

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1320) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
– POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2002 r. Nr 4, poz. 70) w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn 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. Przeznacza się na cele nieleśne 1,4964 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DGN-III.7151.18.2021 z dnia 9 sierpnia 2021 r.).

§ 3. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu przedstawionej na 15 załącznikach graficznych do uchwały, w tym:

- 1) załączniki od nr 1 do nr 12 – przedstawiające obszary zmiany planu;
- 2) załącznik nr 13 – zawierający objaśnienia symboli i znaków graficznych zawartych na załącznikach od nr 1 do nr 12;
- 3) załącznik nr 14 – stanowiący wyrys ze studium gminy Choroszcz z oznaczeniem granic wszystkich obszarów zmiany planu na rysunku studium „Kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów funkcjonalnych”;
- 4) załącznik nr 15 – stanowiący wyrys ze studium gminy Choroszcz z oznaczeniem granic wszystkich obszarów zmiany planu na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

3. Zmianą planu objęto następujące obszary o łącznej powierzchni ok. 65 ha, przedstawione na załącznikach, o których mowa ust. 2 pkt 1:

- 1) załącznik nr 1 – obszar w obrębie geodezyjnym Krupniki położony po południowej stronie ul. Kasztanowej w sąsiedztwie rzeki Horodnianki;
- 2) załącznik nr 2 – obszar w obrębie geodezyjnym Krupniki, przyległy do obrębu Porosły i miasta Białegostoku, położony na przedłużeniu ul. Gajowej do ul. Świerkowej;
- 3) załącznik nr 3 – obszar w obrębie geodezyjnym Krupniki, położony w sąsiedztwie miasta Białegostoku po wschodniej stronie ul. Szafirowej i jej przedłużenia do ul. Topazowej;
- 4) załącznik nr 4 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, położony w rejonie ulic Dolnej, Krótkiej i Poprzecznej;
- 5) załącznik nr 5 – obszary w obrębie geodezyjnym Klepacze:

- a) położony po zachodniej stronie ulicy Polnej stanowiący niezalesioną część działki nr 455,
- b) położony po wschodniej stronie ulicy Polnej stanowiący niezalesioną część działki nr 435;
- 6) załącznik nr 6 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, stanowiący ul. Pogodną i działki zabudowane położone pomiędzy ulicami Pogodną i Cichą;
- 7) załącznik nr 7 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, przyległy do północno-wschodniej strony ul. Studziennej;
- 8) załącznik nr 8 – obszary w obrębie geodezyjnym Klepacze:
 - a) przyległy do zachodniej strony ul. Niewodnickiej, stanowiący działki nr 516/45, 516/46, 516/47 i 516/48,
 - b) przyległy do zachodniej strony ul. Niewodnickiej,
 - c) położony po wschodniej stronie ul. Niewodnickiej za posesją ul. Niewodnicka 67A;
- 9) załącznik nr 9 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, przyległy do torów kolejowych i wschodniej strony ul. Kolejowej;
- 10) załącznik nr 10 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, przyległy do południowej strony ul. Wierzbowej, w rejonie posesji Wierzbowa 101;
- 11) załącznik nr 11 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, położony w rejonie ul. Wierzbowej pomiędzy rzeką Horodnianka a Lasem Turczyńskim;
- 12) załącznik nr 12 – obszary w obrębie geodezyjnym Turczyn:
 - a) położony po południowo-zachodniej stronie ul. Kolejowej, stanowiący działki nr 37 i 38,
 - b) położony po północno-wschodniej stronie ul. Kolejowej, pomiędzy tą ulicą a rzeką Horodnianką.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) załącznik Nr 16 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 17 – określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 18 – zawierający dane przestrzenne zmiany planu.

§ 4. 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – 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) **teren biologicznie czynny** – 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję oznaczoną w planie symbolem literowym lub funkcje oznaczone symbolami literowymi oddzielnymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach zmiany planu;
- 9) **pas technologiczny** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **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;
- 12) **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.

§ 5. 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.

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **R** – tereny rolnicze;
- 4) **ZL** – tereny leśne;
- 5) **KD** – tereny dróg publicznych
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

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

3. W stosunku do dróg istniejących dodatkowo w nawiasie podano symbol drogi ustalony w obowiązującym planie na całym przebiegu danej drogi.

DZIAŁ II.

– USTALENIA PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. 1. Istniejące budynki o funkcji niekolidującej z ustaleniami zmiany planu przeznacza się do zachowania z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu.

2. Projektowane budynki należy lokalizować:

- 1) zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu (nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących);
- 2) w odległości nie mniejszej niż (jeżeli na rysunku planu nie ustalono inaczej):
 - a) 10 m – od konturu otwartych rowów i stawów,
 - b) 15 m – od konturu otwartych cieków wodnych;
- 3) z uwzględnieniem pasów technologicznych, o których mowa w § 23;
- 4) spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

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

4. 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.

§ 8.1. Ogrodzenia działek od strony dróg należy lokalizować uwzględniając ich projektowane linie rozgraniczające i 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.

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

- 1) wysokość budynków – do 5 m;
- 2) dachy budynków, kolorystyka i sposób wykończenia zharmonizowane z zabudową o przeznaczeniu podstawowym ustaloną na danym terenie z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

§ 10. 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 o postulowanych parametrach:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - 800 m² dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN,U,
 - 500 m² dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN.
 - 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 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.

5. W przypadku prowadzenia zorganizowanej formy zabudowy podział na działki budowlane powinien być prowadzony na podstawie projektu zagospodarowania terenu na etapie pozwolenia na budowę.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oraz zasady kształtowania krajobrazu.

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

§ 12.1. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek:

- 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) zagospodarowania działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojścia, dojazdu i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;
- 4) zachowania istniejących rowów, cieków wodnych i stawów w formie otwartego lustra wody z zaleceniem meandryzacji i naturalizacji ich brzegów (w przypadku braku możliwości zabudowy działki budowlanej dopuszcza się ich przebudowę w niezbędnym zakresie pod warunkiem zachowania drożności przepływu wody);
- 5) utrzymania naturalnej roślinności łąk i szuwarów przy ciekach i zbiornikach wodnych oraz lokalnych obniżeniach terenu.

2. Na częściach działek budowlanych położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony cieków wodnych i rowów wprowadza się zakaz:

- 1) podnoszenia rzednej terenu;
- 2) wymiany gruntów;
- 3) utwardzania terenu;
- 4) realizacji ogrodzeń utrudniających spływ wód.

3. W zakresie kształtowania zieleni ustala się zagospodarowanie terenu biologicznie czynnego zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe).

§ 13. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

§ 14. 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.

§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN i 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.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o "Plan gospodarki odpadami województwa podlaskiego" oraz "Regulamin czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz".

Rozdział 3.

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

§ 17. 1. W obszarze objętym zmianą planu, przedstawionym na załączniku nr 12, w obrębie terenów oznaczonych symbolami 12.3MN i 12.4MN występuje zabytek archeologiczny niewpisany do rejestru zabytków, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków: stanowisko nr 1 w miejscowości Turczyn, obszar AZP 38-86 (nr stanowiska na obszarze 21) – osada; późne średniowiecze - nowożytność.

2. Przy zagospodarowanie obszaru w obrębie stanowiska, o którym mowa w ust 1, należy uwzględnić przepisy odrębne wprowadzone na podstawie ustawy o ochronie zabytków.

3. W obszarze objętym zmianą planu, oprócz zabytku, o którym mowa w ust 1, nie występują inne zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

§ 18. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dostosowanie nowego lub przebudowywanego budynku formą, gabarytami, detalem architektonicznym, kolorystyką itp. do zabudowy istniejącej;
- 2) stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 19. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarach objętych zmianą planu są tereny przeznaczone na drogi publiczne oznaczone symbolami literowymi KD.

2. Przestrzenie publiczne uzupełniają przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych, o których mowa w ust. 1 i 2, 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.

§ 20. 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.

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

Rozdział 7.

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

§ 22. 1 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, a także zachować odległości od innych obiektów budowlanych i lasów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 23. 1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne infrastruktury technicznej wynoszące:

- 1) 20 m obustronnie od osi linii 110 kV;
- 2) 7 m obustronnie od osi linii 15 kV;
- 3) zgodne z przepisami odrębnymi od innych sieci i urządzeń.

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.

§ 24. 1. Zmiana planu przewiduje:

- 1) poszerzenie lub korekty przebiegu istniejących dróg publicznych, o których mowa w § 41 i określa ich parametry zgodne z określonymi w obowiązującym planie gminy Choroszcz;
- 2) projektowane drogi publiczne, o których mowa w § 42;
- 3) projektowane drogi wewnętrzne, o których mowa w § 43.

2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek budowlanych wydzielanych z jednej nieruchomości gruntowej, w zależności od potrzeb, należy przewidywać dojazdy 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.

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

- 1) zabudowa usługowa – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. 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) przewiduje się przebieg infrastruktury technicznej w pasach drogowych i innych przestrzeniach publicznych;
- 3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci.

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

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

§ 28. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej 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 podtopień przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

§ 29. 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 kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie.

4. Wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych, parkingów 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.

§ 30. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
 - b) wykorzystania energii elektrycznej,
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych;
- 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.

§ 31. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenów objętych 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

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

§ 33. 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.

§ 34. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami 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.

§ 35. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 1% .

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

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

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8.4MN, 8.5MN, 10MN, 11.1MN, 11.2MN, 11.3MN, 12.1MN, 12.2MN, 12.3MN i 12.4MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) usługi lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynków mieszkalnych zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku,
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie zabudowy szeregowej lub innej grupowej pod warunkiem realizacji zespołu tej zabudowy, jednym zamierzeniem budowlanym, obejmującym co najmniej sześć lokali mieszkalnych.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) na terenie 12.3MN – 25 % działki budowlanej,
- b) pozostałych terenach – 35 % działki budowlanej;

2) minimalny teren biologicznie czynny:

- a) na terenie 12.3MN – 50 % działki budowlanej
- b) pozostałych terenach – 40 % działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy

- a) na terenie 12.3MN – 0,3,
- b) na pozostałych terenach – 0,4;

4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) wysokość budynków mieszkalnych – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);

6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 25.

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

11) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu;

12) zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych i obniżającej standardy zamieszkania na działkach sąsiednich;

13) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1MN,U, 4.1MN,U, 4.2MN,U, 4.3MN,U, 5.1MN,U, 5.2MN,U i 9MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych w formie zabudowy wolnostojącej oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 35 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 45% działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej,
- 2) minimalny teren biologicznie czynny:
 - a) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 20 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
 - a) 0,4 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 0,5 działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 0,6 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do 11m;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 25.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowych lub usługowych należy lokalizować w pierzei ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) główne wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;
- 3) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 4) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową sąsiadującą działką o funkcji wyłącznie mieszkaniowej należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 38. 1. Tereny oznaczone symbolami **8.1MN, 8.2MN i 8.3MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na polepszenie warunków zabudowy i zagospodarowania przyległych działek budowlanych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zielenią z możliwością lokalizacji dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez prawa budowy budynków.

