

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły i Łyski)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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. 1326 i 2163) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
– POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły i Łyski) 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 1,2429 ha gruntów leśnych stanowiących część wszystkich gruntów leśnych o powierzchni 3,8118 ha, położonych w granicach planu, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DMG-III.7151.3.2017 z dnia 26 stycznia 2017 r.).

§ 3. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły i Łyski) zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.
- 3) załącznik Nr 4 – zawierający dane przestrzenne zmiany planu.

3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 32,56 ha położony na północ od drogi krajowej nr 8 od ronda przy wjeździe do Kolonii Porosły do ul. Usługowej.

§ 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, energii oraz sygnałów;
- 2) **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) **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
- 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 rzutowanych na grunt;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie oznaczone w planie symbolem literowym lub funkcje oznaczone symbolami literowymi oddzielonymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **teren ogólnodostępnym** – należy przez to rozumieć teren dostępny dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;
- 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 (wskazane gatunki zimozielone);
- 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 rysunku planu będące ustaleniami obowiązującymi to:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tery o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole, w których człon cyfrowy, jeżeli występuje, określa nr terenu o tym samym przeznaczeniu, a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

3. Przy symbolach KD po myślniku określono klasę techniczną drogi (D-dojazdowa, L-lokalna, GP – główna ruchu przyspieszonego).

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 przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu.

2. Projektowane budynki należy lokalizować:

- 1) z uwzględnieniem linii zabudowy nieprzekraczalnych, określonych na rysunku zmiany planu;
- 2) z uwzględnieniem pasów technologicznych, o których mowa w § 24;
- 3) spełniając wszystkie ustalenia zmiany 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.

§ 8. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy: ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować białe lub w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów naturalnych np. kamień, cegła, drewno, szkło); dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

2. Dopuszcza się inną kolorystykę budynku w zabudowie usługowej lub produkcyjnej.

§ 9. 1. Ogrodzenia działek od strony dróg należy w miarę możliwości dopasować się do trwałych, spełniających ustalenia planu, 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.

§ 10. 1. 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.

Rozdział 2.

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

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

§ 12. Na terenach 1MN,U,ZP, 2MN,U,ZP, 1MN, 2MN, 3 MN i MN,U wprowadza się również zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

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

§ 14. 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 wkomponowanie 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.

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) wprowadzenie zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 15. 1. Północno-zachodnia część obszaru objętego zmianą planu leży częściowo w zasięgu GZWP nr 218.

2. Na terenie GZWP nr 218 wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a zwłaszcza GZWP nr 218:

- 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 § 29, § 30 i § 31.

§ 16. 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.

§ 17. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się;

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi 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.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o Plan Gospodarki Odpadami Województwa Podlaskiego oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku gminy Choroszcz.

Rozdział 3.

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

§ 19. 1. W obszarze zmiany planu nie występują zabytki, obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej ani krajobraz kulturowy wymagający szczególnej ochrony.

2. W obszarze zmiany planu występuje obiekt dziedzictwa kulturowego - krzyż przydrożny zlokalizowany w liniach rozgraniczających u zbiegu dróg 1KD-L i 2KD-L, który przeznacza się do zachowania i dalszego utrzymania z możliwością przesunięcia w przypadku kolizji związanej z realizacją inwestycji realizowanych w pasach drogowych.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 20. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze zmiany planu są:

- 1) tereny przeznaczone na drogi publiczne oznaczone symbolami 1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D i oraz 1KDW i 2KDW;
- 2) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

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

- 1) wzbogacenie przestrzeni 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.

§ 21. Na obszarze objętym zmianą planu, za wyjątkiem zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w § 15, nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz warunki podziału terenów.

§ 22. 1. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. W granicach zmiany 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) parametry, w tym powierzchnia, nowo wydzielanej działki budowlanej powinny umożliwić jej racjonalne zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami i wskaźnikami określonymi w zmianie planu,
 - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do drogi powinien być zbliżony do kąta prostego (z tolerancją 15°) lub wynikać z linii równoległej do istniejących granic działek,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej od strony drogi publicznej nie powinna przekraczać jej głębokości (nie dotyczy podziału działek zachowujących istniejącą granicę głębokości działki);
 - d) każda wydzielana działka budowlana powinna mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej sposobu zagospodarowania, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

Rozdział 7.

