UCHWAŁA NR XXIII/271/2021
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 30 czerwca 2021 r.

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

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 2021 r. poz. 741, ze zmianami), 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, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choroszcz, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia z dnia 28 października 2004 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz, zwaną dalej „planem".

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 7 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
5) obszary podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych: granice stanowiska archeologicznego;
6) obszary i obiekty wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
   a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe,
   b) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu,
   c) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
   d) istniejący rów melioracyjny do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania;
7) infrastruktura techniczna:
   a) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,

b) istniejące sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia – napowietrzne i doziemne,

c) projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia doziemne,

d) istniejące sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia,

e) projektowane sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia,

f) istniejące sieci kanalizacji sanitarnej,

g) projektowane sieci kanalizacji sanitarnej,

h) istniejące sieci wodociągowe,

i) projektowane sieci wodociągowe.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

1) granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu;

4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Choroszczy;

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone dla poszczególnych terenów, inne niż podstawowe i nie obejmujące więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym na nieruchomości objętej inwestycją oraz nie więcej niż 30% powierzchni tej nieruchomości użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;

8) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;

9) usługach – należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludność;

10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych, do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów,

daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m, przy czym wyznaczone linie nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;

11) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;

5) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;

6) U - teren zabudowy usługowej;

7) W – teren infrastruktury wodociągowej;

8) KS – teren parkingu;

9) ZP – tereny zieleni urządzonej;

10) WR – teren rowów melioracyjnych;

11) ZL – tereny lasów;

12) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;

13) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

14) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;

15) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

16) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

17) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust.1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i miejsc do parkowania oraz dojazdów, w tym dojazdów niewydzielonych.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, bez możliwości jej rozbudowy i nadbudowy.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:

a) na terenach MN, MNU, MW, MWU, U:

- dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
- dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozrzeźbienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- za wyjątkiem dachów płaskich dopuszczenie stosowania pokrycia dachów, w odcieniach kolorów ciemnoczerwonych, brązowych, grafitowych i ceglastych,

- dopuszczenie stosowania detalu architektonicznego oraz markiz w parterach budynków usługowych wyłącznie w formie dostosowanej do wystroju, stylistyki i kolorystyki elewacji budynków, z wykluczeniem stosowania barw podstawowych intensywnie jaskrawych,

b) na terenach PU zakaz stosowania na dachach i elewacjach budynków barw podstawowych intensywnie jaskrawych, za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych oraz obiektach produkcyjnych i magazynowych;

2) za wyjątkiem terenów WR, ZN i ZL dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, dróg rowerowych oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, w funkcji istniejących obiektów produkcyjnych i budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN i MNU, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3;

4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

5) 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.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice stanowiska archeologicznego.

2. W zasięgu granic stanowiska, o którym mowa w ust. 1, 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.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

b) 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;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;

4) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolami:

a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) MNU, MWU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

d) U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) ZP – jak terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 1MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 9MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej;

2) 5MN, 6MN, 14MN, 2MNU, 3MNU, 8MNU, 10MNU, 19MNU - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 dla zabudowy szeregowej;

3) 1MW, 2MW, 1MWU, 1U, 1W - 1000 m^2;

4) 1PU, 2PU - 1500 m^2;

5) 1KS - 200 m^2;

6) 1ZP, 2ZP, 3ZP - 2000 m^2.

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 1MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 9MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU – 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 12 dla zabudowy bliźniaczej;

2) 5MN, 6MN, 14MN, 2MNU, 3MNU, 8MNU, 10MNU, 19MNU – 18 m dla zabudowy wolnostojącej, 12 dla zabudowy bliźniaczej i 7 m dla zabudowy szeregowej;

3) 1MW, 2MW, 1MWU, 1U, 1W – 20 m;

4) 1PU, 2PU, 1ZP, 2ZP, 3ZP – 25 m;

5) 1KS – 5 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Wszelkie działania na urządzeniach melioracji wodnych, w tym istniejących rowach melioracyjnych oznaczonych symbolem WR należy wykonywać z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

2. W zagospodarowaniu terenów przylegających do urządzeń, o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne z zakresu Prawa Wodnego, w tym nakaz zapewnienia do nich swobodnego dostępu.

3. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3, obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, do zamiany na sieci kablowe, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej oraz z dopuszczeniem ich działania do czasu zamiany na sieci kablowe lub przeniesienia.

6. Wskazuje się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszącą 20 m licząc w obie strony od osi linii.

7. W granicach stref, o których mowa w ust. 6 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

8. Wskazuje się oznaczony na rysunku planu istniejący rów melioracyjny do przykrycia lub przebudowy w celu skanalizowania.

9. Dla rowu określonego w ust. 8 dopuszcza się jego przykrycie lub likwidację, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, przy czym skanalizowanie rowu jest możliwe pod warunkiem zachowania ciągłości sieci melioracyjnej na terenach sąsiadujących z planem.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) drogi oznaczone symbolami KDGP, KDG, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

3) bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej terenów służą drogi oznaczone symbolami KDL, KDD i KDW;

4) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów z dodatkowej jezdni drogi krajowej nr 8, oznaczonej symbolem KDGP oraz drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG, pod warunkiem braku możliwości zapewnienia dojazdu poprzez inne drogi wyznaczone w planie oraz pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

   a) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż:

      - 5,0 m na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU,

      - 8,0 m na terenach oznaczonych symbolami MW, MWU, U, PU,

   b) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") i o długości większej niż 60 m, obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi parkingowej:

   a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,

   b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu lub parkingu podziemnym:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,