§ 39. Tereny oznaczone symbolami **2ZL, 8ZL, 10ZL, 11.1ZL, 11.2ZL, 12.1ZL, 12.2ZL i 12.3ZL** to istniejące lasy, które przeznacza się do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Tereny oznaczone symbolami **2R, 9R i 12R** to istniejące tereny rolne, które przeznacza się do dalszego rolniczego użytkowania w sposób dotychczasowy z zakazem zabudowy.

§ 41. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1KD(gL12/5,5)**, **2.6KD (gD10/5,0 - ul.Świerkowa)**, **3.1KD-D (gD10/5,0 - ul.Diamentowa)**, **3.2KD-D (gD10/5,0 - ul.Szafirowa)**, **4.1KD-D**, **4.2KD-D (ul. Dolna)**, **4.3KD-D (ul.Krótką)**, **4.4KD-D (ul.Poprzeczna)**, **4.5KD-D (ul.Dolna)**, **5KD (gL15/5,5)**, **7.1KD (gD10/5,0 - ul.Studzienna)**, **8KD(pZ20/6,0 - ul.Niewodnicka)**, **11.1KD-D (gD10/5,0)** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach zgodnych z ustaleniami obowiązującego planu.

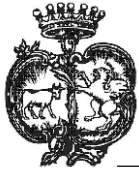
§ 42. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2.1KD-D**, **2.2KD-D**, **2.3KD-D**, **2.4KD-D**, **2.5KD-D**, **3.3KD-D(ul. Topazowa)**, **4.6KD-D**, **6.1KD-D (ul.Pogodna)**, **6.2KD-D(ul.Pogodna)**, **7.2KD-D**, **8.1KD-D**, **8.2KD-D**, **8.3KD-D**, **10KD-D(ul.Wierzbowa)**, **11.2 KD-D** przeznacza się pod drogi publiczne, gminne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających wg wymiarów na rysunkach zmiany planu, jezdni 1x2 pasy ruchu.

§ 43. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2KDW**, **5KDW** i **8KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających wg wymiarów na rysunkach zmiany planu.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

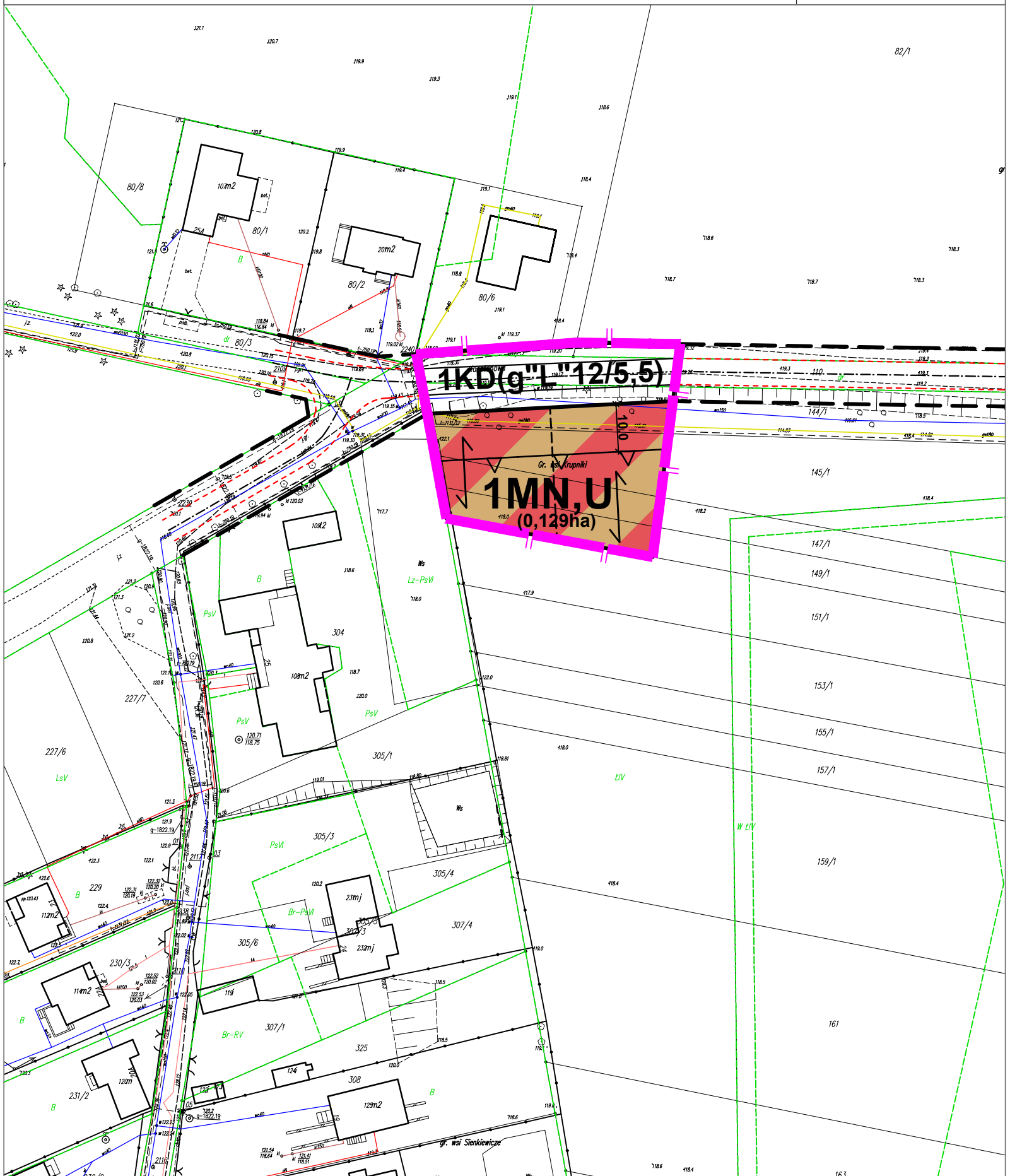
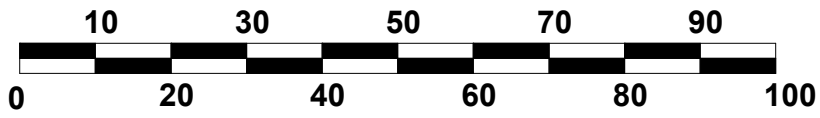
§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.



RYS. 1
OBRĘB KRUPNIKI

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYN**

skala 1:1000

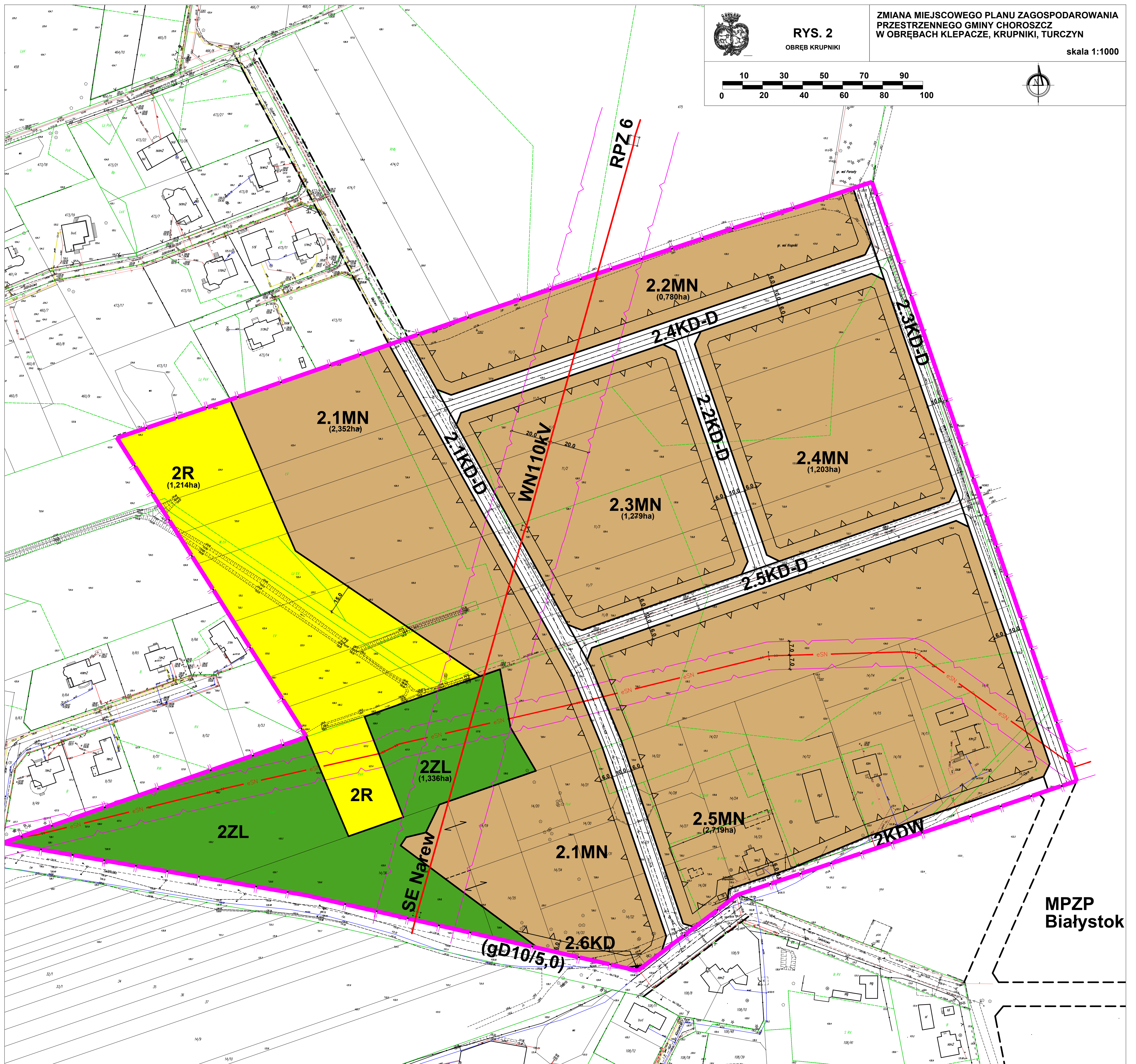
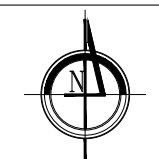
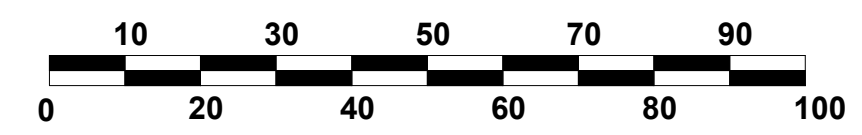