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

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

§ 24. 1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników;
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) ustala się awaryjne ujęcia wody pitnej z istniejących i projektowanych studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dościa od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 4) ustala się system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m ;
- 5) ustala się trasę przelotową zapewniającą sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia drogą krajową, której fragmenty oznaczone symbolami 1KD-GP, 2KD-GP znajdują się w granicach planu.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 26. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru w granicach zmiany planu zapewniają:

- 1) dodatkowa jednia drogi krajowej– droga publiczna, istniejąca, przyległa do granic planu od strony południowej, (fragmenty oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1KD-GP i 2KD-GP w granicach zmiany planu);
- 2) drogi gminne lokalne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1KD-L (ul. Owocowa) i 2KD-L – publiczne, istniejące, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu
- 3) droga gminna dojazdowa, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolami 1KD-D – publiczna, istniejąca, przyległa do granic planu od strony wschodniej, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu (fragment w granicach planu);
- 4) droga gminna dojazdowa, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 2KD-D – publiczna, projektowana, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu;
- 5) droga wewnętrzna 1KDW (ul. Usługowa), przyległa do granic planu od strony wschodniej, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu (fragmenty w granicach planu);
- 6) droga wewnętrzna 2KDW – istniejący prywatny dojazd o szerokości 6 m;
- 7) dojazdy wewnętrzne – prywatne, do obsługi działek budowlanych wydzielanych z większych nieruchomości (na rysunku planu przedstawiono ich postulowany przebieg; do uściślenia przy podziałach istniejących nieruchomości

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

3. Budowę lub przebudowę zjazdów publicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi.

§ 27. 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:
 - 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.

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 przepisami szczególnymi i miejsca przeznaczone do parkowania rowerów należy zapewnić w granicach własnych działek budowlanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 28. 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;
- 3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem.

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

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

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do publicznej projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę:
 - a) 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;
 - b) przydomowych oczyszczalni ścieków o przepustowości do 5 m³/dobę – z wyłączeniem obszaru GZWP nr 218.

§ 31. 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, 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.

§ 32. 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 nisko siarkowych;

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.

§ 33. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia. Istniejące urządzenia należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia.

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

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

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

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 36. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami zmiany planu zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy oraz 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 zmiany planu.

§ 37. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 10% (słownie dziesięć procent).

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

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

§ 38. 1. Tereny oznaczone symbolami **1P,U** i **2P,U** przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe 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 itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową (wbudowaną w kubaturę budynków produkcyjnych i usługowych lub jako wolnostojące budynki mieszkalne) wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych, o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji produkcyjnej i usługowej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 20 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – do 15 m,
 - b) pozostałych obiektów - do 40 m ;

- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

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) zabudowa, od strony dróg publicznych powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 3) 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;
- 4) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleni urządzoną z elementami małej architektury;
- 5) otwarte tereny składowe, przemysłowe, zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z przestrzeni publicznych dróg np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 6) oprócz zieleni izolacyjnej, o której mowa w pkt. 5, należy wprowadzić na własnym terenie pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 16 m:
 - a) na terenie 1P,U – wzdłuż granicy z terenem: 1MN,
 - b) na terenie 2P,U – wzdłuż północnej granicy z terenem MN,U;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1P,U – z drogi wewnętrznej 1KDW i z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi,
 - b) terenu 2P,U – z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi.

§ 39. 1. Tereny oznaczone symbolami **1U, 2U i 3U** przeznacza się pod zabudowę usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową, w tym na terenach 2U i 3U głównie z zakresu z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego (możliwe inwestycje celu publicznego) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową (wbudowaną w kubaturę budynków usługowych lub jako wolnostojące budynki mieszkalne) wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów usługowych, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji 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) minimalny teren biologicznie czynny – 5 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) na terenach 1U i 3U – 1,2 ,
 - b) na terenie 3U – 2;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - na terenach 1U i 3U – do 15 m,
 - na terenie 3U – do 18 m

- b) pozostałych obiektów - 20 m ;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

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) zabudowa, od strony dróg publicznych powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doborem materiałów i wykończeniem;
- 3) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleń urządzoną z elementami małej architektury;
- 4) zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z przestrzeni publicznych dróg np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U – z drogi lokalnej 1KD-L i z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi,
 - b) terenu 2U – z drogi lokalnej 1KD-L, z drogi wewnętrznej 2KDW oraz z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi,
 - c) terenu 3U – z drogi dojazdowej 1KD-D.