      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsca do parkowania na mieszkanie,

      - dla obiektów handlowych - 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,

      - dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,

      - dla usług turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych,

      - dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2 - 7 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,

      - dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej do 400 m^2 - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,

      - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 5 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

c) w ilości miejsc określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- dla zabudowy usługowej, obiektów handlowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW , zgodnie z rysunkiem planu;
3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami oraz zmiany przebiegu sieci wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
4) dopuszczenie wykorzystania do uzbrojenia terenów sieci infrastruktury technicznej położonych poza granicami planu;
5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
   b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody na terenach produkcyjnych, związanych bezpośrednio z procesami technologicznymi w nich prowadzonymi,
   c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
   a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
   b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
   c) obowiązuje zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
   d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
      - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
      - z utwardzonych dróg publicznych i wewnętrznych oraz dojazdów niewydzielonych, z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenach usługowych, produkcyjnych i magazynowo – składowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile taki obowiązek nakładają te przepisy,
   e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
   f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,

g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;

7) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,

c) nakaz uwzględnienia ustaleń § 11 ust. 5, w zakresie napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV,

d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym,

e) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru,

f) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV;

8) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;

9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 7 lit. e;

10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie o nachyleniu połaci do 45^{o},

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,

- 2 w przypadku realizacji dachów płaskich,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MN, 6MN, 14MN,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie o nachyleniu połaci do 45^o,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,

- 2 w przypadku realizacji dachów płaskich,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 dla zabudowy szeregowej.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 9MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej, zabudowa usługowa, przy czym usługi obsługi komunikacji związane z warsztatami naprawczymi dopuszczone są do realizacji wyłącznie na terenach 5MNU, 13MNU, 14MNU, 17MNU i 18MNU,

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) zakaz realizacji usług z zakresu logistyki oraz składów i magazynów, w tym odpadów, złomu i materiałów sypkich,

d) na terenach 5MNU, 13MNU, 14MNU dopuszczenie realizacji obiektów produkcyjnych o maksymalnej powierzchni użytkowej do 300 m^2;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie o nachyleniu połaci do 45^{o},

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,

- 2 w przypadku realizacji dachów płaskich,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 250 m^2,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNU, 3MNU, 8MNU, 10MNU, 19MNU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, zabudowa usługowa, przy czym usługi obsługi komunikacji związane z warsztatami naprawczymi dopuszczone są do realizacji wyłącznie na terenach 2MNU i 3MNU;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) zakaz realizacji usług z zakresu logistyki oraz składów i magazynów, w tym odpadów, złomu i materiałów sypkich,

d) na terenie 3MNU dopuszczenie realizacji obiektów produkcyjnych o maksymalnej powierzchni użytkowej do 300 m^2;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie o nachyleniu połaci do 45^{o},

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,

- 2 w przypadku realizacji dachów płaskich,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 250 m^2,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 250 m^2 dla zabudowy szeregowej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa i lokale usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych z zakresu: handel detaliczny, oświata i edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia,

opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe, w tym hotele i pensjonaty, działalność biurowa i administracyjna, projektowanie i praca twórcza, usługi rzemiosła, w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji garaży naziemnych,

b) dopuszczenie realizacji parkingów i garaży podziemnych,

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem garaży nadziemnych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów - forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie o nachyleniu połaci do 45^{o},

c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - do 1500 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m^2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, oświata i edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe, w tym hotele i pensjonaty, działalność biurowa i administracyjna, projektowanie i praca twórcza, usługi rzemiosła, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usługowe lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, o profilu zgodnym z zakres usług określonym w pkt. 1;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

b) dopuszczenie realizacji w budynkach usługowych lokali mieszkalnych przeznaczonych na cele własne prowadzącego działalność usługową,

c) dopuszczenie realizacji parkingów i garaży podziemnych lub wielopoziomowych,

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie o nachyleniu połaci do 45^{o} lub dachy oparte na łuku,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego i usługowego 50 m,

h) maksymalna powierzchnia sprzedaży do obiektów handlowych - do 2000 m^2,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa, za wyjątkiem produkcji i usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży oraz parkingów wielopoziomowych,

b) dopuszczenie realizacji działalności zorganizowanej w formę centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych, parków przemysłowo – technologicznych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie o nachyleniu połaci do 45^{o},

c) maksymalna intensywność zabudowy:

- 2,5 na terenie 1PU,

- 3,0 na terenie 2PU,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- 70% powierzchni działki budowlanej na terenie 1PU,

- 85% powierzchni działki budowlanej na terenie 2PU,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- 10% powierzchnia działki budowlanej na terenie 1PU,

- 5% powierzchni działki budowlanej na terenie 2PU,

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 2000 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: usług publicznych związanych administracją, w tym urzędami gmin, obiektami porządku i bezpieczeństwa publicznego (posterunki policji, remizy straży pożarnej), ochroną zdrowia i opieką społeczną, oświatą i nauką oraz kulturą;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie o nachyleniu połaci do 45^{o},

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura wodociągowa – ujęcie wody i stacja uzdatniania wody wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż określone w pkt. 1, pod warunkiem, że nie będą one kolidować z przeznaczeniem podstawowym terenu;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji garaży i budynków gospodarczych,

b) dopuszczenie realizacji obiektów administracyjno – technicznych związanych z funkcjonowaniem obiektów określonych w pkt. 1,

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe oraz płaskie o nachyleniu połaci do 45^{o},