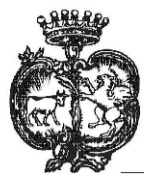


RYS. 2
OBRĘB KRUPNIKI

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYŃ

skala 1:1000

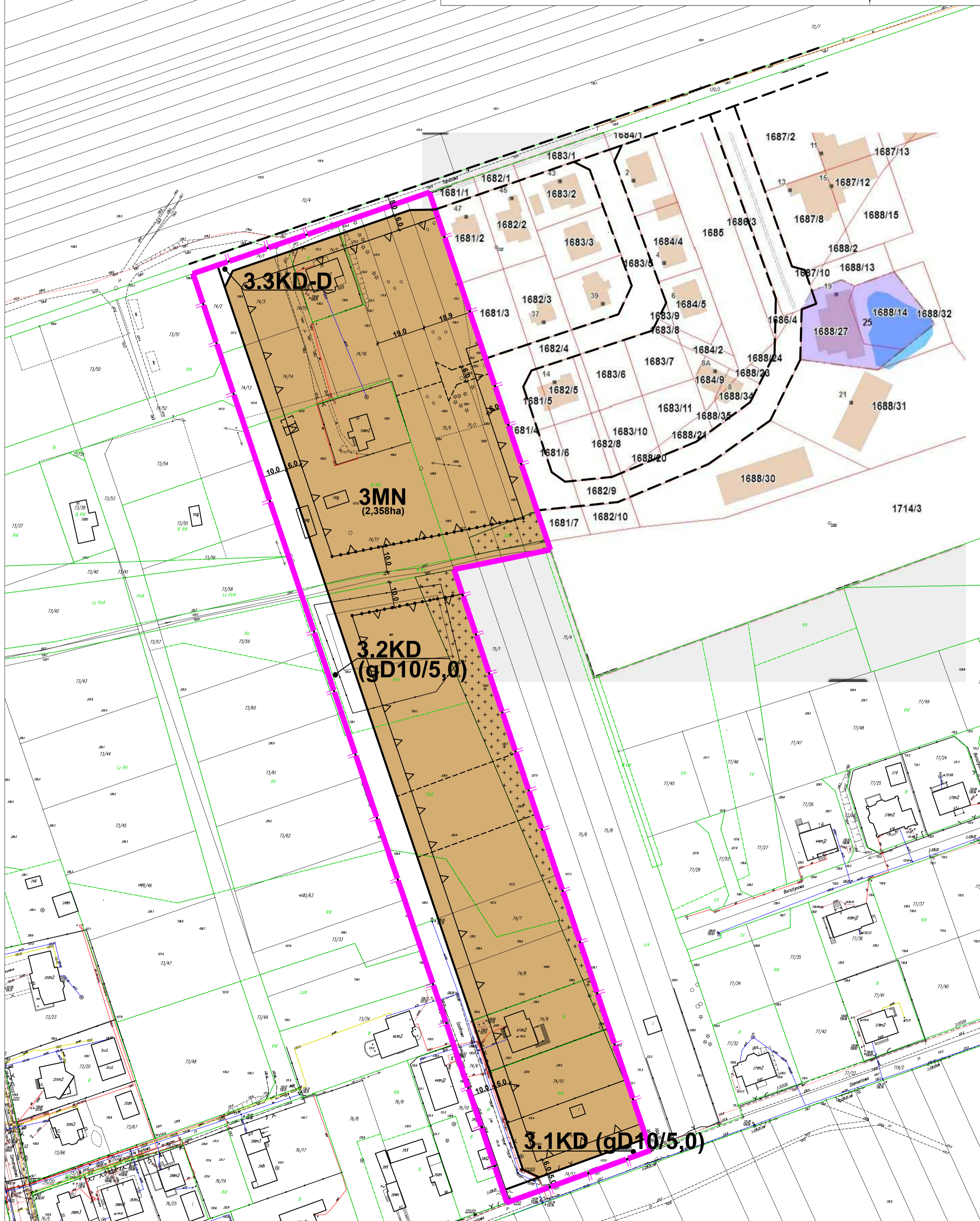
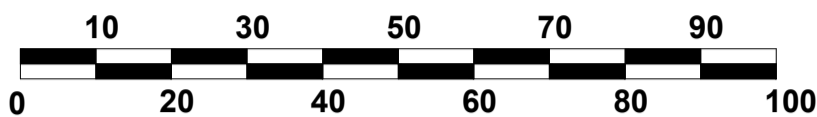


