UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz

I. **Informacja o obszarze planu.**

1. **Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 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 2020 r. poz. 741), w związku z Uchwałą Nr XV/169/2020 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz.

2. **Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Ogólna powierzchnia obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego wynosi ok. 123 ha. W obszarze opracowania znalazło się kilka obszarów gminy, które nie są ze sobą powiązane przestrzennie. Największy z nich obejmuje część obrębów Porosły i Łyski pomiędzy drogą ekspresową S8 na północy i ulicami Ogrodową, Wspólną, Słoneczną i Ptasią na południu. W obrębie porosły w granice opracowania włączono również niewielki teren położony w rejonie ulicy Bagiennej i teren w dolinie rzeki Horodnianki, w rejonie ulicy Wierzbowej. Granicami opracowania objęto również 3 niewielkie tereny w granicach administracyjnych miasta Choroszcz, w rejonie ulic Białostockiej, Kościuszki i Narwiańskiej.

3. **Cel sporządzenie planu.**

Plany przyjęte w 2001 i 2003 roku zostały wykonane przed uchwaleniem przez Radę Miejską w Choroszczy obowiązującego dziś studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Warunki zagospodarowania przestrzennego ustalone w wymienionych planach nieuwzględnianą zatem w pełni kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażone w studium obowiązującym. Dostosowanie ustaleń planów miejscowych do kierunków polityki przestrzennej gminy jest podstawowym celem prowadzenia procedury planistycznej. Zmiana ustaleń planów obowiązujących jest realizowana głównie w kierunku zwiększenia zasięgu terenów budowlanych kosztem gruntów pozostawionych w planach miejscowych w użytkowaniu rolniczym i leśnym. Cel sporządzania planu ma uzasadnienie w stanie zagospodarowania terenów rolniczych i leśnych w obszarze planu oraz położeniem terenów nim objętych w strukturze przestrzennej gminy. Wszystkie tereny objęte prowadzoną procedurą planistyczną znajdują się w paśmie inwestycyjnym gminy, dotyczy to zarówno gruntów położonych w obrębach Łyski, Porosły jak i terenów znajdujących się w granicach administracyjnych miasta Choroszcz. W tym obszarze gminy w ostatnich latach nastąpił silny wzrost presji inwestycyjnej, która związana była przede wszystkim z położeniem w strefie podmiejskiej Białegostoku oraz przebiegiem drogi krajowej nr 8. Procesy inwestycyjne prowadzone w ostatnich latach spowodowały znaczące wykorzystanie rezerw inwestycyjnych w obszarze opracowania i jednocześnie w zasadzie całkowity zanik produkcji rolniczej. Dodatkowo mniejsze kompleksy leśne znajdujące się w granicach opracowywanego planu podlegały silnej antropopresji spowodowanej ich wykorzystaniem rekreacyjnym przez zwiększoną liczbę mieszkańców i utratę możliwości prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych, ze względu na obudowanie terenami budowlanymi. Rozwój zagospodarowania wymusił również konieczność korekty wyznaczonego w planach obowiązujących układu komunikacyjnego, w sposób umożliwiający zapewnienie dojazdu do terenów, które mogą zostać w przyszłości