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: parking;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w tym na terenie 1ZP zieleń publiczna, ogólnodostępna oraz na terenach 2ZP i 3ZP niepubliczna;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji: dojść pieszych, placów zabaw, siłowni zewnętrznych, miejsc do parkowania rowerów, dróg rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile są one związane bezpośrednio z zagospodarowaniem terenów zieleni urządzonej lub są związane z systemem odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, w tym zbiorników wodnych o funkcji retencyjnej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WR**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: rowy melioracyjne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz zieleń położoną wzdłuż cieków wodnych i w obszarach zabagnionych, pełniąca istotną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, w tym zbiorników retencyjnych oraz z funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, o ile są są one niezbędne do prowadzenia

gospodarki rolnej lub do uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i o ile ich realizacja nie będzie niezgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 1KDGP – nieregularna od 8 m do 116 m, zgodnie z rysunkiem planu, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 4 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDL – nieregularna od 0 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,

- 2KDL - nieregularna 14 - 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDD – 11 m,

- 2KDD – 8 m,

- 3KDD – 10 m,

- 4KDD – 2,5 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,

- 5KDD – 8 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,

- 6KDD – 10 m,

- 7KDD – 10 m,

- 8KDD – 10 m,

- 9KDD – 10 m,

- 10KDD – nieregularna 6 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
- 11KDD – 10 m,
- 12KDD – 12 m,
- 13KDD – nieregularna 12 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 14KDD – 5 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
- 15KDD - nieregularna 8 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 16KDD – 10 m,
- 17KDD - nieregularna 10 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 18KDD – 10 m,
- 19KDD - nieregularna 1 - 2 m, zgodnie z rysunkiem planu 2,5 m, teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
- 20KDD – nieregularna 10 – 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 21KDD – 7 m,
- 22KDD - nieregularna 10 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 23KDD – nieregularna 4 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
- 24KDD – 4 m, przy czym teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem,
- 25KDD – nieregularna 2 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku teren do łącznego zagospodarowania z obszarami sąsiadującymi z planem.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1KDW - nieregularna 4 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2KDW – 8 m.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala sie opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 34. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

1) 10% dla terenów PU;

2) dla pozostałych nie wymienionych w pkt. 1 – 1%.

Rozdział 13.
Ustalenia końcowe

§ 35. W granicach planu tracą moc:

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.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Choroszczy

mgr Beata Marlena Jeżerys

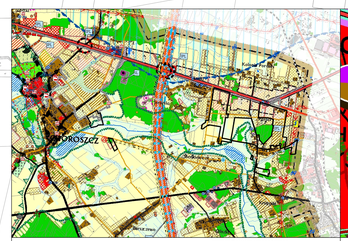
GMINA CHOROSZCZ

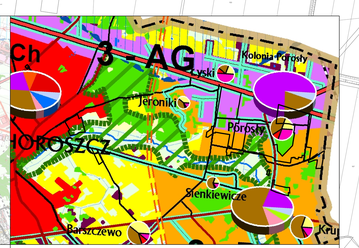
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ŁYSKI, POROSŁY I M. CHOROSZCZ

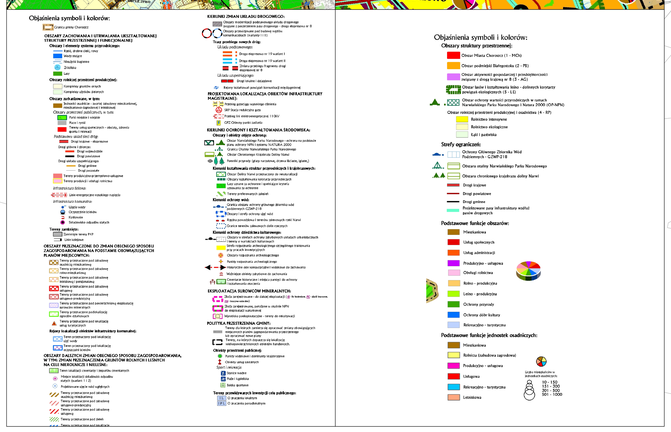
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/271/2021
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 30 CZERWCA 2021 R.
SKALA 1:1000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowaniaprzestrzennego gminy Choroszcz