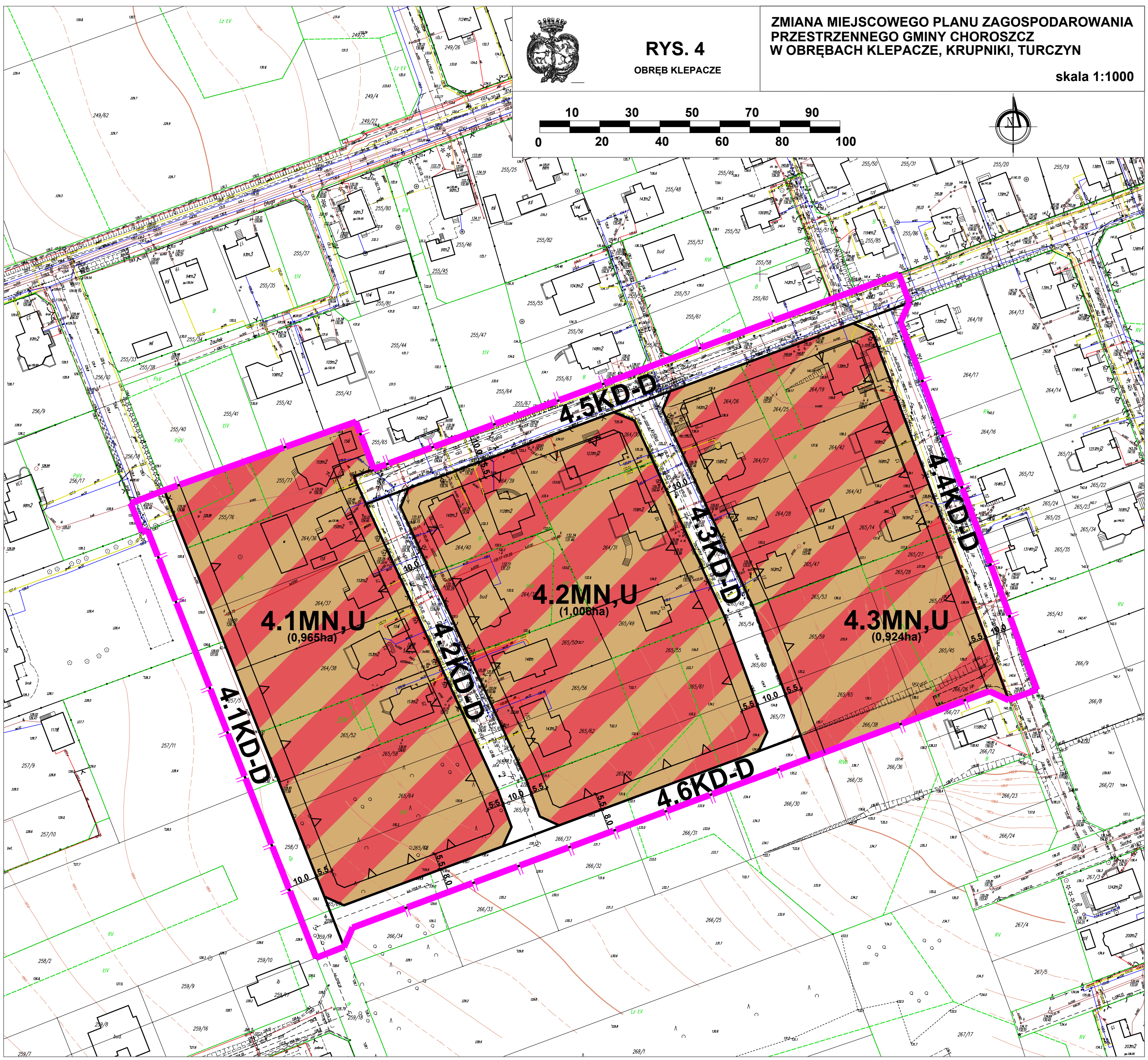


RYS. 3
OBRĘB KRUPNIKI

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYN**

skala 1:1000

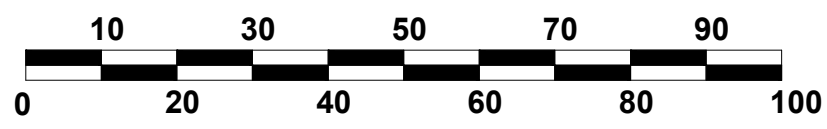




RYS. 4
OBRĘB KLEPACZE

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYN**

skala 1:1000

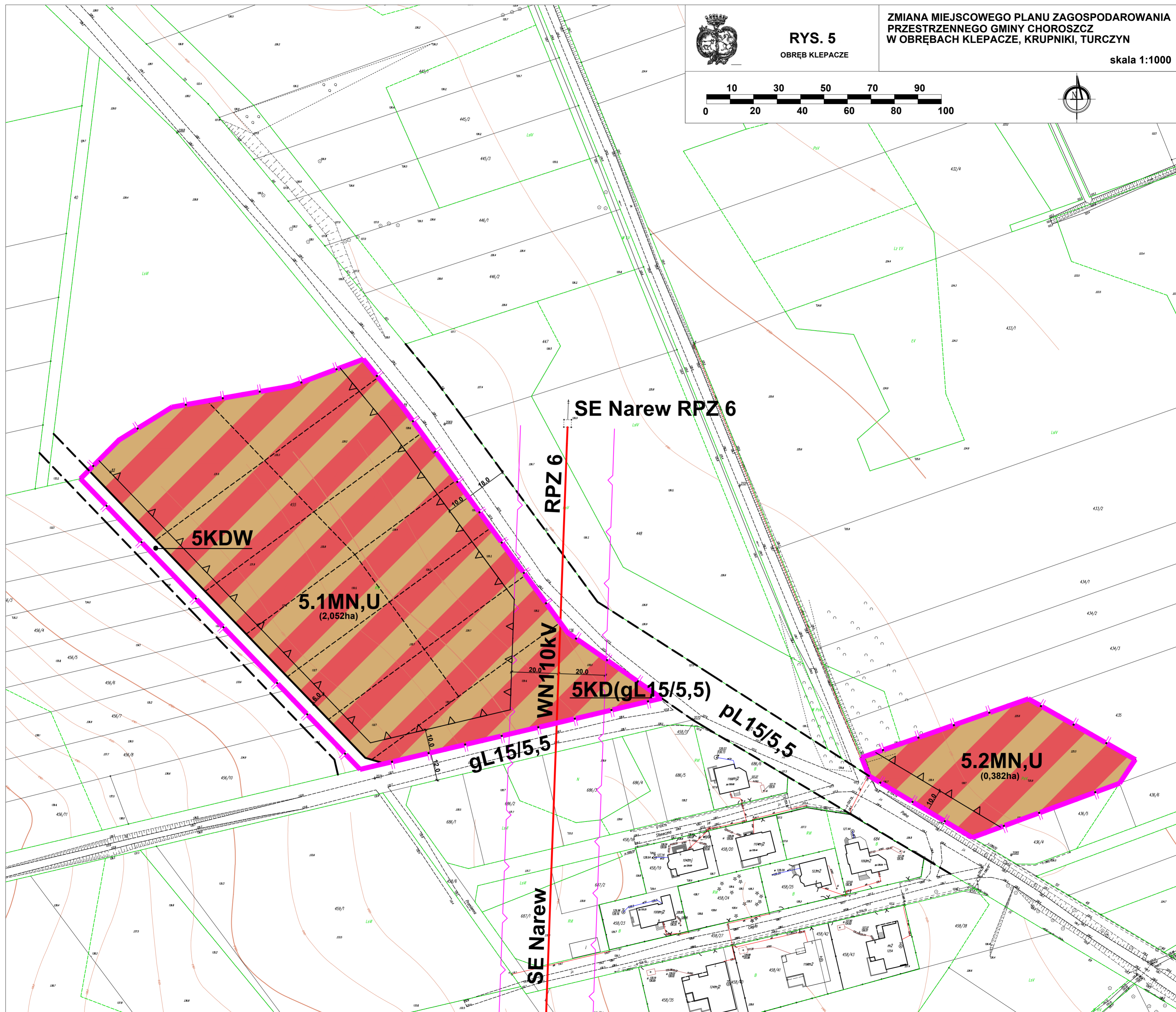
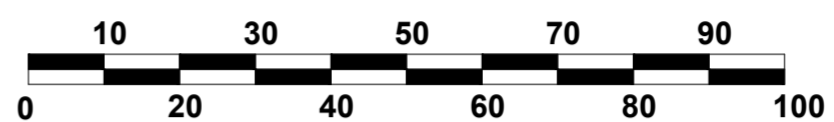




RYS. 5
OBRĘB KLEPACZE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYN

skala 1:1000

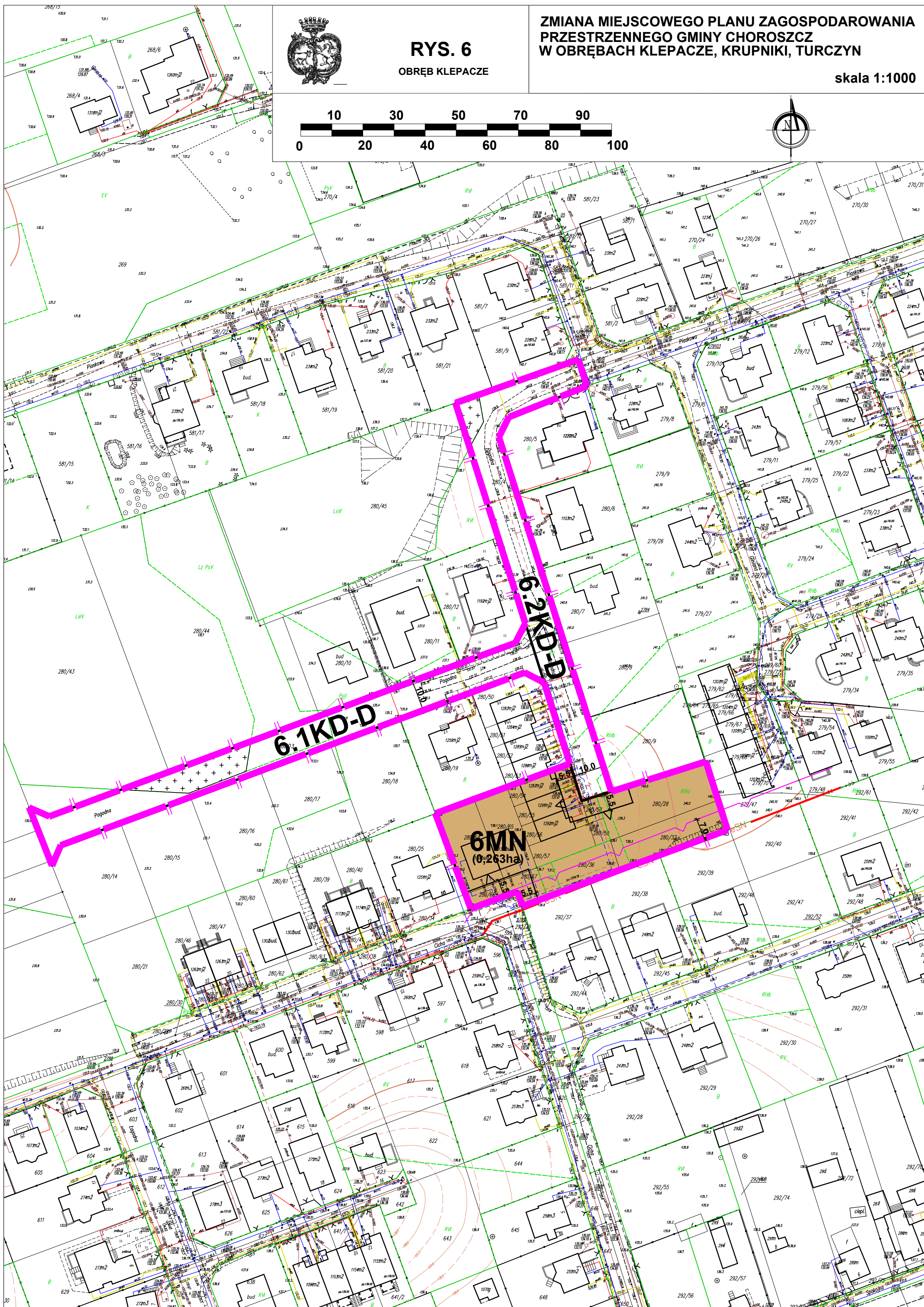
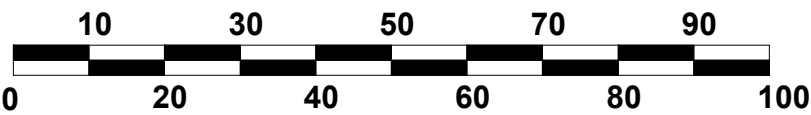


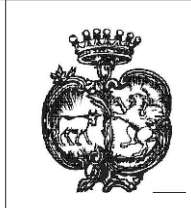
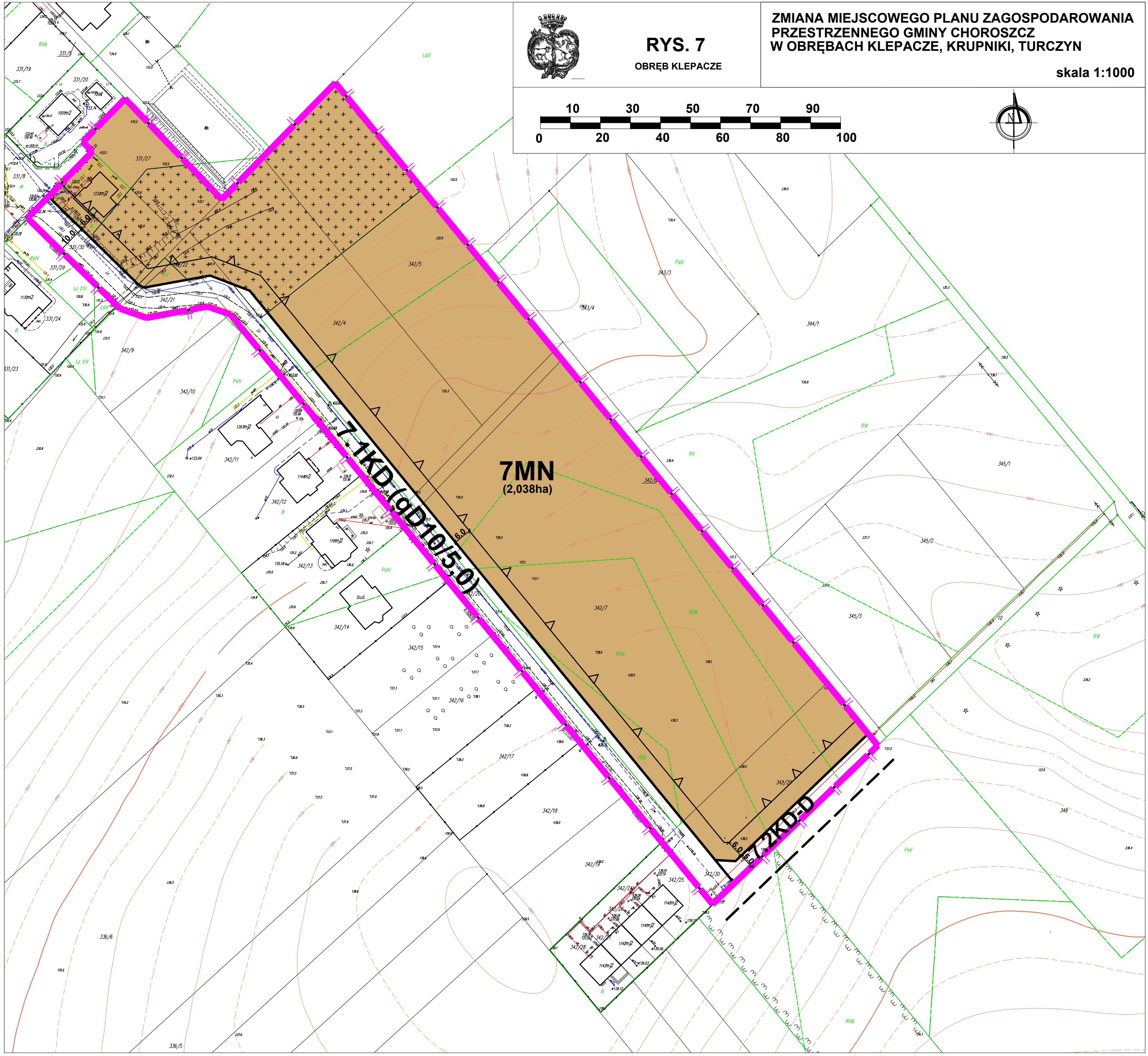


