

**UCHWAŁA NR XXXV/343/2018
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 24 maja 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz.1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” uchwalonego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja) 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. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 13 ha położony w rejonie ulic Sienkiewicza, Sportowej i 3-go Maja od ul. Rumiankowej do doliny ciek Rowek.

3. 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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
- 3) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki (nie dotyczy wykuszy i nadwieszów o głębokości nie większej niż 1,6 m);

- 8) **linii zabudowy ściśle określonej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania frontowej ściany budynku od strony ulicy (nie dotyczy wykuszy i nadwieszów o głębokości nie większej niż 1,6 m oraz podcieni);
- 9) **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
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną roślinność, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 11) **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;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję oznaczoną w zmianie planu symbolem literowym lub funkcje oznaczone symbolami literowymi oddzielnymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach zmiany planu;
- 14) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach zmiany planu lub w przepisach odrębnych;
- 15) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 16) **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;
- 17) **zabudowie zespołowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową realizowaną w postaci budynku lub zespołu budynków przy czym każdy z budynków nie może się składać z więcej niż z 6 samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obszary o różnym przeznaczeniu, stanowiącą pas zwartej zieleni;
- 19) **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 towarzyszącą przy obiektach budowlanych;

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

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia podstawowego terenów;
- 4) linie zabudowy ściśle określone
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulowany.

§ 5. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (określający nr terenu), a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;

- 4) **ZP**– tereny zieleni urządzonej;
- 5) **R** – tereny rolnicze;
- 6) **KD-D** – tereny dróg publicznych;
- 7) **KD-PJ** – ciąg pieszo-jezdny.

DZIAŁ II.

USTALENIA ZMIANY PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

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

4. Zabrania się montażu elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji, łączności i innych na elewacjach budynków widocznych z przestrzeni publicznych.

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

- 1) 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);
- 2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

§ 8. Ogrodzenia od strony ulic można lokalizować:

- 1) na terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej – nie bliżej niż w linii zabudowy od strony dróg, oznaczonej na rysunku zmiany planu,
- 2) na terenach zabudowy jednorodzinnej i usługowej – nie bliżej niż w liniach rozgraniczających dróg, określonych na rysunkach zmiany planu.

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

- 1) wysokość budynków – do 4,5 m;
- 2) dachy budynków, kolorystyka i sposób wykończenia zharmonizowane z zabudową o przeznaczeniu podstawowym ustaloną na danym terenie.

Rozdział 2.

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

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

§ 11. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek spełnienia wszystkich zasad określonych w zmianie planu oraz:

- 1) utrzymanie naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z przyszłym zagospodarowaniem i wkomponowanie ich w zagospodarowanie działki budowlanej jako zieleni, kształtując ją wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności;

- 3) zagospodarowanie terenu wolnego od zabudowy i infrastruktury zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;
- 4) zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób zachowujący ich naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem miejscowych przekształceń wyłącznie w celu posadowienia obiektów budowlanych, zapewnienia odpowiedniego do potrzeb zagospodarowania (dojść, dojazdów, placów) i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

§ 12. W obszarze objętym zmianą planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą oddziaływać na środowisko i wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.

§ 13. 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 lub po jego obrysie;
- 2) nasadzenie w pasach drogowych ulic drzew i krzewów o gatunkach odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

§ 14. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 27, § 28 i § 29.

§ 15. 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.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MW,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) na pozostałych terenach obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych względem rodzaju wprowadzanej funkcji terenu;
- 2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane urządzenia

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 18. Na terenie zmiany planu nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 19. 1. Przestrzeniami publicznymi na terenie zmiany planu są:

- 1) drogi publiczne 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D;
- 2) ciąg pieszo-jezdny KD-PJ;
- 3) tereny zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP i 3ZP;

4) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

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

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznych zielenią urządzoną i elementami małej architektury, takimi jak: ławki, oświetlenie 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, urządzeń budowlanych i sieci 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 20. Na 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

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

2. W granicach zmiany planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg publicznych, pasaży pieszych, dojazdów wewnętrznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek budowlanych;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane na terenach wskazanych w zmianie planu do zabudowy, przy czym ustala się:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - co najmniej 1500 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - co najmniej 500 m² dla działek przeznaczonych po zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
 - w zależności od potrzeb wynikających z projektów realizacyjnych pozostałych rodzajów zabudowy mieszkaniowej;
 - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do dróg zbliżony do kąta prostego z tolerancją 20°.

3. Podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia zmiany planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

4. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej funkcji i 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. 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.

§ 23. 1. Przy realizacji inwestycji należy zachować strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich 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 i w uzgodnieniu z właścicielem sieci.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:
 - a) 1KD-D – przedłużenie ul. Sportowej (1x2 pasy ruchu, miejscowo z miejscami postojowymi),
 - b) 2KD-D – ul. 3-go Maja (1x2 pasy ruchu),
 - c) 3KD-D – ulica projektowana łącząca ul. Sportową z ul. Rumiankową (1x2 pasy ruchu),
 - d) 4KD-D – ulica projektowana (1x2 pasy ruchu),
 - e) 5KD-D – fragment ulicy istniejącej, pas szerokości 4 m poza granicami planu (1 x 2 pasy ruchu),
 - f) 6KD-D – fragment ul. Rumiankowej,
 - g) 7KD-D – fragment ulicy projektowanej;
- 2) drogi przyległe do granic zmiany planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.
- 3) ciąg pieszko-jezdny oznaczony na rysunku zmiany planu symbolw KD-PJ – stanowiący dojazd do terenu 4MN,U.

2. Na rysunku zamiany planu przedstawiono linie rozgraniczające dróg publicznych 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D oraz 7KD-D, określające teren, który powinien stanowić własność gminy.

3. Faktyczna szerokość tych dróg 1KD-D i 5KD-D będzie uzależniona od lokalizacji miejsc postojowych, o których mowa w § 25, zlokalizowanych bezpośrednio przy jezdniach dróg publicznych i będzie to suma szerokości jezdni, terenu na miejsca postojowe i chodniki dla pieszych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa – min. 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
- 2) 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. Do powierzchni użytkowej usług, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych.

3. Oprócz miejsc postojowych dla klientów usług należy przewidzieć, w zależności od indywidualnych potrzeb, miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu.

4. Miejsca postojowe dla pracowników obiektów, o których mowa w ust.1, należy przewidzieć na własnym terenie, miejsca postojowe dla klientów usług mogą być częściowo lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, na odcinkach bezpośrednio przylegających do działek tych obiektów, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi, pod warunkiem zapewnienia ogólnodostępnych chodników nie węższych niż na pozostałych odcinkach.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami zmiany planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań zamiennych.

§ 27. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej publicznej sieci wodociągowej.

§ 28. Odprowadzenie ścieków ustala się do publicznej kanalizacji sanitarnej poprzez przedłużenie istniejących kanałów sanitarnych w ul. Sportowej, 3-go Maja i w rejonie ul. Rumiankowej.

§ 29. 1. Odprowadzenie wód opadowych ustala się:

- 1) z dróg publicznych – do publicznej kanalizacji deszczowej poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach Sportowej i w rejonie ul. Rumiankowej;
- 2) z pozostałych terenów – do gruntu na użytkowanym terenie przy wykorzystaniu retencji wodnej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się odprowadzenie części wód opadowych do publicznej kanalizacji deszczowej, o której mowa w ust 1 pkt.1.

§ 30. 1. Zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) z ciepłowni miejskiej w Choroszczy (zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu);
- 2) 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 niskosiarkowych.

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania paliw stałych w zakresie określonym w przepisach odrębnych.

§ 31. Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia napowietrznych i kablowych.