———— granice planu



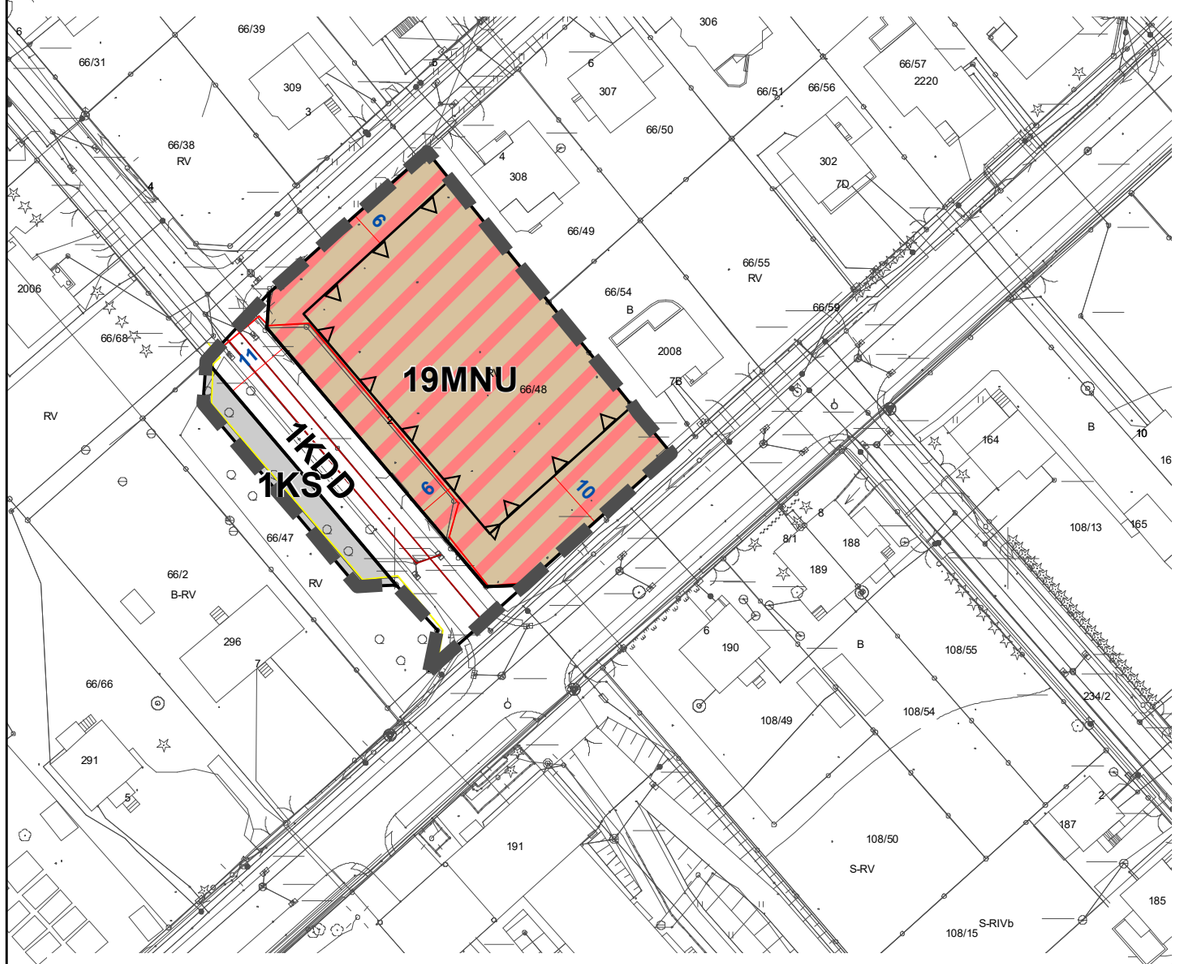



Objaśnienia symboli i kolorów:
OBSZARY ZACHOWANIA I UTRWALANIA UKSZTAŁTOWANEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ I FUNKCJONALNEJ
Obszary funkcjonalne o przeważającej:
Zieleni
Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
Obszary wyłączone z zabudowy:
Obszary zabudowane, w tym:
Obszary zabudowy mieszkaniowej
Obszary zabudowy usługowej
Obszary zabudowy produkcyjnej
Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej
Obszary zabudowy mieszkaniowo-produkcyjnej
Obszary zabudowy usługowo-produkcyjnej
Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej
Obszary zabudowy zagrodowej
Obszary zabudowy rekreacji indywidualnej
Obszary zabudowy rekreacji zbiorowej
Obszary zabudowy turystycznej
Obszary zabudowy techn.-gospodarczej
Obszary zabudowy techn.-gospodarczej z zakazem lokalizacji nowej zabudowy

GMINA CHOROSZCZ

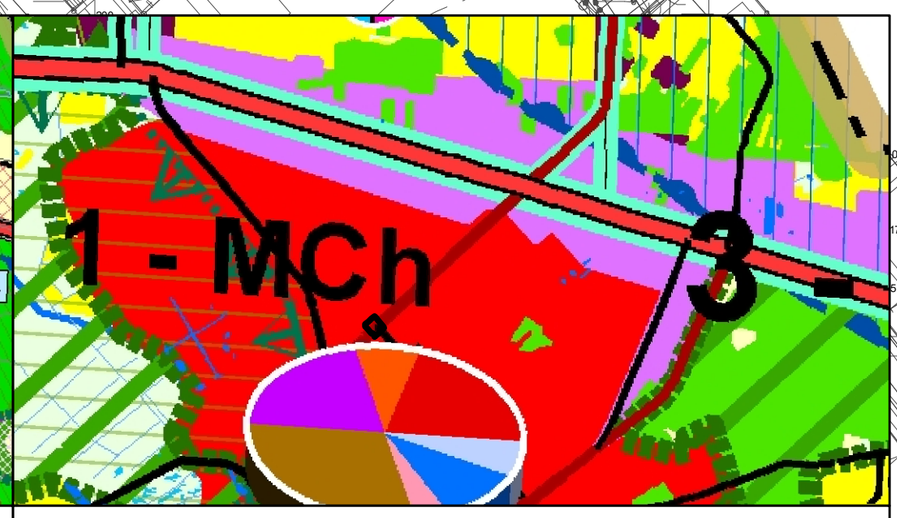
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ŁYSKI, POROSŁY I M. CHOROSZCZ