przeznaczone na cele budowlane. Zakończenie prac związanych z przebudową drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej w najbliższym okresie czasu, będzie dodatkowym uwarunkowaniem zwiększającym prawdopodobieństwo dalszego wzrostu zainteresowania inwestycjami w obszarze opracowania. Plan przyjęty w 2014 r. już uwzględnia aktualne kierunki polityki przestrzennej gminy a jego zmiana ma na celu dostosowanie ustaleń do potrzeb inwestycyjnych właściciela, tj. powiększenie zasięgu terenów budowlanych w zakresie zgodnym ze studium.
Wszystkie przytoczone uwarunkowania wskazują na zasadność ponownego opracowania planu miejscowego w obszarze objętym opracowaniem. W fazie projektowej przyjęto zasadę nawiązania nowych funkcji do istniejących już na gruncie terenów zabudowanych. Spowodowało to, że podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zasadniczo jest to zabudowa średniointensywna w typie podmiejskim i formie wolnostojącej i bliźniaczej. Zwiększenie intensywności zabudowy zostało zastosowane jedynie do wybranych terenów, w których korelacja przestrzenna z sąsiedztwem uzasadnia zwiększenie tej intensywności. Są to tereny, na których dopuszczono realizację zabudowy szeregowej, w miejscach sąsiedztwa ze zorganizowanymi osiedlami zabudowy mieszkaniowej lub terenów przeznaczonych w planach na te cele oraz realizację zabudowy mieszkaniowo – usługowej w miejscach istniejącej zabudowy w takiej formie lub miejscach sąsiadujących z terenami o obniżonej przydatności do rozwoju zabudowy mieszkaniowej uspokojonej. Dotyczy to terenów położonych w pobliżu drogi ekspresowej S8 lub terenów sąsiadujących z terenami produkcyjno – magazynowo – usługowymi. Standard przyjęty dla tej zabudowy umożliwia dostosowanie jej do wykształconych już w obszarze opracowania układów urbanistycznych, zarówno w zakresie funkcji, jak i wskaźników i parametrów urbanistycznych.
Wyjątek od opisanej powyżej zasady stanowi obszar byłego zakładu rolniczego w rejonie ulicy Wierzbowej. Jest to duży areał gruntów stanowiący jednolitą własność, z pozostałościami budynków administracyjnych i inwentarskich. Przygotowanie takich gruntów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest trudnie i często nie spełnia warunku ekonomicznego prowadzenia inwestycji. Jest to natomiast teren bardzo przydatny do rozwoju funkcji zabudowy wielorodzinnej i usługowej, w zorganizowanych strukturach przestrzennych. Uwarunkowania takie były podstawą do zaakceptowania zgłaszanego zapotrzebowania inwestycyjnego i dopuszczenie do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Warunkiem dopuszczenia realizacji takich funkcji jest jednak zastosowanie wskaźników i parametrów urbanistycznych warunkujących realizację zabudowy w tej części planu w standardzie urbanistycznym, w tym również intensywności zabudowy, nawiązującym do dopuszczonego zagospodarowania terenów sąsiadujących z tymi inwestycjami. Przyjęte zatem warunki zagospodarowania, a szczególnie wskaźniki urbanistyczne, umożliwiają realizację osiedla zbliżonego formą do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej. Ustalenie w ten sposób zasad zagospodarowania terenów wyklucza nadmierną ekspozycję przestrzenną osiedla oraz ewentualne konflikty przestrzenne i uciążliwości mogące powstawać po wykonaniu inwestycji z terenami sąsiednimi, na których dominuje zabudowania mieszkaniowe jednorodzinna intensywna i średniointensywna. W tej części opracowania wyznaczono również obszar, na którym gmina zamierza realizować inwestycje publiczne, głównie związane z oświatą oraz sportem i rekreacją, ale z dopuszczeniem innych usług publicznych służących lokalnej społeczności. Rozwój zagospodarowania w obrębach Łyski i Porosły w przyszłości będzie skutkował wzrostem zainteresowania na usługi publiczne, co wymusza wyznaczenie stosownych rezerw już na etapie sporządzania planu miejscowego.
Inne zasady zagospodarowania zostały przyjęte w sporządzanym dokumencie dla terenów przylegających bezpośrednio do korytarza drogi ekspresowej S8. Tereny te ze względu na uciążliwości akustyczne drogi wykazują niską przydatność do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, natomiast wysoką do rozwoju zabudowy związanej z

działalnością gospodarczą. W związku z tym projekcie planu utrzymano ich dotychczasowe przeznaczenie produkcyjno – usługowe.
W ustaleniach planu nie wprowadzono również zmian w zagospodarowaniu istniejących terenów budowlanych, poprzez zachowanie istniejącej zabudowy. Wyklucza to tym samym zagrożenie utratą wartości gruntów.
Zasady zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne zachowują pełną zgodność z obowiązującym studium. Zgodność ta została zachowana również dla terenów wyłączonych z obszarów inwestycyjnych. W obszarze planu są tereny zieleni nieurządzonej położone w granicznych częściach doliny rzeki Horodnianki oraz tereny leśne zachowujące połączenia ekologiczne z terenami tworzącymi system przyrodniczy gminy. Działania te umożliwiają zachowanie ciągłości systemy przyrodniczego gminy oraz zachowanie zasadniczych walorów krajobrazowych w obszarze objętym opracowaniem. W zasięgu terenów, na których może być realizowana zabudowa wyłączono również obszary wskazane w studium jako obszary, tzw. zalewowe.
W ustaleniach projektu planu wskazano również szczegółowe zasady rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w sposób umożliwiający swobodny dojazd do parcelowanych działek budowlanych oraz uzbrojenie ich w niezbędne systemy infrastruktury technicznej.
Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- U - teren zabudowy usługowej;
- W – teren infrastruktury wodociągowej;
- KS – teren parkingu;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- WR – teren rowów melioracyjnych;
- ZL – tereny lasów;
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- KDGP – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego;
- KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązują następujące planu miejscowe:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne, przyjęty Uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r.;
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, przyjęty Uchwałą Nr IV/53/03 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 kwietnia 2003 r.;
3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy, przyjęte Uchwałą Nr XI/112/2012 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 czerwca 2012 r.;
4) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne, w części określającej ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, przyjęte Uchwałą Nr XXVI/252/2014 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 września 2014 r.