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

§ 33. 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

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

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE1Rozdział 11

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

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MW,U, 2MW,U, 3MW,U, 4MW,U i 5MW,U przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45 % terenu inwestycji;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 20 % terenu inwestycji;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;
- 4) dachy – płaskie lub symetryczne o nachyleniu połaci dachowej do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 6) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §25.

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

- 1) zabudowę w liniach zabudowy ściśle określonych należy realizować jako zabudowę zwartą;
- 2) funkcję usługową należy projektować jako:
 - a) wbudowaną w zabudowę wielorodzinną, przeznaczając na nią przede wszystkim partery budynków lokalizowanych od strony przestrzeni publicznych, a obowiązkowo partery budynków lokalizowanych w liniach zabudowy ściśle określonych,
 - b) dobudowaną lub samodzielnie w postaci wolno stojących budynków;
- 3) w parterach budynków, w miejscach oznaczonych na rysunku zmiany planu, wskazana jest realizacja podcieni;
- 4) linia zabudowy ściśle określona dotyczy ścian parterów budynków, dla podcieni i iścian wyższych kondygnacji budynków należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) przestrzeń przed parterami usługowymi budynków lokalizowanych od strony przestrzeni publicznych należy powiązać z zagospodarowaniem tych przestrzeni publicznych jako ich kontynuację i przeznaczyć na miejsca postojowe, dojścia, zieleni urządzoną, sezonowe ogródki gastronomiczne itp.;
- 6) zabrania się lokalizacji ogrodzeń w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi przestrzenie publiczne, a liniami zabudowy;
- 7) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

4. Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna zamierzenia budowlanego na terenie 1MW,U przylegającego do linii rozgraniczającej ulicy 1KD-D i 5KD-D wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 3MW,U dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jej dalszą lokalizację na warunkach określonych w § 36.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu – 10 % (słownie: dziesięć procent).

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN,U 2MN,U, 3MN,U 4MN,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 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy zespołowej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
 - a) 30 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
 - b) 35 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 40 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej zespołowej, lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny:
 - a) 50 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
 - b) 40 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 30 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej zespołowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- 3) dachy:
 - a) zharmonizowane z dachami zabudowy sąsiedniej – na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° – 45° – na pozostałych działkach (z uwzględnieniem lit c),
 - c) kształtowane indywidualnie – w przypadku zabudowy zespołowej pod warunkiem zachowania jednorodnej formy architektonicznej i wykończenia całego zamierzenia budowlanego;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 10 m – w przypadku zabudowy realizowanej indywidualnie,
 - b) do 12 m – w przypadku zabudowy zespołowej, mieszkaniowo-usługowej bądź usługowej;
- 5) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowej do 30° pod warunkiem, że liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie będzie większa niż dwie.

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

- 1) budynki mieszkalne należy projektować w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych, szeregowych lub w formie zabudowy zespołowej;
- 2) zabudowę usługową należy realizować jako wbudowaną bądź dobudowaną do budynku mieszkalnego lub jako wolno stojącą, przy czym na terenie 1MN,U budynki usługowe wolno stojące możliwe są wyłącznie: na działkach narożnikowych;
- 3) 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) od strony sąsiadującej z działką bez funkcji usługowej przewidzieć pas zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotu z roślin zimozielonych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 10 % (słownie: dziesięć procent).

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** realizowaną formie zespołu jednorodnych kiosków lub na polepszenie warunków zabudowy i zagospodarowania przyległego od strony południowej terenu istniejącej zabudowy usługowej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45 % terenu inwestycji;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 20 % terenu inwestycji;
- 3) dachy: jednorodne na kioskach lub w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w przypadku wykorzystania terenu na polepszenie warunków zabudowy i zagospodarowania przyległego od strony południowej terenu.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 10 % (słownie: dziesięć procent).

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1ZP, 2ZP i 3ZP** **przeznacza się pod zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi jako tereny tworzące system przyrodniczy miasta Choroszcz.

2. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1ZP stanowi zieleń publiczną, tereny 2ZP, i 3ZP powinny stanowić zieleń ogólnodostępną do zagospodarowania w ramach powierzchni biologicznie czynnej inwestycji prowadzonych na terenach sąsiednich 1U, 1MW,U i 2MN,U.

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

- 1) w zagospodarowaniu terenów należy zachować:
 - a) pełniącą funkcję korytarza ekologicznego naturalnie ukształtowaną dolinę cieku z możliwością tworzenia rozlewisk,
 - b) drożność przepływu wód płynących,
 - c) istniejące zadrzewienia;
- 2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić:
 - a) meandryzację cieku, kładki i pomosty nad wodą,
 - b) nasadzenia zieleni,
 - c) miejsca na ogniska, koncerty i inne imprezy plenerowe,
 - d) place zabaw i obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - e) obiekty małej architektury (ławki, stoły, altany, oświetlenie, rzeźby),
 - f) ciąg pieszo-rowerowy biegnący wzdłuż cieku wodnego,

4. Na terenie 1ZP dopuszcza się zabudowę w formie kiosków (nie więcej niż 3) .

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu – 1 % (słownie: jeden procent).

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1R** pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu do wykorzystania rolniczego.

2. Ustala się następujące warunki użytkowania terenu, o których mowa w ust.1:

- 1) należy utrzymać dotychczasowy sposób użytkowania gruntów, głównie jako łąk i pastwisk oraz naturalny charakter przestrzeni i krajobrazu;
- 2) istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia należy pozostawić jako zieleń naturalną;
- 3) istniejące cieki i rowy odwadniające należy zachować w stanie otwartym, zapewnić drożność przepływu wody oraz renaturalizację linii brzegowej;
- 4) wprowadza się zakaz:

- a) zabudowy kubaturowej;
 - b) podnoszenia rzędnej terenu;
 - c) wymiany gruntów;
 - d) realizacji ogrodzeń z uwzględnieniem pkt 5;
 - e) prowadzenia intensywnej upraw rolniczych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych, wyłącznie drewnianych (np. słupki drewniane wkopane w grunt z jedną lub dwiema poprzeczkami).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu – 1 % (słownie: jeden procent).

§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i KD-PJ** przeznacza się pod komunikację, zgodnie z warunkami, o których mowa w § 19 i § 24.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu – 1 % (słownie: jeden procent).

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

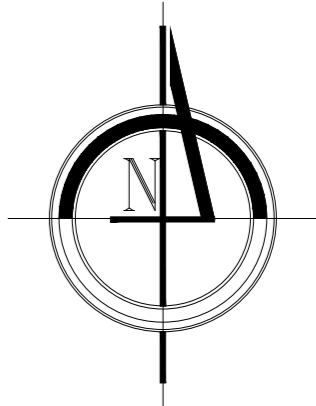
§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Choroszczy

mgr Beata Marlena Jeżerys

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE MIASTA CHOROSZCZ (rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej, 3-go Maja) skala 1:1000