§ 40. 1. Teren oznaczony symbolem **MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 30 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 45 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) 60 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny:
 - a) 50 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 35 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) 20 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) 0,5 – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 0,7 – w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej na jednej działce,
 - c) 0,8 – w przypadku zabudowy usługowej;
 - d) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 °;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do 11 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);

- b) garaży i budynków gospodarczych – do 5 m
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15 m;
- 5) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

- 1) budynki mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe należy projektować w formie budynków wolno stojących;
- 2) projektowaną zabudowę należy dostosować gabarytami i formą do zabudowy istniejącej, spełniającej wymagania zmiany planu;
- 3) główne wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;
- 4) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 5) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową sąsiadującą bezpośrednio z funkcją mieszkaniową należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartej żywopłotu;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg: lokalnej 2KD-L i dojazdowej 1KD-D.

§ 41. 1. Tereny oznaczone symbolami **1MN, 2MN i 3MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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;
- 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.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 40 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
 - b) garaży i budynków gospodarczych – do 5 m
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15 m;
- 6) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować w pierzei ulicy obsługującej tę zabudowę, ewentualne budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) w przypadku lokalizacji usług:
 - a) wejścia do lokali usługowych, główne i gospodarcze, należy lokalizować od strony ulic,
 - b) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych od strony sąsiadującej z funkcją usługową na działce przyległej,

- c) funkcja usługowa nie może obniżać standardu zamieszkania na działkach przyległych, tj. nie może powodować podwyższenia poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń lub związków zapachowych,
 - d) zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

§ 42.1. Tereny oznaczone symbolami **1MN,U,ZP** i **2MN,U,ZP**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, usługową z zakresu budowy budynków użyteczności publicznej, o której mowa w przepisach budowlanych, i zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % terenu inwestycji;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 40 % terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkano-usługowych i usługowych – do 11 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
 - b) garaży i budynków gospodarczych – do 5 m
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15 m;
- 4) dachy kształtowane indywidualnie;
- 5) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

- 1) budynki należy lokalizować w miejscach niezadrzewionych;
- 2) wycinkę istniejących drzew dopuszcza się tylko w niezbędnym zakresie, w miejscach kolidujących z projektowaną zabudową;
- 3) pozostały istniejący drzewostan należy zagospodarować jako zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzonej wzbogaconą obiektami sportu, rekreacji i elementami małej architektury
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu **1MN,U,ZP** – z drogi lokalnej **1KD-L**,
 - b) terenu **2MN,U,ZP** – drogi wewnętrznej **2KDW** i z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi.