RYS. 6
OBRĘB KLEPACZE

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYN**

skala 1:1000

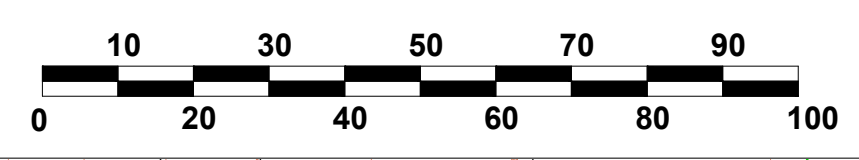


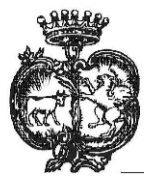


RYS. 7
OBRĘB KLEPACZE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYN

skala 1:1000

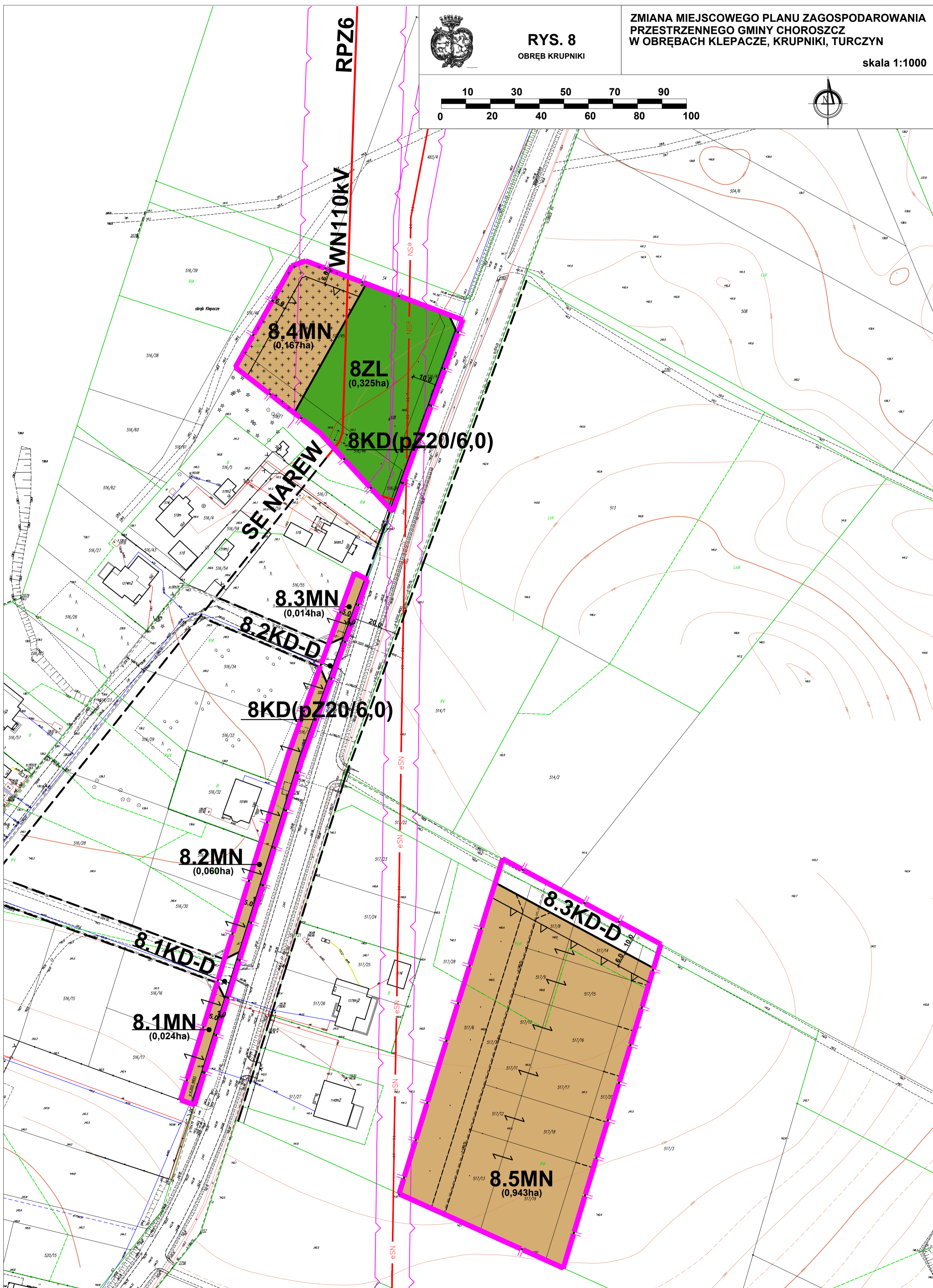
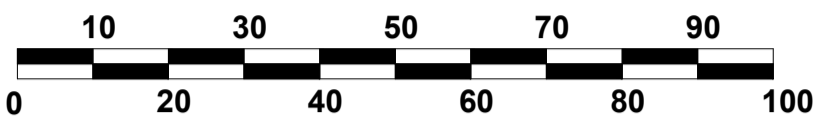




RYS. 8
OBRĘB KRUPNIKI

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYN

skala 1:1000

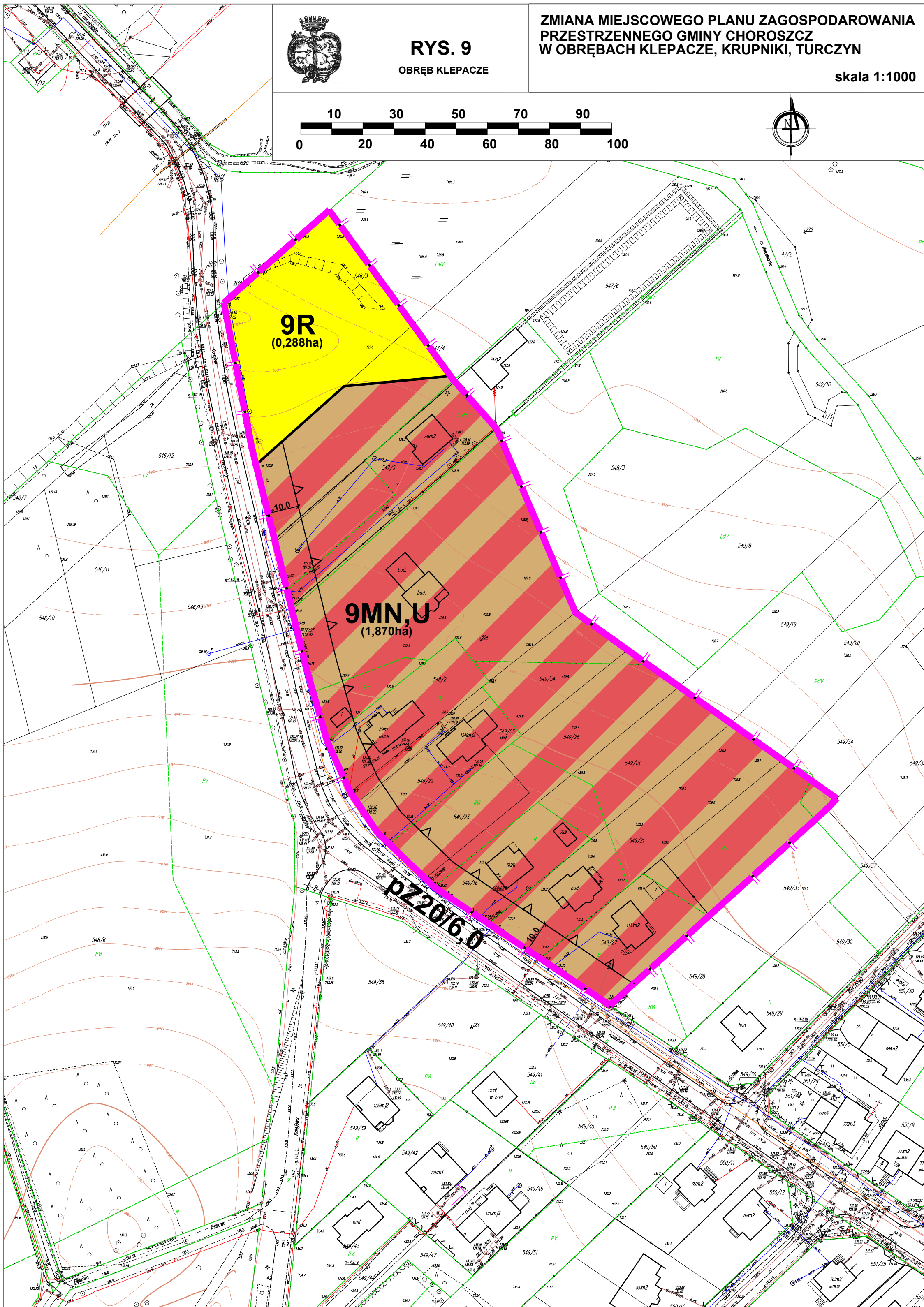
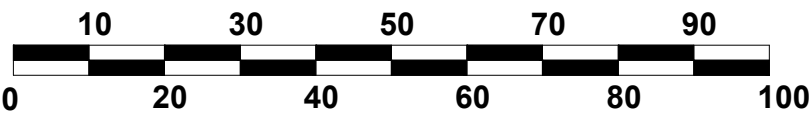