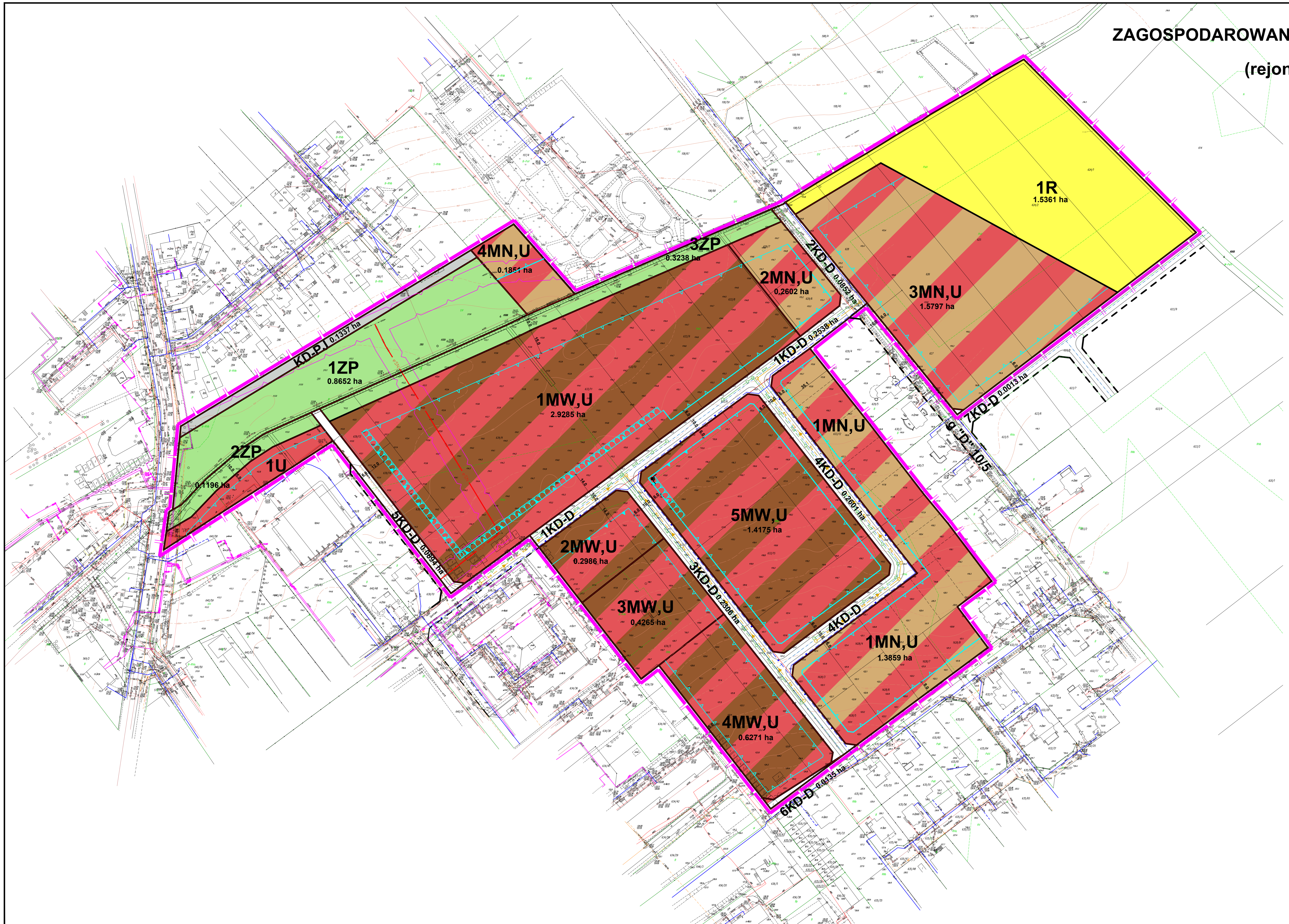
**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ**

ZAKRES ZMIANY PLANU

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
 OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obszar Miasta Choroszcz (1-MCh)

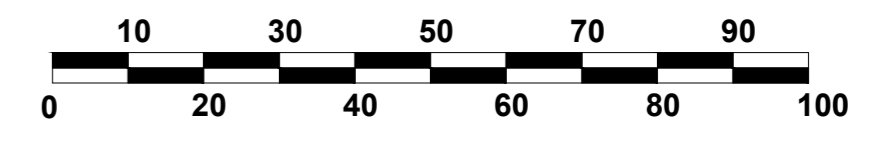


OZNACZENIA:

FUNKCJE TERENÓW	
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MW,U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
U	tereny zabudowy usługowej
ZP	tereny zieleni urządzonej
R	tereny rolnicze
KD-D	tereny dróg publicznych
KD-PJ	ciąg pieszo-jezdny

ZNAKI GRAFICZNE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca ściśle określona
	granice proj. działek budowlanych
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy z podcieniami
	dominanta
	drogi i miejsca postojowe