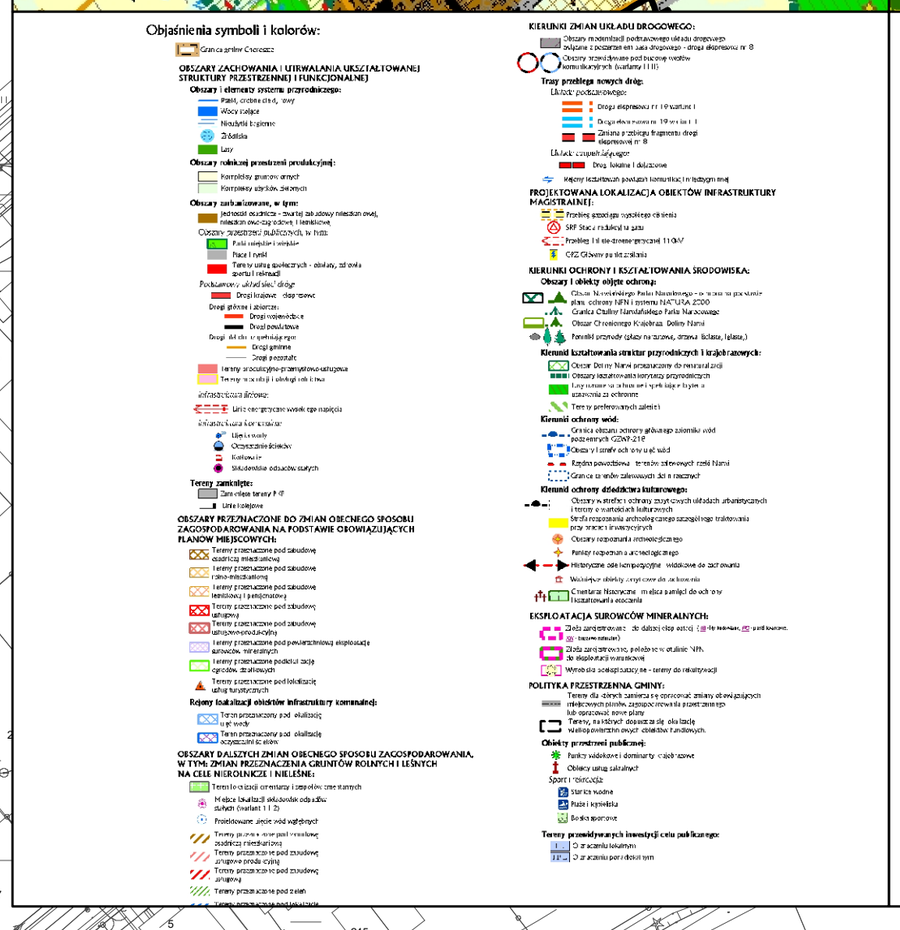
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXIII/271/2021
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 30 CZERWCA 2021 R.
SKALA 1:1000

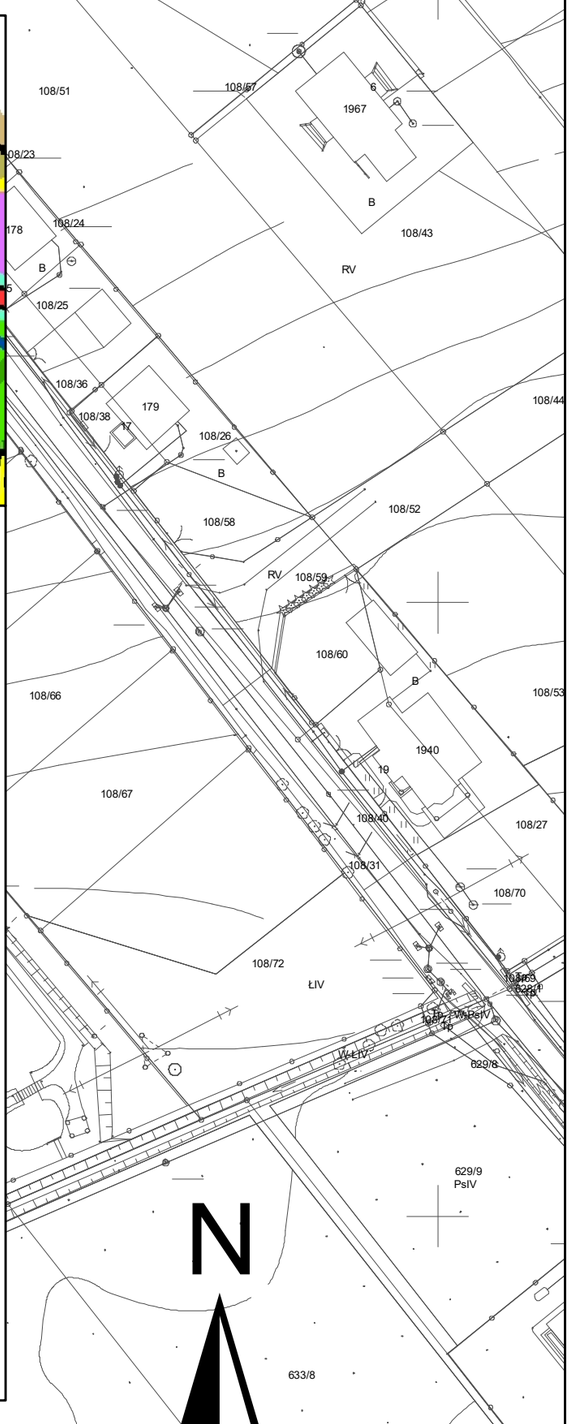


Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowaniaprzestrzennego gminy Choroszcz

granice planu







0 25 50 100 150 200 250 m

GMINA CHOROSZCZ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ŁYSKI, POROSŁY I M. CHOROSZCZ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXIII/271/2021
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 30 CZERWCA 2021 R.
SKALA 1:1000

N

Ustalenia planu:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Infrastruktura techniczna:

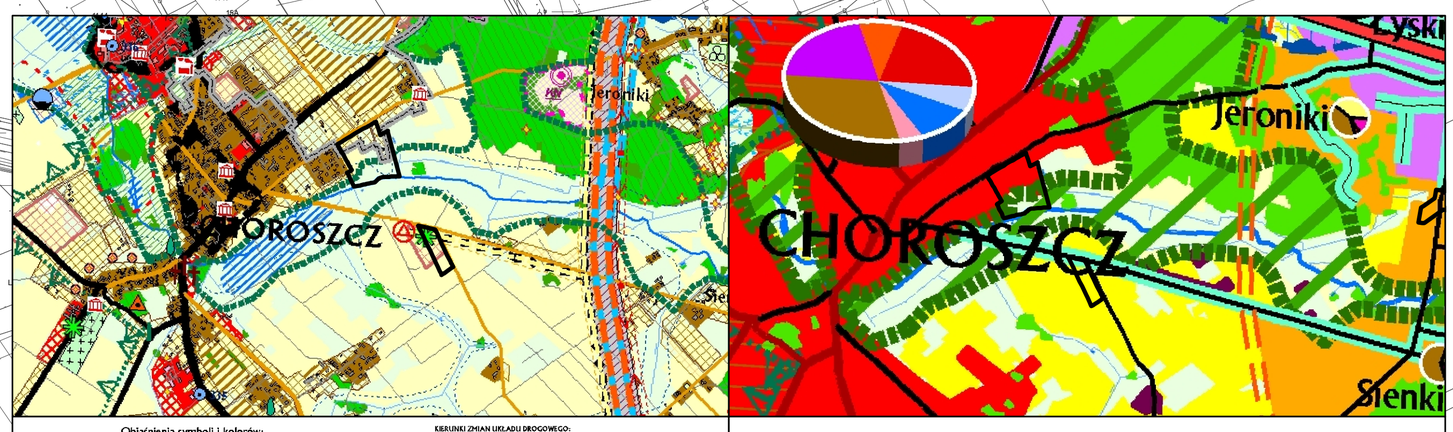
- istniejące sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia – napowietrzne i doziemne
- projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia doziemne
- istniejące sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia
- projektowane sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia
- projektowane sieci kanalizacji sanitarnej
- istniejące sieci wodociągowe
- projektowane sieci wodociągowe

Oznaczenia informacyjne:

- 10 wymiarowanie rysunku planu

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowaniaprzestrzennego gminy Choroszcz

granice planu



0 25 50 100 150 200 250 m

GMINA CHOROSZCZ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ŁYSKI, POROSŁY I M. CHOROSZCZ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XXIII/271/2021
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 30 CZERWCA 2021 R.
SKALA 1:1000

N

Ustalenia planu:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Infrastruktura techniczna:

- projektowane sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia
- istniejące sieci wodociągowe
- projektowane sieci wodociągowe

Oznaczenia informacyjne:

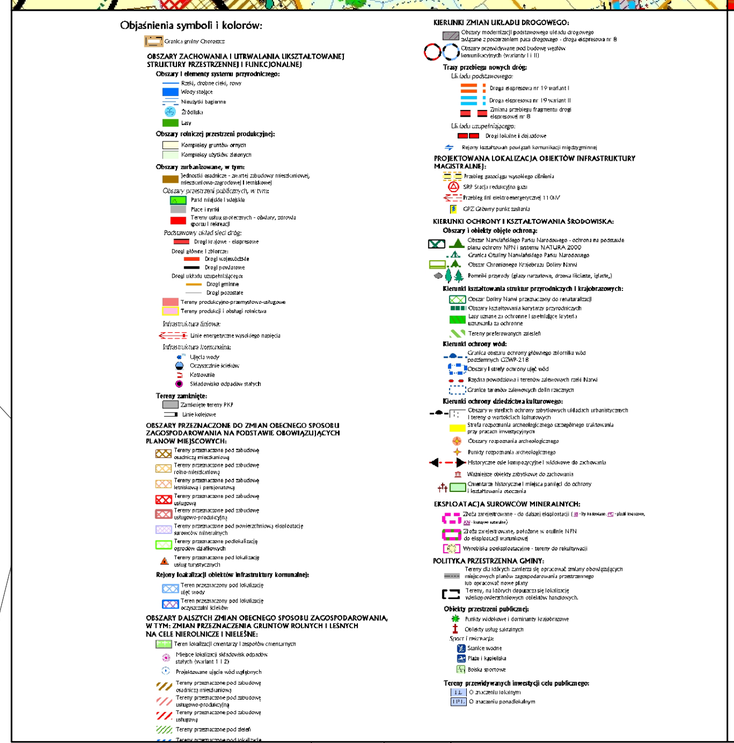
- 10 wymiarowanie rysunku planu

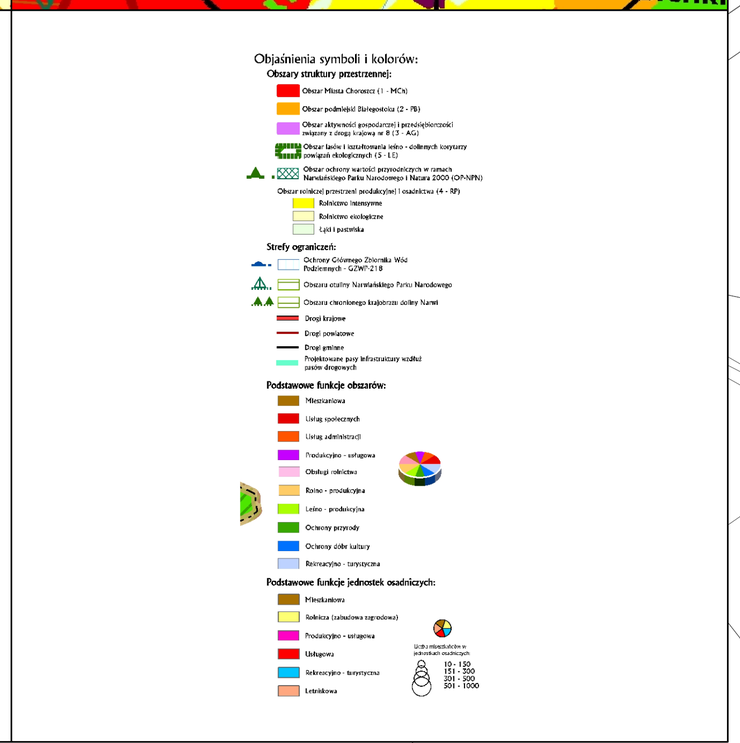
1MNU

4KDD

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowaniaprzestrzennego gminy Choroszcz