RYS. 9
OBRĘB KLEPACZE

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYN**

skala 1:1000

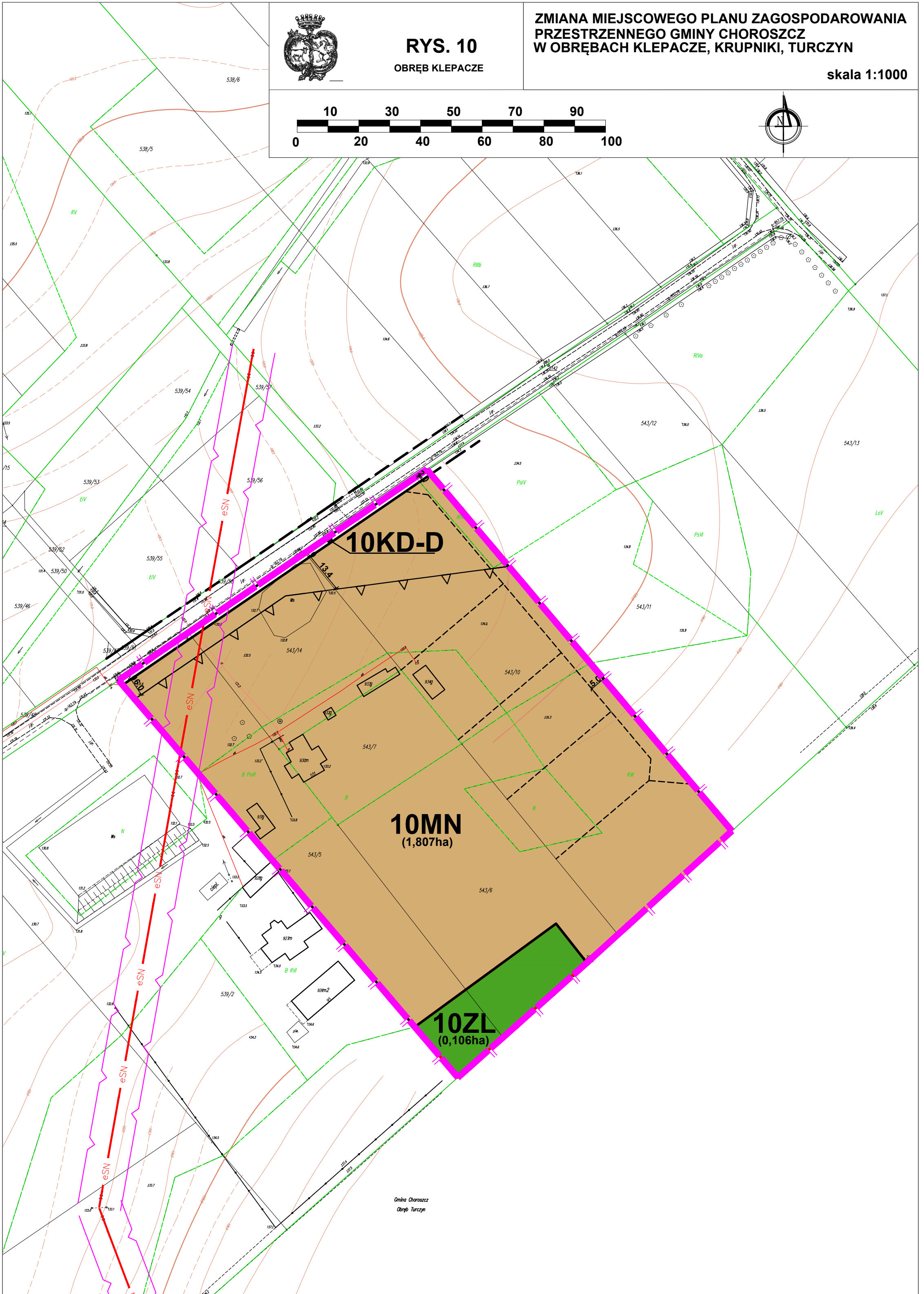
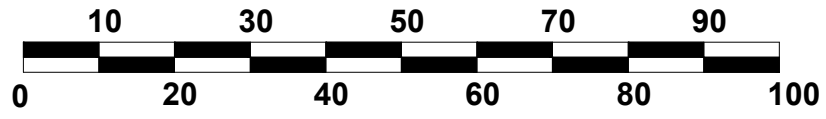




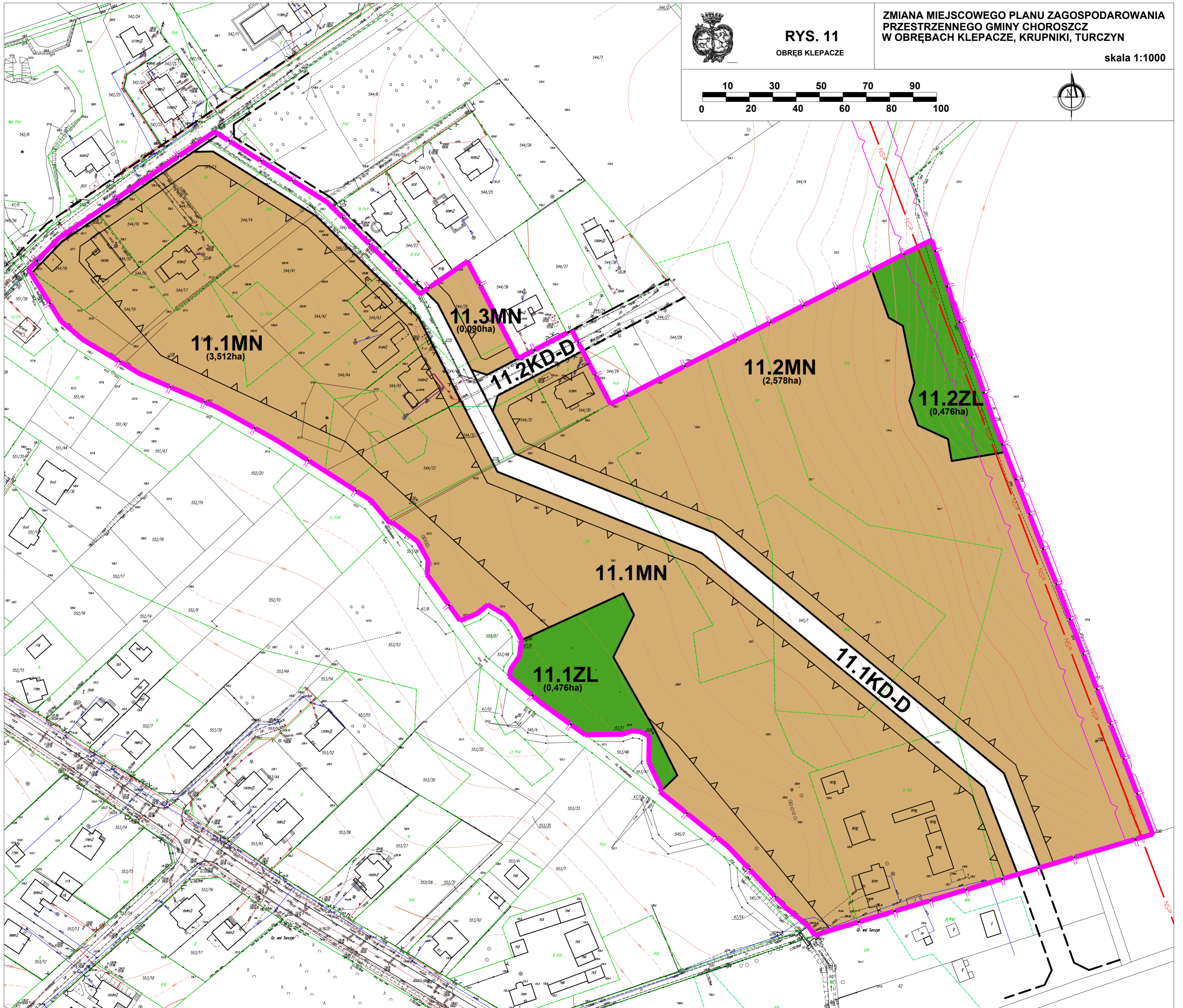
RYS. 10
OBRĘB KLEPACZE

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYN**

skala 1:1000



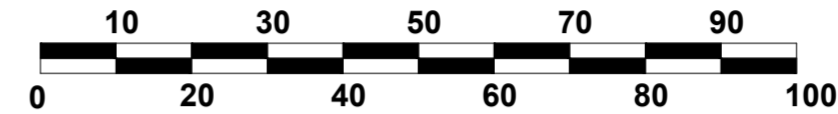
Gmina Choroszcz
Obręb Turczyn

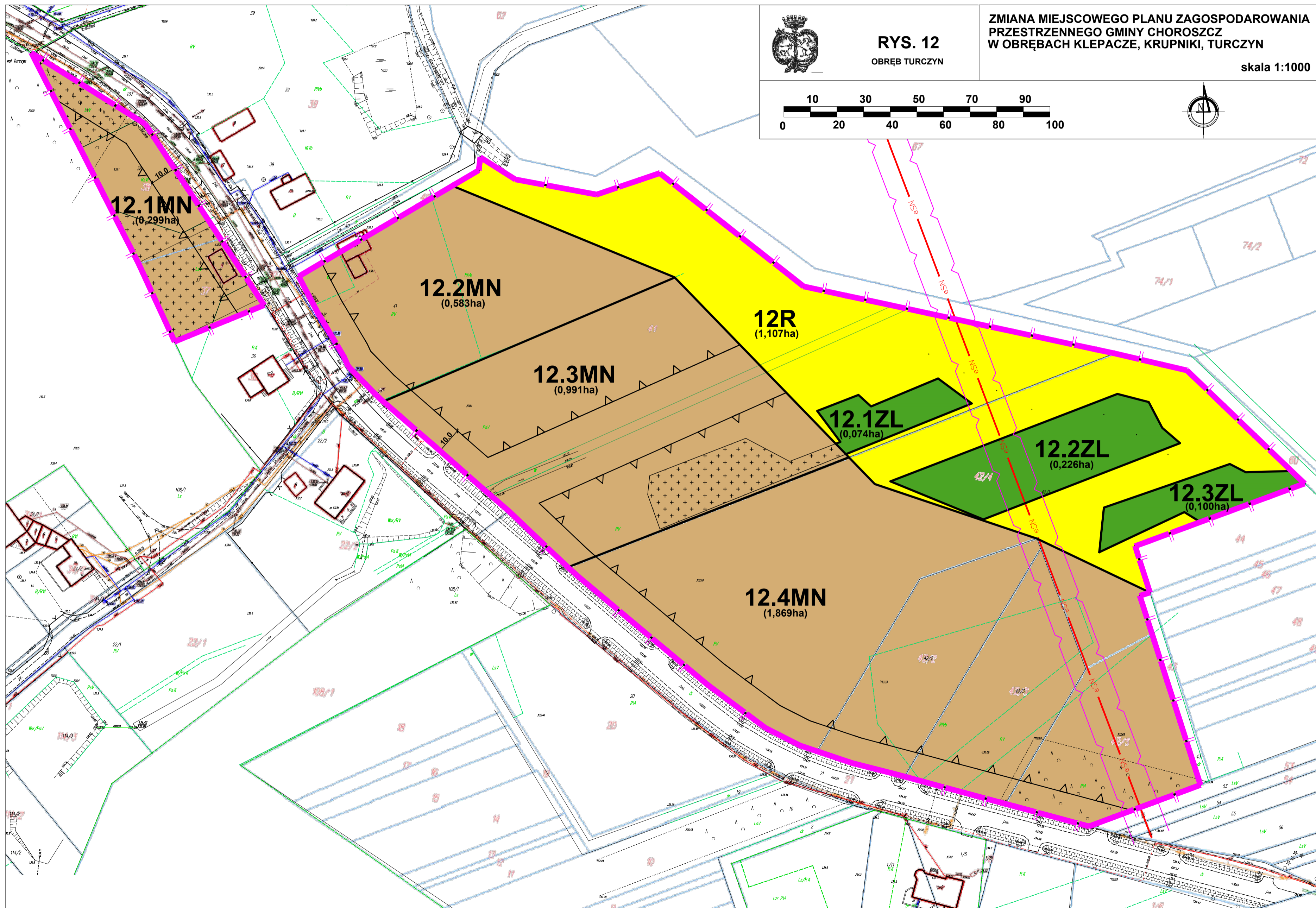


RYS. 11
OBRĘB KLEPACZE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH KLEPACZE, KRUPNIKI, TURCZYŃ

skala 1:1000








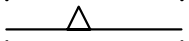

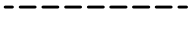
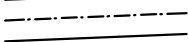

