieznanym profilu produkcji;
- 8) brak strefy buforowej pomiędzy strefą mieszkaniową, a przemysłową;
- 9) nie poszerzanie terenów produkcyjnych w sąsiedztwie działek z zabudową jednorodzinną;
- 10) inne, sformułowane podobnie, jako protest przeciwko przeznaczeniu terenów w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Przyczyny odrzucenia tych uwag są następujące:

Ad. 1 i 2

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu wprowadzenie ogrodzeń terenów przemysłowych barierami akustycznymi lub gęstą, wysokopienną zielenią jest możliwe. Sprawy ochrony przed hałasem oraz zieleni izolacyjnej zostały potraktowane w ustaleniach projektu zmiany planu znacznie szerzej i nie ograniczają się one wyłącznie do ogrodzeń. W zakresie ochrony przed hałasem ustalono „stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia” (§11ust. 5 pkt 2 projektu uchwały). Wprowadzono również obowiązek „wprowadzenia zwartej zieleni izolacyjnej wokół granic działki budowlanej, na której prowadzona jest działalność gospodarcza” (§11ust.1 pkt 3 projektu uchwały). W wyniku uwzględnienia uwagi, o której mowa w §1 pkt. 2 ustalenia te zostały zmienione, aby dotyczyły one wyłącznie działalności uciążliwej dla zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu 3PU zawarto zapis, iż „technologię prowadzonej działalności należy rozwiązać w sposób jak najmniej uciążliwy dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich – wskazana zieleń izolacyjna lub ogrodzenie pełne (§31 ust.5 pkt 6 projektu uchwały). ;

Konieczność stosowania barier akustycznych wynika z przekroczenia obowiązujących norm natężenia hałasu. Sprawy uciążliwości akustycznej i innej są rozpatrywane na etapie pozwolenia na budowę dla konkretnego zamierzenia budowlanego. Każdy inwestor obowiązany jest stosować takie rozwiązania technologiczne, aby jego działalność nie powodowała ograniczeń w użytkowaniu działek sąsiednich.

Ad. nr 3

Uwaga dotycząca uzupełnienia ustaleń planu o wprowadzenie zakazu wykonywania usług znacząco oddziałujących na środowisko na całym obszarze objętym zmianą planu nie jest do końca zrozumiała. Rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określone są w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. - tj. z dnia 21 grudnia 2015 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 71), w którym przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko zostały podzielone na dwie grupy.

Zgodnie z tym podziałem na wszystkich obszarach zmiany planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach przeznaczonych w zmianie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na etapie procedury planistycznej nie jest rozpatrywane konkretne zamierzenie inwestycyjne. Zgodnie z proponowanym przeznaczeniem terenów w projekcie zmiany planu mogą to być wszelkie inwestycje związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami oraz produkcją. Uzyskanie pozwolenia na budowę na każdą inwestycję zostanie poprzedzone dokładnym rozpoznaniem wpływu tej inwestycji na środowisko.

Ad. nr 4 lit a

W projekcie zmiany planu nie podano definicji pojęcia „wskaźnika intensywności zabudowy”, gdyż pojęcie to zostało wyjaśnione w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Zgodnie z art. 15 ust 1 pkt 6 ww. ustawy intensywność zabudowy to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Ad. nr 4 lit b

W projekcie zmiany planu nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 3PU, gdyż teren ten nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. Nieprzekraczalna linia zabudowy to linia, której nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy (§3 pkt 3 projektu uchwały).

Ad. nr 4 lit c

W projekcie zmiany planu ustalono obsługę komunikacyjną terenu 3PU na dotychczasowych warunkach. Obecnie firma „Letniskowo”, położona na pograniczu dwóch gmin: miasta Białegostoku i Choroszczy, ma zapewniony dojazd od strony ul. Elewatorskiej, a teren 3PU łącznie z działkami położonymi pomiędzy granicą gminy Choroszcz i miasta Białegostoku będzie stanowił jeden kompleks terenów produkcyjno-usługowych obsługiwanych drogą wewnętrzną połączoną z ul. Elewstorską.

Ad. nr 4 lit d

Ustalenia zmiany planu nie przewidują odprowadzenie wód deszczowych z działek budowlanych do gminnej kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych na terenach przeznaczonych do zabudowy należy rozwiązać indywidualnie. W zmianie planu szczegółowo określono sposób zagospodarowania działek, aby wody opadowe zatrzymać u źródła ich powstawania (§23 projektu uchwały). Kształtowanie terenu umożliwiające spływ wód na działki sąsiednie jest niedopuszczalne, co również wynika z obowiązujących przepisów budowlanych – warunków technicznych w budownictwie.

Ad. nr 5 i 6

Ustalenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem zmiany planu jest wymogiem obligatoryjnym, wynikającym z obowiązkowego zakresu planu, określonego w art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie zmiany planu ustalono tę stawkę w wysokości 10% (§ 29 projektu uchwały). Jest to wyraźnie mniej od stawki maksymalnej wynoszącej 30% zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587). Ustalenia planu mogą również powodować obniżenie wartości nieruchomości, o ile w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Kwestie te reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. nr 7