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Stan zagospodarowania obszarów położonych w obrębach Łyski i Porosły jest charakterystyczny dla silnie rozwijających się terenów podmiejskich. Funkcja podmiejska jest w przypadku tych terenów związana zarówno z rozwojem miasta Białystok jak również rozwojem miasta Choroszcz. Presja inwestycyjna jest jednak silniejsza ze strony miasta Białystok. Położenie w strefie rozwoju funkcji inwestycyjnych powoduje, że w zagospodarowaniu obszaru opracowania graniczą ze sobą bezpośrednio tereny o zdecydowanie różnych warunkach zagospodarowania. Najczęściej jest to graniczenie zespołów zorganizowanych osiedli mieszkaniowych z terenami otwartymi, głównie rolniczymi występującymi w formie nieużytków. Zorganizowane formy zabudowy mieszkaniowej, to głównie zabudowa jednorodzinna, w różnych formach, w tym wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa. Cechą charakterystyczną tych terenów jest bardzo wysoki standard architektoniczno – przestrzenny. W tej części opracowania pierzeje istniejących ulic zagospodarowane są formami zabudowy mieszanej, charakterystycznej dla terenów podmiejskich rozwijających się w układach urbanistycznych wsi. W tej części opracowania sąsiadują ze sobą formy zabudowy zagrodowej, w tym przekwalifikowanej w całości na cele mieszkaniowej nie związane z rolnictwem, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej i usługowo – produkcyjnej. Różnorodność form ze sobą sąsiadujących jest spowodowana rozwojem zagospodarowania w tej części opracowania na początku procesów inwestycyjnych. Wzajemne sąsiedztwo równych form zagospodarowania powoduje, że również stan architektoniczno – przestrzenny zabudowy jest zróżnicowany, od przeciętnego do bardzo dobrego. Cechą charakterystyczną w tej części opracowania jest przewaga w zagospodarowaniu zabudowy w dobrym stanie i minimalny udział zabudowy w złym stanie o charakterze dewaloryzującym. W rejonie ulicy Wierzbowej zachowały się pozostałości dawnego przedsiębiorstwa rolniczego tym dawne obiekty administracyjne, gospodarczo - inwentarskie i mieszkaniowe wielorodzinne. Stan zagospodarowani tego terenu nie jest najlepszy i wymaga zdecydowanej poprawy. W tej części opracowania zlokalizowany jest również obiekt usług publicznych, tj. siedziba Izby Rolniczej. W zasięgu nowych osiedli mieszkaniowych forma zagospodarowania i funkcje terenów są standaryzowane dla całych osiedli, tj. dominuje tu funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Zaledwie kilka działek jest w ich zasięgu zagospodarowanych w innej formie. Są to punktowo występujące tereny mieszkaniowo – usługowe związane z obsługą komunikacji (warsztaty mechaniczne) oraz drobne tereny usługowo – produkcyjne. Na granicy strefy działalności gospodarczej w rejonie drogi ekspresowej S8 i strefy mieszkaniowej do niej przylegającej stwierdza się występowanie konfliktów przestrzennych form zabudowy silnie zróżnicowanych pod względem standardu zagospodarowania terenów. Dotyczy to wzajemnego i bezpośrednio sąsiedztwa obiektów produkcyjno – magazynowych i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tereny położone w obrębach Porosły i Łyski przylegające bezpośrednio do drogi ekspresowej S8 i drogi jej układu odprowadzającego ruch w kierunku miasta Białystok podlegają rozwojowi inwestycji związanych z działalnością usługowo – produkcyjną. Wyjątek stanowi tutaj teren położony najbliżej Białegostoku gdzie wykształcił się zespół zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Tereny zainwestowane w obszarze opisanym powyżej, jak wspomniano wcześniej, podzielone są terenami otwartymi, głównie nieużytkami rolniczymi. Uprawa rolnicza obejmuje szczątkowe powierzchnie, co wskazuje na zanik zainteresowania rolniczego w tej części gminy Choroszcz. Tezę tą potwierdza obecny stan siedlisk rolniczych. Tereny te poddane są sukcesji roślinności naturalnej występującej w regionie, charakterystycznych dla siedlisk leśnych i siedlisk hydrogenicznych (na granicy takich siedlisk) oraz roślinności ruderalnej położonej w pobliżu terenów zabudowanych. W terenach otwartych zachowało się również kilka terenów leśnych, o stosunkowo silnie zdegradowanych siedliskach, w skutek presjo antropogenicznej, głównie mieszkańców okolicznych osiedli mieszkaniowych (w celach rekreacyjnych) oraz zaniechania działań pielęgnacyjnych ze