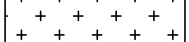
Objaśnienia symboli i znaków graficznych zawartych na rysunkach zamiany planu

Zał. 13

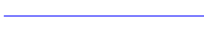






FUNKCJE TERENÓW

	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
	– tereny rolne
	– lasy
	– drogi publiczne
	– drogi publiczne dojazdowe
	– drogi publiczne lokalne

ZNAKI GRAFICZNE

	– granica obszaru objętego planem
	– linia rozgraniczająca ściśle określona
	– linia rozgraniczająca poza obszarem opracowania
	– nieprzekraczalna linia zabudowy
	– nieprzekraczalna linia przekształceń terenowych
	– granice proj. działek budowlanych
	– drogi
	– drogi poza obszarem opracowania
	– grunty zadrzewione

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

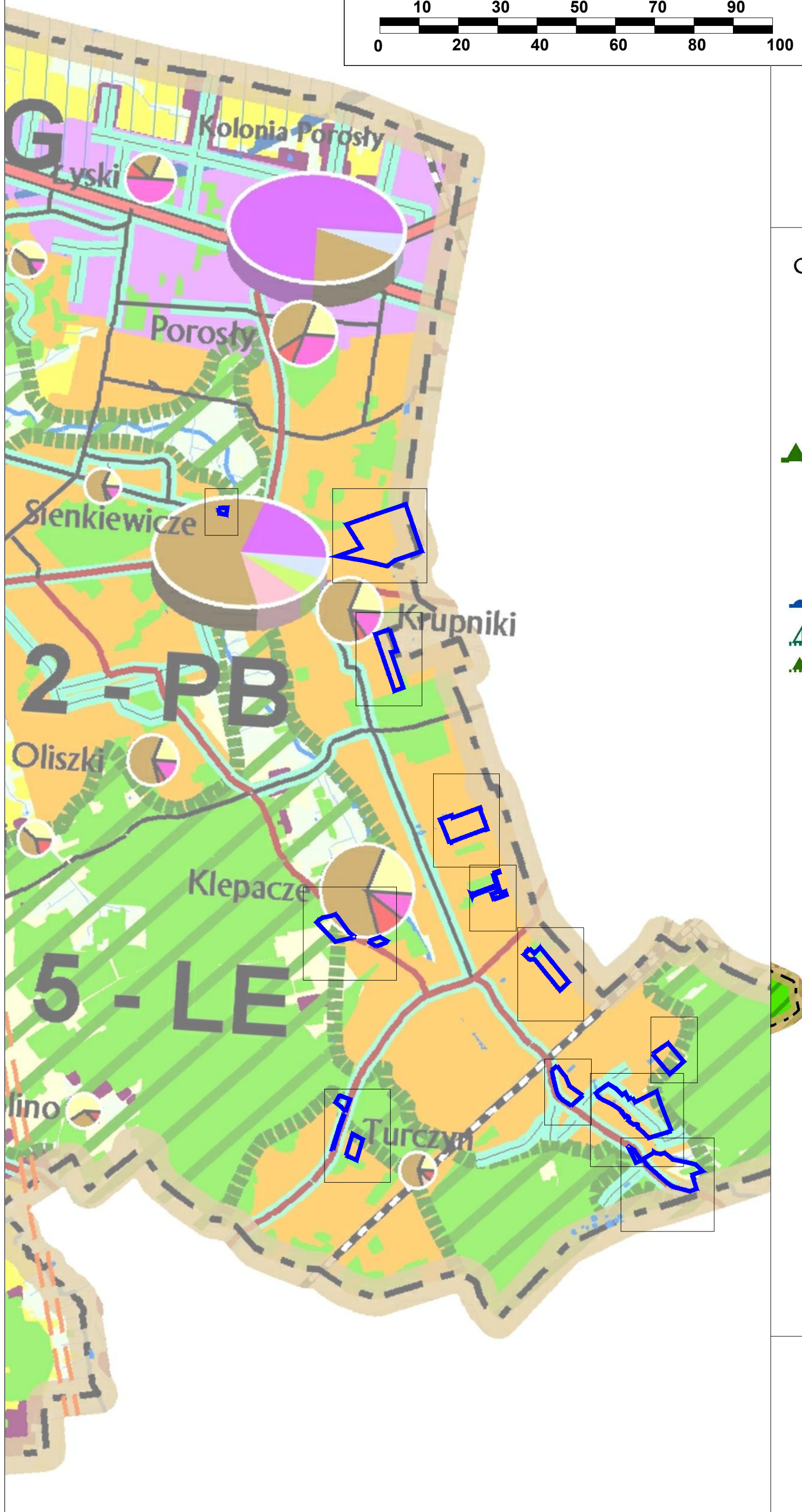
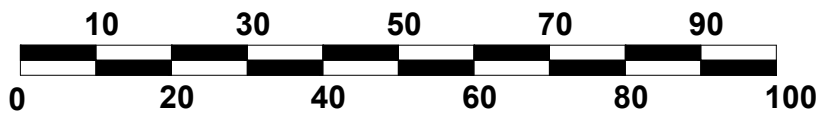
	– sieć wodociągowa istniejąca
	– kanalizacja sanitarna istniejąca
	– sieć telekomunikacyjna istniejąca
	– linia energetyczna napowietrzna SN istn.
	– pas ochronny od linii energetycznych
	– linia energetyczna kablowa SN istniejąca
	– linia energetyczna kablowa NN istniejąca



RYS. 14

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ
KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
OBSZARÓW FUNKCYJNALNYCH

skala 1:25 000



ZAKRES ZMIANY PLANU

Objaśnienia symboli i kolorów:

Obszary struktury przestrzennej:

- Obszar Miasta Choroszcz (1 - MCh)
- Obszar podmiejski Białegostoku (2 - PB)
- Obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości związany z drogą krajową nr 8 (3 - AG)
- Obszar lasów i kształtowania leśno - dolinnych korytarzy powiązań ekologicznych (5 - LE)
- Obszar ochrony wartości przyrodniczych w ramach Narwiańskiego Parku Narodowego i Natura 2000 (OP-NPN)
- Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa (4 - RP)
 - Rolnictwo intensywne
 - Rolnictwo ekologiczne
 - Łąki i pastwiska

Strefy ograniczeń:

- Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP-218
- Obszaru otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego
- Obszaru chronionego krajobrazu doliny Narwi
- Drogi krajowe
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Projektowane pasy infrastruktury wzdłuż pasów drogowych

Podstawowe funkcje obszarów:

- Mieszkaniowa
- Usług społecznych
- Usług administracji
- Produkcyjno - usługowa
- Obsługi rolnictwa
- Rolno - produkcyjna
- Leśno - produkcyjna
- Ochrony przyrody
- Ochrony dóbr kultury
- Rekreacyjno - turystyczna



Podstawowe funkcje jednostek osadniczych:

- Mieszkaniowa
- Rolnicza (zabudowa zagrodowa)
- Produkcyjno - usługowa
- Usługowa
- Rekreacyjno - turystyczna
- Letniskowa

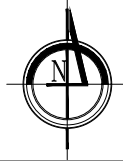
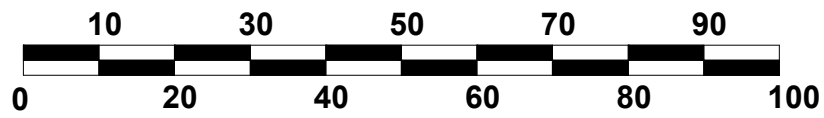




RYS. 15

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

skala 1:25 000



ZAKRES ZMIANY PLANU

jaśnienia symboli i kolorów:

Granicz gminy Choroszcz

OBSZARY ZACHOWANIA I UTRWALANIA UKSZTAŁTOWANEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ I FUNKCJONALNEJ

OBSZARY I elementy systemu przyrodniczego:

- Wody stojące
- Nieuzdyki bagienne
- Zbiorniki
- Lasy

OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRZEKAZANEJ:

- Kompleksy gruntów ornych
- Kompleksy użytków zielonych

OBSZARY ZARZĄDZANE, w tym:

obszary o znaczeniu krajoznawczym, historycznym, kulturowym, naukowym, przyrodniczym i rekreacyjnym

OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ, w tym:

- Park i łąki
- Tereny usług społecznych - obiekty, zabudowa sportu i rekreacji

Podstawowy układ sieci dróg:

- Drogi krajowe - ekspresowe
- Drugi gminne
- Drugi powiatowe
- Drugi wojewódzkie
- Drugi ulistawki
- Drugi lokalne

Tereny produkcyjne przemysłowo-usługowe

Tereny produkcyjne i obsługi rolnictwa

Infrastruktura liniowa:

Linie energetyczne wysokiego napięcia

Infrastruktura komunalna:

- Ujęcia wody
- Oczyszczalnie ścieków
- Kolektory
- Stacje odbioru odpadów stałych

Tereny zamknięte:

- Zamknięte tereny PIP
- Linie kolejowe

OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZMIAN OBECNEGO SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA NA PODSTAWIE OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH:

Tereny przeznaczone pod zabudowę osiedli mieszkaniową

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną

Załącznik Nr 16 do uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 2021 r. poz. 247 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn w sprawie zmniejszenia linii zabudowy z 6 m do 5 m od drogi oznaczonej symbolem 7.2 KD.
2. Uwzględnia się w części uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn w sprawie przebiegu drogi 7.2KD przez działkę nr ewid. 342/29

Sposób realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn 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 2021 r. poz. 1372 ze zmianami), stwierdza się, że na terenach objętych zmianą planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, wynikającej z opracowanej zmiany planu. Jest to kontynuacja zadań wynikających z obowiązującego planu.