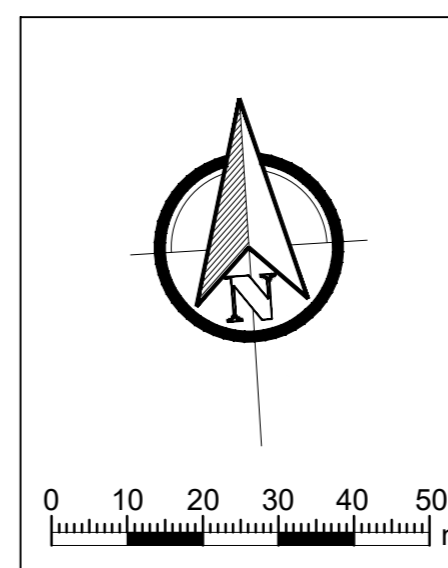
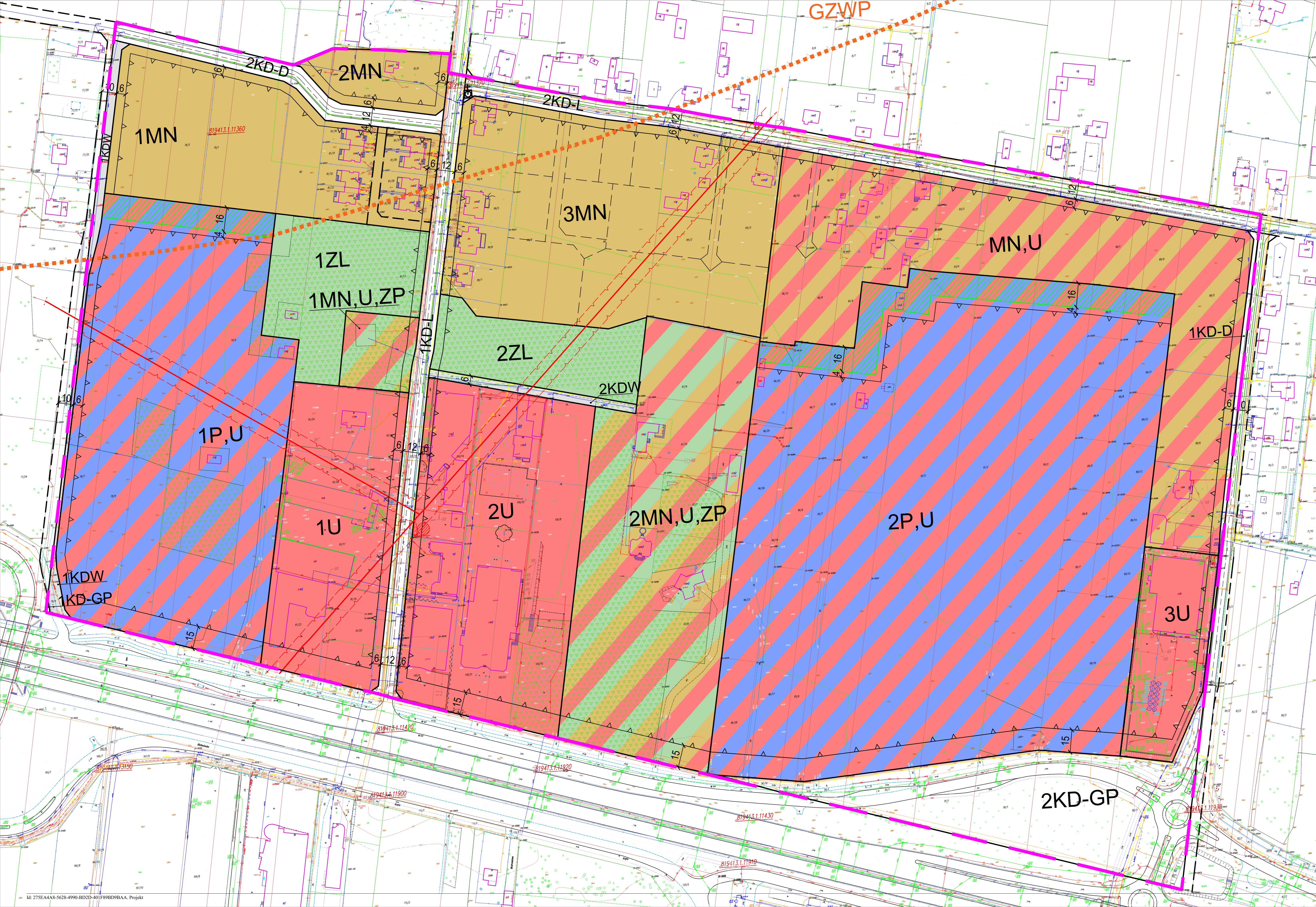
§ 43. Tereny oznaczone symbolami **1ZL** i **2ZL** pozostawia się w dotychczasowym leśnym użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. Tereny oznaczone symbolami **1KD-GP**, **2KD-GP**, **1KD-L**, **2KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **1KDW** i **2KDW** przeznacza się na komunikację do zagospodarowania na warunkach określonych w § 26.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI POROSŁY,
ŁYSKI - GM. CHOROSZCZ
skala 1:1000



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXII/2022
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 2022 r.