względu na utrudnioną dostępność tych kompleksów leśnych (otoczenie terenami zabudowanymi). Tereny o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych w tej części opracowania ograniczają się jedynie do granicznych części doliny rzeki Horodnianki, gdzie zachowały się szczątkowe formy roślinności łęgowej i wilgotnych muraw hydrogenicznych.
Tereny położone w części miejskiej opracowania i zlokalizowanych w rejonie ulic Białostockiej i Kościuszki stanowią graniczne części układu zurbanizowanego miasta Choroszcz. Teren przy ulicy Białostockiej stanowi nieużytki rolnicze, graniczące bezpośrednio z farmą fotowoltaiczną. Natomiast teren przy ulicy Kościuszki stanowi mozaikę terenów zabudowanych, w tym mieszkaniowych jednorodzinnych i siedlisk zabudowy zagrodowej otoczonych rozległymi obszarami nieużytków i gruntów uprawianych. Południową granicę tego terenu stanowi dolina rzeki Horodnianki, gdzie zachowały się zespoły naturalnej zieleni hydrogenicznej, w zadrzewienia łęgowe. Ostatni z terenów w granicach opracowania to teren położony przy ulicy Narwiańskiej. Teren ten stanowi obecnie nieużytek otoczony zwartą zabudową miejską miasta Choroszcz (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choroszcz zostało uchwalone na podstawie uchwały Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia z dnia 28 października 2004 r. Zgodnie kierunkami polityki przestrzennej gminy obszar opracowania znalazł się w następujących obszarach struktury przestrzennej:

Obszar podmiejski Białegostoku (2-PB)

Obejmuje tereny na południe od szosy warszawskiej, zawarte pomiędzy granicą z miastem Białystok, a planowaną obwodnicą „południową miasta Białegostoku" – grunty wsi Porosły (południowa część), Jeroniki, Łyski, Krupniki, Sienkiewicze, Oliszki, Klepacze i Turczyn .
Kształtowany jako obszar podmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej funkcjonalnie powiązany ze zurbanizowanymi dzielnicami Białegostoku.
Na terenie obszaru zakłada się:

- modernizację i zmianę funkcji zabudowy zagrodowej na mieszkaniową i mieszkaniowo–usługowo – rzemieślniczą we wsiach Porosły, Jeroniki, Krupniki, Sienkiewicze, Oliszki, Klepacze i Turczyn;
- rozwój zabudowy mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej poprzez sukcesywne przeznaczanie gruntów rolnych pod zabudowę, z równoczesnym przygotowaniem warunków uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;
- utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych przeznaczonych na inne cele do czasu realizacji zmiany sposobu zagospodarowania.

Obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości związany z drogą krajową nr 8 (3-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 m^2 , 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.

Obszar miasta Choroszcz (1-MCh).
Obejmuje grunty miasta Choroszcz z wyłączeniem terenów wzdłuż drogi krajowej Nr 8 i gruntów leśnych.
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.
Na terenie obszaru zakłada się:
- utrwalenie podstawowego układu urbanistycznego miasta Choroszcz z modernizacją i rewitalizacją istniejących zasobów mieszkaniowych i usług oraz ochronę i rewaloryzację zabytkowych układów urbanistycznych;
- rozwój zabudowy mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej, poprzez sukcesywne przeznaczanie gruntów rolnych pod zabudowę, z równoczesnym przygotowaniem warunków uzbrojenia w infrastrukturę techniczną i kształtowaniem przestrzeni publicznych i usług podstawowych;
- rozwój sektora gospodarczego z budową nowych zakładów produkcyjnych i usługowych różnych branż i modernizacją i zmianą branż istniejących;
- utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych przeznaczonych na inne cele do czasu realizacji zmiany sposobu zagospodarowania.