Załącznik Nr 18 do uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/363/2018 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Zmiana planu obejmuje 12 oddzielnych obszarów gminy Choroszcz położonych w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn o łącznej powierzchni ok. 65 ha. Przedstawiono je na załącznikach graficznych:

- 1) załącznik nr 1 – obszar w obrębie geodezyjnym Krupniki położony po południowej stronie ul. Kasztanowej w sąsiedztwie rzeki Horodnianki;
- 2) załącznik nr 2 – obszar w obrębie geodezyjnym Krupniki, przyległy do obrębu Porosły i miasta Bialegostoku, położony na przedłużeniu ul. Gajowej do ul. Świerkowej;
- 3) załącznik nr 3 – obszar w obrębie geodezyjnym Krupniki, położony w sąsiedztwie miasta Bialegostoku po wschodniej stronie ul. Szafirowej i jej przedłużenia do ul. Topazowej;
- 4) załącznik nr 4 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, położony w rejonie ulic Dolnej, Krótkiej i Poprzecznej;
- 5) załącznik nr 5 – obszary w obrębie geodezyjnym Klepacze:
 - a) położony po zachodniej stronie ulicy Polnej stanowiący niezalesioną część działki nr 455,
 - b) położony po wschodniej stronie ulicy Polnej stanowiący niezalesioną część działki nr 435;
- 6) załącznik nr 6 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, stanowiący ul. Pogodną i działki zabudowane położone pomiędzy ulicami Pogodną i Cichą;
- 7) załącznik nr 7 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, przyległy do północno-wschodniej strony ul. Studziennej;
- 8) załącznik nr 8 – obszary w obrębie geodezyjnym Klepacze:
 - a) przyległy do zachodniej strony ul. Niewodnickiej, stanowiący działki nr 516/45, 516/46, 516/47 i 516/48,
 - b) przyległy do zachodniej strony ul. Niewodnickiej,
 - c) położony po wschodniej stronie ul. Niewodnickiej za posesją ul. Niewodnicka 67A;
- 9) załącznik nr 9 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, przyległy do torów kolejowych i wschodniej strony ul. Kolejowej;
- 10) załącznik nr 10 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, przyległy do południowej strony ul. Wierzbowej, w rejonie posesji Wierzbowa 101;
- 11) załącznik nr 11 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, położony w rejonie ul. Wierzbowej pomiędzy rzeką Horodnianka a Lasem Turczyńskim;
- 12) załącznik nr 12 – obszary w obrębie geodezyjnym Turczyn:

a) położony po południowo-zachodniej stronie ul. Kolejowej, stanowiący działki nr 37 i 38,

b) położony po północno-wschodniej stronie ul. Kolejowej, pomiędzy tą ulicą a rzeką Horodnianką.

3. Cel sporządzenie planu i przyjęte rozwiązania planistyczne.

Celem przystąpienia do opracowania tej zmiany jest w większości uzupełnienie zabudowy na obszarach sąsiadujących z istniejącą zabudową przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, a także zmiana przebiegu dróg dojazdowych na terenach już przeznaczonych do zabudowy. Wszystkie tereny objęte prowadzoną procedurą planistyczną znajdują się w strefie podmiejskiej Białegostoku. Presja inwestycyjna tych terenów jest bardzo duża. Obecnie opracowywana zmiana planu również dotyczy wybranych fragmentów. W większości jest to korekta projektowanego układu komunikacyjnego lub zabudowa plombowa uzupełniająca enklawy gruntów rolnych przyległych do istniejących ulic, pozostawionych pomiędzy terenami przeznaczonymi w obowiązującym planie do urbanizacji. Ich właściciele już od dawna wnioskowali o przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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 prognozę oddziaływania na środowisko.

Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz załączników graficznych: 12 rysunków zmiany planu oraz rysunku oznaczeń graficznych, stanowiących integralną treść uchwały, a także wyrysu ze studium z oznaczeniem granic obszarów objętych zmianą planu. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisano symbole określające następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **R** – tereny rolnicze;
- 4) **ZL** – tereny leśne;
- 5) **KD** – tereny dróg publicznych
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Stan zagospodarowania obszarów położonych w obrębach Kepacze, Krupniki, Turczyn jest charakterystyczny dla silnie rozwijających się terenów podmiejskich. Funkcja podmiejska tych terenów związana jest głównie z rozwojem miasta Białystok, co powoduje zapotrzebowanie społeczeństwa na nowe tereny przeznaczone do zabudowy. Ma to swoje uzasadnienie również w prognozach demograficznych. Liczba mieszkańców gminy Choroszcz stale wzrasta. Wynika to z dodatniego przyrostu naturalnego ludności (przewaga liczby urodzeń nad liczbą zgonów) oraz stale dodatniego salda migracji (przewaga imigracji nad emigracjami), z powodu lokalizacji gminy w obrębie Miejskiego Obszaru

Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego Białegostoku oraz zainteresowania osadnictwem na terenach wiejskich.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Choroszcz.

Najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy 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 plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium jest dokumentem ogólnym i nie precyzuje formy budynków pozostawiając określanie szczegółowych warunków kształtowania w planach miejscowych. Proponowana zmiana planu nie narusza 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 zróżnicowanie funkcji i zasad zagospodarowania:

- 1) obszar miasta Choroszcz (MCh),
- 2) obszar podmiejski Białegostoku (PB),
- 3) obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG),
- 4) obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa (RP),
- 5) obszar lasów i kształtowania leśno - dolinnych korytarzy powiązań ekologicznych (LE),
- 6) obszar ochrony wartości przyrodniczych w ramach Narwiańskiego Parku Narodowego i Natura 2000 (OP - NPN).

Obszar objęty 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–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.”*

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w zmianie planu zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem obszarów objętych formami ochrony przyrody. Występujące grunty leśne o powierzchni 1,4964 ha uzyskały zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (DGN-III.7151.18.2021 z dnia 9 sierpnia 2021 r.).

Ustalenia zmiany planu określają warunki zabudowy, między innymi obowiązek zagospodarowania zielenią powierzchni terenu inwestycji przewidzianej na powierzchnię biologicznie czynną, której minimalny wskaźnik został w projekcie planu określony dość wysoko (40%- 50% działki budowlanej dla w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i 20% działki budowlanej dla w przypadku realizacji zabudowy usługowej). Określone również zostały warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zapobiegające skażeniu gleby i wody. Nie powstaną również inne zanieczyszczenia. W planie wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych. Z uwagi na możliwość wystąpienia hałasu w projekcie planu ustalono stosowanie rozwiązań indywidualne tłumiących hałas technologiczny: odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, przegrody zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają jedynie 1 stanowisko archeologiczne. W zasięgu granic stanowiska archeologicznego ustalono, że wszelkie działania inwestycyjne, w tym roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Największe ograniczenia inwestycyjne oraz jednocześnie zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszących 20 m licząc w obie

strony od osi linii. W celu ograniczenia zagrożeń dla ludzi związanych z funkcjonowaniem tych instalacji w projekcie planu wskazano nakaz uwzględnienia odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz zjawiska powodzi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową i usługową. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy..

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne i Skarbu Państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń zmiany planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz dalszym rozwojem inwestycji związanych z usługami publicznymi, szczególnie związanymi z oświatą i nauką i terenami zieleni rekreacyjnej, występującymi poza granicami obszarów objętych zmianą planu.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W zmianie planu wystąpi kontynuacja sieci infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym planie gminy Choroszcz. Do czasu jej realizacji potrzeby z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków będą rozwiązywane indywidualnie. Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w

tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Choroszczy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii oraz uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi odnośnie zmiany przebiegu drogi dojazdowej i zmniejszeniu linii zabudowy od tej drogi. Składający uwagę wnioskował, aby droga przebiegała przez działkę nr ewid. 342/29 pasem terenu o szerokości 4 m, a linia zabudowy została zmniejszona do 5 m.

W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi droga 7.2KD przebiega przez działkę nr ewid. 342/29 pasem terenu o szerokości 5 m. Wydzielenie pasa szerokości 5 m pozwoli na obsługę komunikacyjną z tej drogi pozostałej części działki, co przy 4 m byłoby to niemożliwe. Dlatego też uwaga została uwzględniona w części.

Docelowo przewiduje się połączenie drogi 7.2KD z projektowaną drogą z na terenie miasta Białegostoku. W planie zagospodarowania przestrzennego na terenie Białegostoku ustalono drogę o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających i przyjęto dla niej linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi. Z uwagi na zachowanie ładu przestrzennego linia zabudowy na terenie gminy Choroszcz została utrzymana, dlatego też uwagę w tej sprawie odrzucono. Sposób rozstrzygnięcia uwag nie wpłynął na zmianę zagospodarowania innych terenów i umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Choroszcz i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy te weszły w życie 31

października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Obszary zmiany planu zostały w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych).

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Choroszczy uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszarów zmiany planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się, do zapewnienia rezerw terenowych na rzecz obsługi komunikacyjnej.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w zmianie planu są kontynuacją i niewielką korekta istniejącego układu drogowego. Utrzymanie tych dróg zminimalizuje transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach zmiany planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację docelowego, od lat planowanego układu komunikacyjnego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie..

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny objęte granicami planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie i komunikacyjnie.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Gmina Choroszcz w całości jest pokryta obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te są w pełni zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pomimo faktu, że część z nich została przyjęta przed uchwaleniem studium. Gmina na bieżąco analizuje wnioski składane w Urzędzie Miejskim dotyczące zmian w zagospodarowaniu terenów, które mogłyby skutkować koniecznością zmiany studium lub planów miejscowych. Liczba wniosków nie wskazywała dotychczas na zasadność podjęcia prac nad kompleksową zmianą studium. Gmina planuje wykonanie w obecnej kadencji Rady Miejskiej analizy zgodności studium i planów miejscowych wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu.

15. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Podział terenów, dotychczas użytkowanych rolniczo, przyniesie gminie korzyści finansowe w wyniku naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziałów oraz znacznie większych podatków od nieruchomości zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie pojawi się działalność gospodarcza.

W wyniku uchwalenia zmiany planu gminy Choroszcz wydatki na realizację infrastruktury technicznej należącej do jej zadań własnych wynikające z obowiązującego planu nie ulegną większej zmianie. Większa ilość odbiorców zwiększy rentowność budowy sieci. Ponadto wydatki te zostaną częściowo zrekompensowane wpływami za podatki od nieruchomości oraz opłatami adiacenckimi naliczanymi od podziału nieruchomości i budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje większych zmian w wydatkach i wpływach do budżetu gminy.

IV. Procedura planistyczna

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej:

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania oraz wystosowano wnioski o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (skierowany do Marszałka Województwa Podlaskiego),
- d) po zakończeniu etapu uzgodnień i uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne projekt planu wyłożono do publicznego wglądu,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.