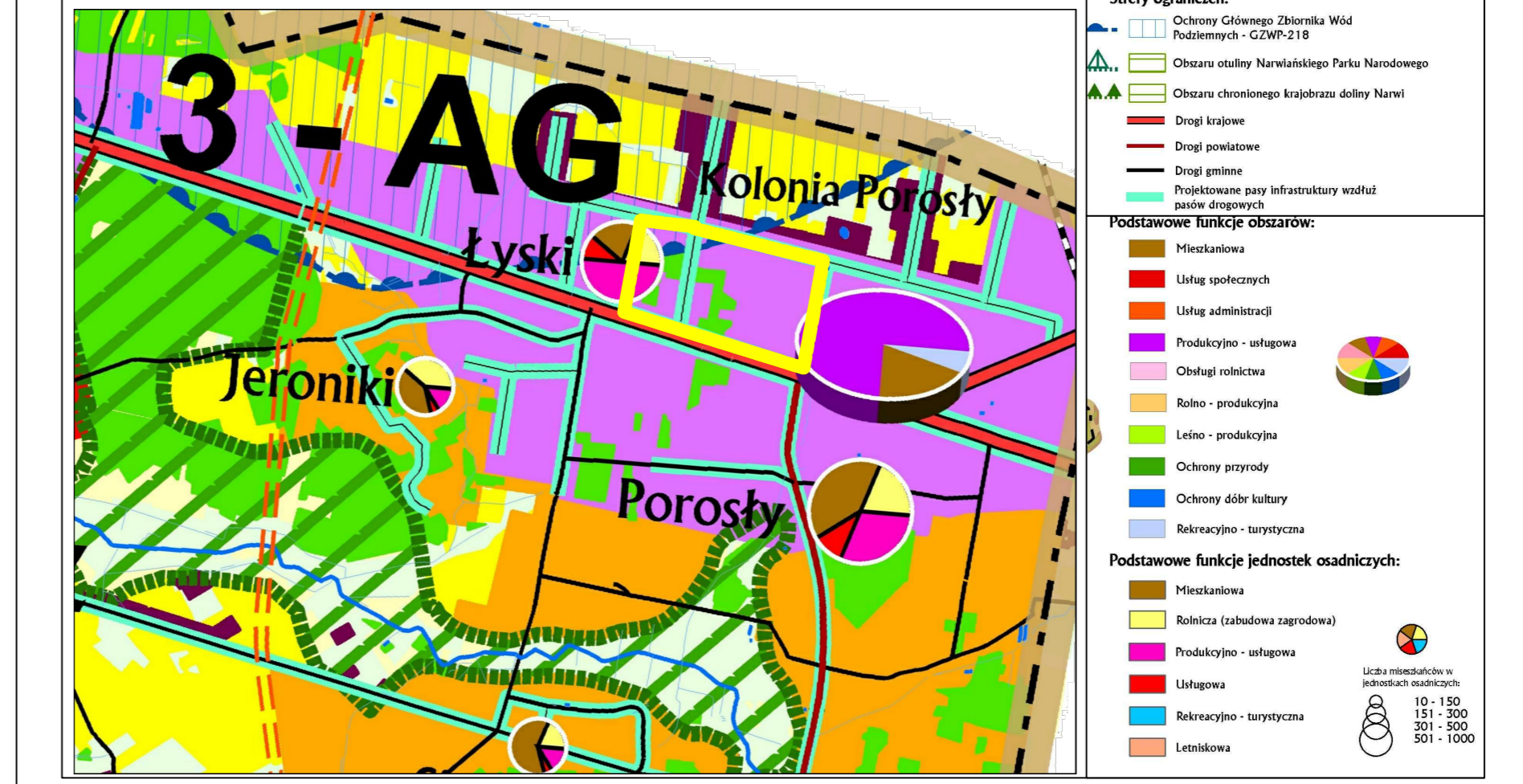
PROJEKT ZMIANY PLANU W ODNIESIENIU DO
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ

OZNACZENIA STOSOWANE W GRANICACH
ZMIANY PLANU:

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CHOROSZCZ - KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY
PRZESTRZENNEJ OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

3 - AG - OBSZAR AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ
W PRZEDSIĘBIORCZOŚCI ZWIĄZANY Z DROGĄ KRAJOWĄ NR 8

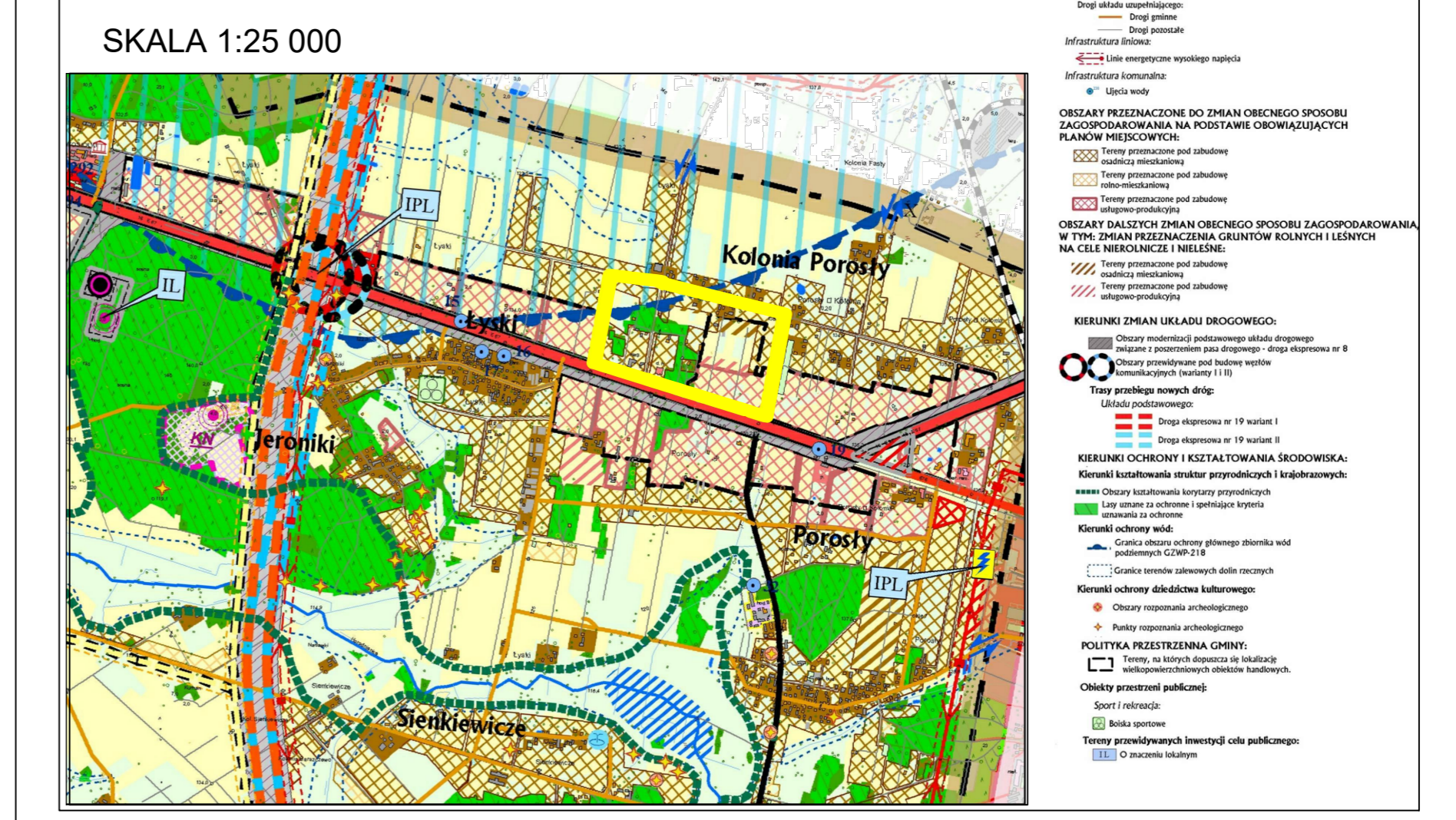
SKALA 1:25 000



PRZEZNACZENIE TERENU	
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG
MN,U,ZP	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUGOWEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P,U	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
ZL	TEREN LEŚNY
KD-GP	TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KD-L	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KD-D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CHOROSZCZ - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:25 000