Wybrane wskaźniki i parametry urbanistyczne wskazane w studium do uwzględnienia w planach miejscowych dla typów zabudowy wyodrębnionych w obszarach struktury przestrzennej:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Możliwość lokalizacji nowej zabudowy tego typu przewiduje się na terenie miasta Choroszcz i na obszarze podmiejskim Białegostoku :
- wysokość zabudowy do 12 m,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w obrębie terenu zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Realizowana w obrębie istniejącej zabudowy – pow. zabudowy działki max 50%. Realizowana na nowych terenach : na obszarze 1 M Ch, 2 AG i 3 PB - pow. zabudowy działki max 30% , na pozostałych obszarach - max 25 %.

Zabudowa usługowa i produkcyjna
Bez ograniczeń co do rodzaju i branży na obszarze 3 AG, na obszarach 1 MCh i 2 PB – branże nie konfliktowe w odniesieniu do głównych funkcji obszarów i zabudowy mieszkaniowej. Na etapie lokalizacji zakładów powinna obowiązywać zasada dobrego sąsiedztwa w odniesieniu do funkcji obiektów istniejących i wcześniej zlokalizowanych. Przy lokalizacji zakładów przemysłowych i większych obiektów usług w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej powinny być zachowywane odległości gwarantujące łagodzenie konfliktu funkcji lub tworzone strefy izolujące zieleni. Na obszarze 4 RP w otulinie NPN wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów mogących w znaczący sposób pogorszyć stan środowiska.

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

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

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

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

Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem granic przestrzennych form ochrony przyrody.

W obszarze planu występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zmianami), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Grunty leśne objęte zmianą przeznaczenia stanowią grunty niebędące własnością Skarbu Państwa. Zostały one umieszczone we wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, skierowanego do Marszałka Województwa Podlaskiego. Grunty rolne wymagające na podstawie cytowanej ustawy zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zajmują niewielką powierzchnię i są położone w części opracowania, która w obowiązujących planach miejscowych była przeznaczona na cele budowlane niezwiązane z rolnictwem, co wskazuje, że grunty te uzyskały stosowane zgody na zmianę ich przeznaczenia. Nie ma zatem uzasadnienia formalnego do ponownego występowania o taką zgodę.

W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:
  - MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - MNU, MWU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

- U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

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

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

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

Największe ograniczenia inwestycyjne oraz jednocześnie zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi w obszarze planu stwarza jego położenie w zasięgu stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszących 20 m licząc w obie strony od osi linii. W celu ograniczenia zagrożeń dla ludzi związanych z funkcjonowaniem tych instalacji w projekcie planu wskazano nakaz uwzględnienia odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz zjawiska powodzi.
Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz zjawiska powodzi. Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, ze zmianami). Nakaz uwzględnienia tych miejsc określono również dla zabudowy usługowej, obiektów handlowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W ustaleniach planu wprowadzono również nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową i produkcyjną. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami PU oraz 1% dla pozostałych terenów, w tym terenów publicznych oraz terenów infrastruktury technicznej. Ustalenie niskiej stawki renty planistycznej dla terenów publicznych wynika z założenia, że ich wartość prawdopodobnie nie wzrośnie wskutek uchwalenia planu, co spowoduje brak konieczności podejmowania zbędnych procedur administracyjnych, określających

brak zasadności pobierania renty planistycznej. Stawkę procentową na poziomie 1% ustalono również dla terenów inwestycyjnych związanych z funkcjami mieszkaniowymi, tj. terenów MN, MNU, MW, MWU. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwencji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych, rozwój terenów zielenie urządzonej o funkcji ogólnodostępnej, czy wreszcie rozwój usług o charakterze publicznym. Ilość środków niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji publicznych, zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, przekracza jednak zakładane dochody budżetu gminy w skutek uchwalenia planu. Realizacja zamierzonych działań inwestycyjnych będzie wymagać pozyskania środków z innych zadań przeprowadzanych w gminie lub zaangażowania środków zewnętrznych.

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

Obszary objęte granicami planu przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne i Skarbu Państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz gruntów związanych z usługami publicznymi. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnym, opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia będzie konieczne pozyskanie gruntów osób fizycznych oraz częściowo gruntów Skarbu Państwa. Szczególnie dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie oraz innych terenów o funkcji publicznej.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią głownie działki drogowe oraz działki leśne, które głównie znajdują się w zarządzie Lasów Państwowych.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów. W planie przyporządkowano również dla poszczególnych terenów minimalną powierzchnię działki budowlanej z podziałów nieruchomości.

