

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Choroszcz w obrębie Łyski - II etap**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 1561) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie 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 nierolnicze 0,3932 ha gruntów rolnych klasy III na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja DNI.tr.602.376.2022 z dnia 21 grudnia 2022 r.).

§ 3. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Łyski 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), zwaną dalej zmianą planu, w granicach obszaru położonego po stronie północnej drogi krajowej nr 8.

2. Zmiana planu obejmuje działkę nr 30/3 oraz część działki nr 30/4 położonych w obrębie geodezyjnym Łyski o łącznej powierzchni ok. 0,3932 ha.

3. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

4. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 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.

§ 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) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nieutwardzoną część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną roślinność, zagospodarowaną zielenią lub wodą;

- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje oznaczone w planie symbolami literowymi oddzielonymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **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;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym mierzoną od poziomu głównego wejścia do budynku do poziomu najwyższego punktu konstrukcji dachu z warstwami wykończeniowymi;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 2) linie rozgraniczające;
- 2) symbol przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Terenowi wyznaczonemu na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole literowe określające następujące przeznaczenie:

- 1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej.

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

DZIAŁ II. USTALENIA PLANU

§ 7. 1. Teren oznaczony symbolem **P,U** przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia podstawowego 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 terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych o powierzchni użytkowej do 150 m² i nie większej niż 20 % powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 10 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy – do 15 m, a w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi – do 25 m;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń, itp;
- 6) miejsca postojowe:
 - a) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 pracowników,
 - b) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

6. 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) przy realizacji parkingów na powierzchni terenu należy wprowadzić zieleni wysoką w proporcji 1 drzewo na każde 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 3) 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;
- 4) obsługa komunikacyjna – na dotychczasowych warunkach.

§ 8. 1. Obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 218 „Pradolina rzeki Supraśl”.

2. 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 §13;
- 3) wprowadza się zakaz:
 - a) lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych do ziemi, rowów, cieków i zbiorników wodnych,
 - c) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych oraz instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
 - d) wykorzystywania odpadów do zagospodarowania terenu inwestycji,
 - e) wykonywania wykopów i odwiertów w celu wykorzystania ciepła z ziemi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony pozostałych elementów środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie powierzchni wolnej od zabudowy i utwardzenia zielenią urządzoną;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarki odpadami;
- 4) ochronę akustyczną poprzez stosownie rozwiązań indywidualnych tłumiących hałas np. ściany zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej, odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 10. Za wyjątkiem zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w §8, w granicach zmiany planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe, a także zabytki, krajobrazy kulturowe, obiekty dziedzictwa kulturowego ani dobra kultury współczesnej

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) przewiduje się podziały istniejących nieruchomości:
 - a) na potrzeby infrastruktury technicznej lub zmiany granic nieruchomości w zależności od bieżących potrzeb,
 - b) w celu wydzielenia działek budowanych pod warunkiem, że każda z działek budowlanych będzie spełniała wskaźniki zgodne z ustaleniami § 6 ust. 5 pkt 1), 2), 3) i 6).

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się następujące warunki:

- 1) przy realizacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie przepisy szczegółowe w budownictwie;
- 2) nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu i innymi ustaleniami określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić pasy technologiczne od infrastruktury technicznej, w których:
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i ich remontów;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącego wodociągu gminnego;
- 2) odprowadzenie ścieków ustala się:
 - a) docelowo do kanalizacji sanitarnej,
 - b) przejściowo do zbiorników bezodpływowych,
- 3) odprowadzenie wód opadowych ustala się do gruntu na użytkowanym terenie z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu,
 - b) 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,
 - c) wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych, parkingów, składów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje spłukiwanie 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.
- 4) zaopatrzenie w ciepło ustala się z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) uzyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem § 8 ust. 2 pkt 3 lit. e,
 - b) wykorzystania energii elektrycznej,
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych;
 - d) spalania paliw stałych w zakresie określonym w przepisach odrębnych prawa energetycznego i dotyczących ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem.
- 5) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia, które należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia lub przewidzieć na własnym terenie nowe w zależności od potrzeb,

- b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 6) obsługę telekomunikacyjną ustala się poprzez wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

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

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynoszącą 2% (słownie: dwa procent).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Choroszczy

Beata Marlena Jeżerys