granice planu





0 25 50 100 150 200 250 m

Załącznik Nr 5
Do Uchwały Nr XIII/271/2021
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 30 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

§1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zmianami), Rada Miejska w Choroszczy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	14.06.21	Osoby fizyczne	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		**X**		**X**	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma

			i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej 9. Wskazanie w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu deficytu budżetowego w skutek realizacji planu, zwiększonego dodatkowo ograniczeniem dochodów z tytułu ograniczenia wysokości renty planistycznej 10. Przeniesienie kosztów realizacji dróg wskazanych w planie na osoby, dla których ich realizacja jest niezbędna do zapewnienia dojazdu - ze względu na wysokie koszty realizacji dróg wskazane w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu 11. przeznaczenie wysokich kosztów na uzbrojenie terenów w infrastrukturę kanalizacyjną związaną przede wszystkim z zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z wnioskami zawartymi finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. 12. brak w prognozie skutków finansowych pełnego odniesienia się do kosztów jakie poniesie gmina w skutek wykupienia gruntów na cele publiczne. 13. Brak określenia w prognozie skutków finansowych kosztów realizacji obiektów budowlanych na terenach publicznych. 14. Brak wskazania w prognozie ograniczeń wpływów budżetowych w przypadku nie sprzedania przez gminę gruntów miejskich. 15. Negatywny wpływ zabudowy wielorodzinnej na działce 141/33 na warunki życia mieszkańców obrębu Porosły, szczególnie w zakresie braku możliwości realizacji takiej zabudowy w trakcie rozwoju terenów jednorodzinnych 16. Zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej do 50 m oraz strefy odległości zabudowy od lasu również do 50							zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe. 9. koszty budżetowe gminy wskazane w prognozie finansowej odzwierciedlają koszty realizacji przyjętego modelu zagospodarowania terenów. Prognoza finansowa jest elementem procedury planistycznej, jednak jej umocowanie prawne nie powoduje konieczności dostosowania, przez organ sporządzający plan, renty planistycznej do wniosków z niej wynikających. 10. wprowadzenie do projektu planu konieczności partycypacji osób zainteresowanych rozbudową dróg w kosztach ich realizacji jest niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw warunkujących realizację inwestycji celu publicznego 11. uwaga nie odzwierciedla stanu faktycznego. Wysokie koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę kanalizacyjną dotyczą przede wszystkim uzbrojenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 12, 13. uwagi nie mają uzasadnienia merytorycznego w prognozie finansowej szacowano wartości, które są możliwe do określenia na etapie jej sporządzania koszty związane z obsługą administracyjną prowadzonych procedur lub wykonanie po wcześniejszym przygotowaniu obiektów budowlanych zależą od przyjętych rozwiązań projektowanych i administracyjnych. W prognozie wyraźnie wskazano na te czynniki wraz z możliwością zmiany kosztów w wyniku działań podejmowanych przez gminę – w tym ich zwiększenia. 14. Brak popytu lub działań gminy w celu sprzedaży gruntów gminnych nie jest możliwy do oszacowania na etapie sporządzania prognozy finansowej. W jej treści wskazano zagrożenia dla szacowanych kwot wskutek niepewności występujących na rynku nieruchomości.

			m. 17. brak uwzględnienia w ustaleniach planu całkowitego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery poprzez ustalenie obowiązku stosowania technologii OZE w dostawie ciepła i energii. 18. Brak wskazania terminu zwrotu kosztów poniesionych przez gminę na realizację ustaleń planu.							15. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego, realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium. Podnoszone w uwadze argumenty nie mają również uzasadnienia przestrzennego – obręb Porosły jest związany z rozwojem intensywnej zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą, realizowanej w strefie podmiejskiej Białegostoku. Wprowadzenie zabudowy ekstensywnej w tej części gminy nie ma uzasadnienia funkcjonalnego, w tym związanego z istniejącym stanem zagospodarowania terenów oraz obowiązującymi w gminie planami miejscowymi. 16. wnoszone w uwadze odległości nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa oraz przyjętym w projekcie planu przeznaczeniu terenów – brak terenów wykazujących wysoką uciążliwość poza granice prowadzonej inwestycji budowlanej. 17. wnoszone obostrzenia są bardzo restrykcyjne i nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa, w tym przepisach prawa miejscowego obowiązującego w gminie Choroszcz. W projekcie planu dopuszcza się stosowanie technologii OZE. Wybór źródła ciepła i energii zależy jednak od właściciela obiektu budowlanego oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. 18. określanie ekonomicznych warunków realizacji planu jest niegodne z zakresem planu miejscowego regulowanym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2	14.06.21	Osoby fizyczne	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		**X**		**X**	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