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	sieć wodociągowa istniejąca
	sieć wodociągowa projektowana
	kanalizacja sanitarna istniejąca
	kanalizacja sanitarna projektowana
	kanalizacja deszczowa istniejąca
	kanalizacja deszczowa projektowana
	sieć telekomunikacyjna istniejąca
	linia energetyczna napowietrzna SN istn.
	pas ochronny od linii energetycznych
	linia energetyczna kablowa SN istniejąca
	linia energetyczna kablowa NN istniejąca



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/343/2018
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 24 maja 2018 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (części miasta Choroszcz – rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja)

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/343/2018
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 24 maja 2018 r.

Sposób realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (części miasta Choroszcz – rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) stwierdza się, że na obszarze planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy.

Realizacja tych inwestycji będzie finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz.1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (części miasta Choroszcz – rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja) przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/62/2015 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 12 maja 2015 r. Obszar objęty granicami planu, o powierzchni ok. 13 ha położony jest w rejonie ulic Sienkiewicza, Sportowej i 3-go Maja od ul. Rumiankowej do doliny cieków Rowek.

Celem opracowania zmiany planu jest uporządkowanie obszaru ścisłego centrum miasta – wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, głównie wielorodzinnej z usługami i zielenią urządzoną jako uzupełnienie zabudowy istniejącej i wzajemne powiązanie tych terenów w zwarty obszar zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium przy czym w myśl art.9 ust.4 ustalenia studium są wiążące przy opracowaniu planu.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium gminy. Teren objęty zmianą planu w studium znajduje się na obszarze funkcjonalnym MCh – **obszar miasta Choroszcz**, kształtowany jako wielofunkcyjny miejsko – gminny ośrodek rozwoju, z funkcjami obsługi ludności na poziomie podstawowym w zakresie administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, edukacji, kultury, sportu i wypoczynku, funkcjami gospodarczymi i mieszkaniowymi oraz funkcjami ponad lokalnymi w zakresie lecznictwa specjalistycznego regionalnego i ponadregionalnego.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej oraz z części graficznej: rysunku zmiany planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – co spełnia wymagania art. 16 ust.1 ustawy)

W projekcie zmiany planu, w poszczególnych rozdziałach, ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając interes prywatny i publiczny. Uwzględniono zarówno prawo własności, jak i prawo do podejmowania działań, które pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, rozumianego jako kształtowanie przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

Opracowanie projektu zmiany planu poprzedziły analizy. Rozpoznano stan środowiska, przydatność terenów do zabudowy, uwarunkowania prawne i przestrzenne.

Projekt przedmiotowej zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jej jawności i przejrzystości. Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm). Zapewniono udział społeczny przy opracowywaniu projektu zmiany planu poprzez umożliwienie składania wniosków, uwag, uczestnictwo w dyskusji publicznej.

W okresie opracowywania projektu zmiany planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 do 30 marca 2018 r. Uwagi nie wpłynęły.

Do projektu zmiany planu opracowano prognozę finansową w której oszacowano wydatki gminy związane z realizacją zadań własnych gminy wynikających ze zmiany planu. Realizacja w/w zadań jest częściowo kontynuacją inwestycji gminnych realizowanych w oparciu o obowiązujące dotychczas ustalenia planu.

Inwestycje gminne na terenach zmiany planu w dalszym ciągu będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminy Choroszcz oraz

w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenów zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

Szacowane w prognozie wydatki gminy wyniosą 3 947 095 zł. Generują je w znacznej mierze urządzenie projektowanych terenów zieleni miejskiej. Wydatki te zostaną zbilansowane dopiero po około 13 latach wpływami za podatki za grunt i zabudowę ustaloną w zmianie planu. Jednak koszty planu będą niewymierne z uwagi na zapewnienie ładu przestrzennego i podniesienie jakości życia mieszkańców Choroszczy.