OZNACZENIA GRAFICZNE	
[Pink dashed line]	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
[Black dashed line]	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
[Black solid line]	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
[Black solid line]	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
[Orange dashed line]	GRANICA OBSZARU OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 218 „PRADOLINA RZEKI SUPRAŚL”
[Cross symbol]	KRZYŻ PRZYDROŻNY
[Green hatched area]	ISTNIEJĄCE ZADRZEWIENIA
[Green hatched area]	ZIELENI IZOLACYJNA

OZNACZENIA STOSOWANE NA WYRYSIE
ZE STUDIUM W GRANICACH ZMIANY PLANU:

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
[Blue line]	sieć wodociągowa istniejąca
[Yellow line]	sieć telekomunikacyjna istniejąca
[Red circle]	istniejąca stacja transformatorowa
[Red line with 'e']	linia energetyczna napowietrzna SN istn.
[Red line with 'eSN']	pas ochrony od linii energetycznych
[Red line with 'eSN']	linia energetyczna kablowa SN istniejąca
[Red line with 'eNN']	linia energetyczna kablowa NN istniejąca

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/2022
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 2022 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły i Łyski)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) stwierdza się, że do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXII/2022
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 2022 r.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły i Łyski) 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. 2022 poz. 503), 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 4 do uchwały Nr XXXII/2022
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 2022 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły i Łyski)

I. Informacja o obszarach objętych zmianą planu.

1. Podstawa prawna.

Zmiana planu została sporządzona 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 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr VII/64/2015 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 12 maja 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz.

2. Położenie, uwarunkowania i cel sporządzenia zmiany planu oraz przyjęte rozwiązania planistyczne.

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 32,56 ha położony ma północ od drogi krajowej nr 8 od ronda przy wjeździe do Kolonii Porosły do ul. Usługowej. Celem opracowania tej zmiany planu jest przeznaczenie do zabudowy całego obszaru położonego pomiędzy drogą krajową i kolonią Porosły, a w szczególności powiększenie obszaru aktywności gospodarczej o przyległe grunty rolne położone wewnątrz tego obszaru .

Obecnie wzdłuż drogi serwisowej przy drodze krajowej ulokowało się wiele firm usługowo-produkcyjnych. Chcą się one rozwijać lub obok lokalizować następne. Przeznaczenie na ten cel przyległych gruntów rolnych i intensyfikacja zabudowy całego kwartału są w pełni uzasadnione. W północnej części obszaru opracowania, wzdłuż drogi przez kolonię Porosły pozostawiono istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową oraz uzupełniono ją zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami. Istniejące enklawy leśne częściowo pozostawiono, a częściowo włączono do terenów przeznaczonych do zabudowy jako zieleń urządzone towarzysząca obiektom budowlanym.

Projekt zmiany planu wykonano zgodnie z zakresem, określonym w art. 15 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587), 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 załącznika graficznego: rysunku zmiany planu stanowiących integralną treść uchwały.

3. 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 zabudowy i zagospodarowania terenu 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 zmianą planu zlokalizowany jest na obszarze AG

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 sprzedażowej 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

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

1. Wymagania ładów 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 między innymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych, gabarytów budynków, ich kolorystyki, wskaźników intensywności zabudowy i innych parametrów zagospodarowania terenów.

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

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

W obszarze zmiany planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a na taranach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej również zakaz przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska

Mimo uzyskania zgody Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne wszystkich gruntów leśnych w obszarze zamiany planu, lasy te w większości pozostawiono. Pozostałe włączono do terenów inwestycyjnych i ustalono ich maksymalną ochronę jako zieleń towarzysząca zabudowie.

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% działki budowlanej dla w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i 20% działki budowlanej dla w przypadku realizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej. Mniejszy wskaźnik zieleni został ustalony wyłącznie na terenach już intensywnie wykorzystanych. Określono 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.

