

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), w wyniku realizacji II etapu uchwały Nr XII/128/2019 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszczu chwala 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.) w obrębie miasta Choroszcz 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 0,8248 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DGN-III.7151.10.2022 z dnia 13 czerwca 2022 r.).

§ 3. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, o którym mowa w §1, w obrębie miasta Choroszcz.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu przedstawionego na załączniku nr 1 do uchwały stanowiącego obszar położony w mieście Choroszcz w rejonie projektowanej drogi łączącej ul. Piaskową z ul. Zaczerlańską.

3. 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, sygnałów i tym podobnych;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu 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 oraz jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole litrowe lub cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy, o ile występuje jest porządkowy i oznacza kolejność terenu o tym samym przeznaczeniu, natomiast człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **ZC** – teren cmentarza;
- 4) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 5) **KP** – teren ciągu pieszego;
- 6) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

3. Przy symbolach dróg publicznych po myślniku podano klasę techniczną drogi (Z – zbiorcza, D – dojazdowa).

DZIAŁ II. USTALENIA PLANU Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 7. 1. Projektowane budynki należy lokalizować:

- 1) z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu;
- 2) spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

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

§ 8. 1. Istniejące budynki przeznacza się do zachowania z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania i rozbudowy na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych z uwzględnieniem ust. 2.

2. Rozbudowa i nadbudowa budynków, o których mowa w ust. 1 możliwa jest wyłącznie zgodnie z linią zabudowy określoną na załączniku graficznym do zmiany planu.

§ 9. 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.

§ 10. 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 stosowanych materiałów i wysokości, o ile spełnia ona ustalenia ust. 2.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,7 m od poziomu ulicy.

Rozdział 2.

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

§ 11. W obszarze zmiany planu, wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zawsze i potencjalnie) 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 działek budowlanych;
- 3) zagospodarowania działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu, dojazdu i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

2. Zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie należy kształtować w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej, wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe), z dbałością o rodzimy skład gatunkowy.

3. Zakazuje się wprowadzania do środowiska gatunków obcych.

§ 13. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przy realizacji inwestycji należy stosować 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 terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 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. Oprócz terenu oznaczonego symbolem ZC, o którym mowa w § 37 w obszarze zmiany planu nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

§ 18. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się 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 pod drogi publiczne, o których mowa w § 38 i ciąg pieszy, o którym mowa w § 39.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych 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 obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz zasady podziałów geodezyjnych.

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

2. W obszarze objętym zmianą planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane.

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.

Rozdział 7.

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

§ 22. 1. O ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej w obszarze objętym zmianą planu należy uwzględnić następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, z uwagi na ich położenie w sąsiedztwie istniejącego cmentarza grzebalnego:

- 1) w strefie do 150 m od cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- 2) strefę, o której mowa w 1 pkt 1) można zmniejszyć do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone.

3) w odległości do 500 m od cmentarza zakazuje się zakładania lub korzystania z ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

2. Strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 2) pokazano na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 23. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi w obszarze objętym 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 odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) drogami publicznymi, o których mowa w § 38;
- 2) drogą wewnętrzną, o której mowa w § 40.

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:

- 1) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca 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. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, niekolidującej 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 warunkach określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 22.

§ 28. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się stosowanie tymczasowo 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 na użytkowanym terenie.

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 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.

§ 30. 1. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z 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.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 33. 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 zmiany planu.

§ 34. 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.

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym 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 terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynków mieszkalnych zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % działki budowlanej
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 25.

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

- 1) przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić ograniczenia, o których mowa w § 22;
- 2) budynki mieszkalne należy lokalizować od strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 3) zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych i obniżającej standardy zamieszkania na działkach sąsiednich;
- 4) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami 1MN,U, 2MN,U i 3MN,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 oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy realizować w formie zabudowy wolnostojącej.

4. 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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - 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 nadziemne przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 5) wysokość zabudowy – do 11 m;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 25.

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

- 1) przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić ograniczenia, o których mowa w § 22;
- 2) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować od strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 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 przypadku budowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego w sąsiedztwie działki z zabudową wyłącznie mieszkaniową należy wykonać od strony usługi pas zieleni izolacyjnej w formie zwartej żywopłotu;
- 6) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunkach zmiany planu symbolem **ZC** przeznaczają się pod cmentarz – na polepszenie warunków zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie cmentarza katolicko-prawosławnego wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się innych warunków zagospodarowania, niż określone w przepisach odrębnych, dotyczących cmentarzy i chowania zmarłych.

§ 38. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1KD-Z**, **2KD-Z**, **KD-L** i **KD-D** przeznaczają się pod drogi publiczne:

- 1) **1KD-Z** i **2KD-Z** – fragmenty terenów na poszerzenie drogi powiatowej, zbiorczej (ul. Piaskowa) wg odczytu geometrycznego na rysunku zmiany planu;
- 2) **1KD-L** – droga gminna, lokalna, projektowana, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu;
- 3) **KD-D** – droga gminna, dojazdowa, z miejscami postojowymi w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu.

§ 39. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KP** przeznaczają się pod ciąg pieszy w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 40. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW** przeznaczają się pod projektowaną drogę wewnętrzną o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