Początkowo zmiana planu była procedowana z zakresie 4 odrębnych obszarów, dla których został sporządzony projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt ten był przedmiotem opiniowania i uzgodnień. Ze względu na brak uzgodnienia rozwiązań komunikacyjnych jednego z obszarów, procedura sporządzania zmiany planu jest kontynuowana w zakresie 3 pozostałych obszarów. To, że prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w szerszym zakresie, w odniesieniu do 4 obszarów zmian, nie zmienia jej aktualności w zakresie prognozowanego wpływu na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planistycznych w poszczególnych obszarach zmiany planu. Zakres

i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie do projektu uchwały w sprawie zmiany planu został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Białymstoku oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku. Oba organy zaopiniowały projekt zmiany planu i prognozę bez zastrzeżeń, a odniesienie się w prognozie do wpływu ustaleń zmiany planu na życie i zdrowie mieszkańców zostało uznane za wystarczające. Projekt zmiany planu nie odnosi się do konkretnego zamierzenia budowlanego i nie zmienia dotychczasowego zagospodarowania terenu, a jedynie ustala przeznaczenie terenu oraz określa jego sposób zagospodarowania i warunki jego zabudowy. Umożliwia przysłą zabudowę i zagospodarowanie dla każdego podmiotu dysponującego terenem w granicach zmiany planu. Na etapie przygotowania procesu budowlanego zamierzenia inwestorów zostaną skonkretyzowane. Uzyskanie pozwolenia na budowę zostanie poprzedzone dokładnym rozpoznaniem wpływu przedsięwzięcia na środowisko, prowadzonym w razie potrzeby oddzielnym postępowaniem. Wówczas oddziaływanie na życie i zdrowie mieszkańców zostanie ponownie ocenione.

Ad. nr 8, 9 i 10

Celem zmiany planu jest przeznaczenie niewielkiej enklawy gruntów rolnych na cele niezwiązane z produkcją rolniczą. Pozostawienie tych terenów jako przeznaczonych do dalszego rolniczego użytkowania jest nieuzasadnione, gdyż tereny te obecnie nie są wykorzystywane do produkcji rolniczej. Ponieważ sąsiadują one z dużym kompleksem zabudowy produkcyjno-usługowej na terenie miasta Białegostoku przeznaczenie tych terenów również pod produkcję i usługi jako kontynuację istniejącej zabudowy jest zasadne.

Pozostawienie terenów rolnych jako buforu pomiędzy zabudową mieszkaniowo-usługową, a produkcyjno-usługową byłoby wbrew oczekiwaniom ich właściciel, którzy chcieliby swoje działki wykorzystać na cele inwestycyjne. Każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Urząd Miejski w Choroszczynie nie jest organem upoważnionym do wydawania pozwoleń na budowę ani przeprowadzania kontroli inwestycji prowadzonych przez inne podmioty.

Zgodność uchwały z ustaleniami studium

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszczyna” uchwalonym uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczynie z dnia 28 października 2004 r. zostały określone kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów funkcjonalnych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszczyna zostały określone kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów funkcjonalnych. Na terenie gminy Choroszczyna zostały wyznaczone sześć podstawowych obszarów struktury przestrzennej ze względu na zróżnicowanie funkcji i zasad zagospodarowania.

Obszary zmian położone są w strefiach:

- załącznik Nr 1 w strefie 3-AG
- załącznik Nr 2 w strefie 2-PB
- załącznik Nr 3 głównie w strefie 2-PB; północna część w strefie 3-AG.

*„ **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-rzemieślniczą 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.

Obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG) – obejmuje tereny położone przy głównych trasach komunikacyjnych Białystok – Warszawa, od granic Białegostoku do doliny Narwi i w rejonie Złotorii Cegielni, grunty wsi kol. Porosły, Łyski, Jeroniki, część miasta Choroszcz, część wsi Żółtki i kol. Złotoria Cegielnia.

Obszar kształtowany będzie jako podmiejski teren lokalizacji zakładów przemysłowych, produkcyjnych i usługowych różnego typu i branż.

Na terenie obszaru zakłada się:

- lokalizację wzdłuż drogi Nr 8 zakładów usługowych, produkcyjnych magazynowych i handlowych, w tym tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedazowej powyżej 2000 m², dla których droga ekspresowa krajowa stanowi walor lokalizacyjny;

- ograniczenie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej do funkcji uzupełniającej lokalizowanej w obrębie istniejących jednostek urbanistycznych poza strefą oddziaływania tras komunikacyjnych, zakładów produkcyjnych i usługowych;

- rozbudowę i przebudowę układu komunikacyjnego w dostosowaniu do parametrów dróg ekspresowych.

Granice wyznaczanych obszarów funkcjonalnych (z wyjątkiem ostatniego obszaru OP-NPN) są określone orientacyjnie. Mogą ulegać pewnym przesunięciom w wyniku postępujących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym terenu i rozwoju inwestycyjnego gminy. Szczególnie dotyczy to szerokości obszaru AG – aktywności gospodarczej, który po zagospodarowaniu terenów bezpośrednio przyległych do szosy Warszawskiej lub innych istotnych względów może być poszerzony w kierunku północnym kosztem obszaru 4 RP lub południowym na teren 3 PB i 1 M Ch."

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie są więc sprzeczne z ustaleniami „studium”.

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu

Przewidywana w zmianie planu nowa zabudowa to kontynuacja istniejącej funkcji i zagospodarowania nie wymagająca realizacji nowej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Natomiast podział terenów rolnych na działki budowlane i realizacja zabudowy przyniesie gminie korzyści finansowe w wyniku większych podatków od nieruchomości, zwłaszcza na załączniku nr 3, na którym pojawi się działalność gospodarcza.

Uchwalenie zmiany planu przeniesie więc gminie Choroszcz korzyści.