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

W obszarze opracowania nie występują obiekty wymagające ochrony.

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

Na obszarze opracowania nie występują zjawiska niebezpieczne lub zagrażające życiu lub zdrowiu ludzi. Hałas związany ze wzmożonym ruchem samochodowym po drodze krajowej niwelowany jest przez ekrany akustyczne. Ponadto ze względu na uciążliwości komunikacyjne teren bezpośrednio położony przy drodze krajowej przeznaczono do prowadzenia działalności gospodarczej. Zabudowa mieszkaniowa lokalizowana jest w znacznej odległości od trasy szybkiego ruchu i dodatkowo oddziela jest od zabudowy produkcyjno-usługowej zielenią izolacyjną i istniejącymi lasami.

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

Właśnie z uwagi na walory ekonomiczne przestrzeni dalsze wykorzystanie rolnicze wnętrza kwartału otoczonego istniejącymi drogami i z dostępem do infrastruktury technicznej jest nieopłacalne finansowo. Ustalone w zmianie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu podniosą standard architektoniczno – przestrzennego i jakość istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy.

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

W granicach zmiany planu, wszystkie grunty, oprócz istniejącego układu komunikacyjnego stanowią własność osób prywatnych. Planowana korekta linii rozgraniczających dróg w maksymalnym stopniu uwzględnia istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu.

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

W zmianie planu ustalono, aby przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników.

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.

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

W zmianie planu przewidziano kontynuację 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 zmianą miejscowego planu 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 zmiany planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu został zapewniony. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany 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 zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową 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 zmiany 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 Miejskiego, w wydaniu Kuriera Porannego oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia projektu zmiany planu, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu zmiany planu. Do projektu planu nie wpłynęła jakakolwiek uwaga.

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 zapisane 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 produkcyjno-usługową. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się, do zapewnienia rezerw terenowych na rzecz kontynuacji docelowego układu komunikacyjnego.

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 zmianie planu 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 zmiany planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Realizacja ich będzie wykonana w miarę możliwości finansowych gminy.

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 zmiany planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych ograniczonych w większości już istniejącymi drogami. Planowane uzupełnienie zabudowy w kwartale tych dróg spowoduje jej zwartość funkcjonalno – przestrzenną.

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

Gmina Choroszcz w całości jest pokryta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego i jego sukcesywnie sporządzanymi zmianami. Plan ten i jego zmiany

są w pełni zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Gmina na bieżąco analizuje wnioski składane w Urzędzie Miejskim dotyczące zmian w zagospodarowaniu terenów. Wnioski zasadne i mające swoje odzwierciedlenie w polityce przestrzennej gminy są uwzględniane i obowiązujący plan jest sukcesywnie zmieniany. Studium pozostaje dalej aktualne.

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

Uzupełnienie zabudowy i dalszy 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 pozostaną na tym samym poziomie. Wynikają one z obowiązującego. Większa ilość odbiorców zwiększy rentowność istniejących i budowanych sieci infrastruktury technicznej. Wydatki te zostaną zrekomensowane wpływami za podatki od nieruchomości oraz opłatami adiacenckimi naliczanymi od podziału nieruchomości i budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Uchwalenie zmiany planu przyniesie gminie korzyści finansowe.

III. Procedura planistyczna

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej:

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu:

a - ogłoszenie w prasie 08.07.2015

b - obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i ogłoszenie w BIP 03.07 -07.08.2015

d - zawiadomienia 03.07.2015

Uzgodnienie zakresu prognozy

- Regionalny Dyrekcja Ochrony Środowiska 31.10.2017

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny 31.10.2017

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- opinia Podlaskiej Izby Rolniczej 06.12.2016

- zgoda Marszałka Województwa Podlaskiego 26.01.2017

Przekazanie projektu do opiniowania i uzgodnień 06.03.2018

Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

a- ogłoszenie w prasie 02.12.2021

b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu 30.11.21-21.01.2022

c - obwieszczenie w BIP 30.11.21-21.01.2022

Dyskusja publiczna 20.12.2021

Do projektu planu nie wpłynęły uwagi