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

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

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz dalszym rozwojem opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia inwestycji związanych z usługami publicznymi, szczególnie związanymi z oświatą i nauką i terenami zieleni rekreacyjnej.. Obsługa mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie również z wykorzystaniem istniejących w innych częściach gminy usług publicznych.

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości, które mogą funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła oraz lokalizacji indywidualnych ujęć wody na terenach produkcyjnych, związanych bezpośrednio z procesami technologicznymi w nich prowadzonymi. Ograniczony przestrzennie zasięg gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Jednocześnie prowadzenie procesów produkcyjnych może wymuszać użytkowanie indywidualnych ujęć wody, przy czym ich realizacja może być wykonana wyłącznie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, w tym stosownych pozwoleń wodnoprawnych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDGP, KDG i KDL. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL (pełniące również funkcję połączeń z zewnętrznym systemem komunikacyjnym gminy) i KDD. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

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

Burmistrz Choroszczy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym

naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowani i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.
Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.
Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii oraz decyzji o zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu
Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Choroszcz i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, usługową, w tym handlu i produkcyjną oraz funkcją krajobrazowo – ekologiczną. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się, oprócz wytyczenia sieci dróg publicznych, do zapewnienia rezerw terenowych na rzecz obsługi lokalnej społeczności po wzroście liczby mieszkańców. Głównie dotyczy to rozwoju usług publicznych podstawowych, ze szczególnym uwzględnieniem usług oświaty i nauki oraz zapewnienia terenów rekreacyjnych w postaci zieleni urządzonej. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych, terenów związanych z funkcją publiczną i rekreacyjno – krajobrazowych z zachowaniem walorów przyrodniczych istniejących kompleksów leśnych i zieleni ekologicznej) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Drogi oznaczone w planie symbolami KDGP, KDG i KDL umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.
Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach

technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów leśnych i zieleni ekologicznej. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych, zieleni ogólnodostępnej oraz innych terenach publicznych znajdujących się w gestii gminy Choroszcz. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

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

Tereny objęte granicami planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych gminy Choroszcz.

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

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w …….. r. oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Gminy Choroszcz na podstawie Uchwały…….. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. W podsumowaniu analizy stwierdzono, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pierwszym okresie jego działania spowoduje wydatki gminy nie pokrywające w pełni zakładanych przychodów. Deficyt ten spowodowany jest znaczną koncentracją w obszarze planu inwestycji gminnych kluczowych dla rozwoju obszaru objętego planem. Przygotowanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej jest jednak niezbędne do uruchomienia inwestycyjnego terenów znajdujących się w obszarze planu. Brak poniesienia kosztów przez gminę na cele wskazane powyżej spowoduje zastój inwestycyjny. Poniesione nakłady budżetowe mogą być zwrócone w okresie późniejszym, po rozwoju zagospodarowania w poszczególnych terenach. Zakończenie prac inwestycyjnych spowoduje, że gmina będzie czerpać w następnych latach dochody pochodzące z podatków od nieruchomości, nie ponosząc już znaczących kosztów inwestycyjnych.

Środki wydatkowane z budżetu gminy mogą być ograniczone w przypadku realizacji niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych jedynie w miejscach, w których rozpoczęły się działania inwestycyjne związane z realizacją zabudowy. Koszt gminy może być również zmniejszony opóźnieniem prac związanych z przebudową wszystkich dróg publicznych będących w jej zarządzie, ograniczając działania inwestycyjne jedynie do niezbędnych napraw celu zachowania jedynie ich funkcjonalności. Dodatkowe środki na realizację ustaleń planu mogą być pozyskane ze źródeł zewnętrznych, w tym dotacji. Mogą one pochodzić również z umów cywilno – prawnych z zainteresowanymi przedsięwzięciami budowlanymi inwestorami. Ujemny bilans finansowy realizacji ustaleń planu jest spowodowany przede wszystkim niskimi stawkami renty planistycznej, tj. 10% dla terenów PU i 1% dla terenów związanych z zabudową mieszkaniową – MN, MNU, MWU i MW. W przypadku zwiększenia stawki procentowej bilans realizacji planu w pierwszym okresie jego obowiązywania byłby bardziej wyrównany. Ograniczenie stawek procentowych renty planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej jest jednak elementem polityki przestrzennej gminy i jest stosowany powszechnie w planach w niej przyjmowanych.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

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

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr ……. Rady Gminy Choroszcz z dnia …….. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741).