			9. Wskazanie w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu deficytu budżetowego w skutek realizacji planu, zwiększonego dodatkowo ograniczeniem dochodów z tytułu ograniczenia wysokości renty planistycznej 10. Przeniesienie kosztów realizacji dróg wskazanych w planie na osoby, dla których ich realizacja jest niezbędna do zapewnienia dojazdu - ze względu na wysokie koszty realizacji dróg wskazane w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu 11. przeznaczenie wysokich kosztów na uzbrojenie terenów w infrastrukturę kanalizacyjną związaną przede wszystkim z zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z wnioskami zawartymi finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. 12. brak w prognozie skutków finansowych pełnego odniesienia się do kosztów jakie poniesie gmina w skutek wykupienia gruntów na cele publiczne. 13. Brak określenia w prognozie skutków finansowych kosztów realizacji obiektów budowlanych na terenach publicznych. 14. Brak wskazania w prognozie ograniczeń wpływów budżetowych w przypadku nie sprzedania przez gminę gruntów miejskich. 15. Negatywny wpływ zabudowy wielorodzinnej na działce 141/33 na warunki życia mieszkańców obrębu Porosły, szczególnie w zakresie braku możliwości realizacji takiej zabudowy w trakcie rozwoju terenów jednorodzinnych 16. Zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej do 50 m oraz strefy odległości zabudowy od lasu również do 50 m. 17. brak uwzględnienia w ustaleniach planu całkowitego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery poprzez ustalenie obowiązku stosowania technologii OZE w dostawie ciepła i energii. 18. Brak wskazania terminu zwrotu kosztów poniesionych przez gminę na realizację ustaleń planu.								5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe. 9. koszty budżetowe gminy wskazane w prognozie finansowej odzwierciedlają koszty realizacji przyjętego modelu zagospodarowania terenów. Prognoza finansowa jest elementem procedury planistycznej, jednak jej umocowanie prawne nie powoduje konieczności dostosowania, przez organ sporządzający plan, renty planistycznej do wniosków z niej wynikających. 10. wprowadzenie do projektu planu konieczności partycypacji osób zainteresowanych rozbudową dróg w kosztach ich realizacji jest niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw warunkujących realizację inwestycji celu publicznego 11. uwaga nie odzwierciedla stanu faktycznego. Wysokie koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę kanalizacyjną dotyczą przede wszystkim uzbrojenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 12, 13. uwagi nie mają uzasadnienia merytorycznego w prognozie finansowej szacowano wartości, które są możliwe do określenia na etapie jej sporządzania koszty związane z obsługą administracyjną prowadzonych procedur lub wykonanie po wcześniejszym przygotowaniu obiektów budowlanych zależą od przyjętych rozwiązań projektowanych i administracyjnych. W prognozie wyraźnie wskazano na te czynniki wraz z możliwością zmiany kosztów w wyniku działań podejmowanych przez gminę – w tym ich zwiększenia. 14. Brak popytu lub działań gminy w celu sprzedaży gruntów gminnych nie jest możliwy do oszacowania na etapie sporządzania prognozy finansowej. W jej treści wskazano zagrożenia dla szacowanych kwot wskutek niepewności występujących na rynku nieruchomości. 15. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego, realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium. Podnoszone w uwadze argumenty nie mają również uzasadnienia przestrzennego – obręb Porosły jest związany z rozwojem intensywnej zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą, realizowanej w strefie podmiejskiej Białegostoku. Wprowadzenie zabudowy ekstensywnej w tej części gminy nie ma uzasadnienia funkcjonalnego, w tym związanego z istniejącym stanem zagospodarowania terenów oraz obowiązującymi w gminie planami miejscowymi. 16. wnoszone w uwadze odległości nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa oraz przyjętym w projekcie planu przeznaczeniu terenów – brak terenów wykazujących wysoką uciążliwość poza granice prowadzonej inwestycji budowlanej. 17. wnoszone obostrzenia są bardzo restrykcyjne i nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa, w tym przepisach prawa miejscowego obowiązującego w gminie Choroszcz. W projekcie planu dopuszcza się stosowanie

										technologii OZE. Wybór źródła ciepła i energii zależy jednak od właściciela obiektu budowlanego oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. 18. określanie ekonomicznych warunków realizacji planu jest niegodne z zakresem planu miejscowego regulowanym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3	14.06.21	Osoba fizyczna	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		**X**		**X**	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie

										przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
4	14.06.21	Osoba fizyczna	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		X		X	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy

										jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
5	14.06.21	Osoby fizyczne	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		**X**		**X**	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w

			użytkowej							sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
6	14.06.21	Osoby fizyczne	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		**X**		**X**	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma

			1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej							uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
7	14.06.21	Osoba fizyczna	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, obszar planu		**X**		**X**	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w

			6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu							zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.
8	14.06.21	Osoba fizyczna	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, obszar planu		X		X	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w

			6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu							zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.
9	11.06.21	Osoba fizyczna	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		**X**		**X**	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w

			6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej							zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
10	11.06.21	Osoba fizyczna	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		X		X	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów

			5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej							oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
11	11.06.21	Osoby fizyczne	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		X		X	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania

			w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej							uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.

12	11.06.21	Osoby fizyczne	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		X		X	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.

										8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
13	11.06.21	Osoba fizyczna	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		X		X	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie

										przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
14	11.06.21	Osoby fizyczne	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		X		X	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy

										jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
15.	15.06.21 (data nadania 14.06.21)	Osoba fizyczna	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu, szczególnie w zakresie ustalenia zbyt małej stawki renty dla terenów przeznaczonych na zabudowę developerską 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		**X**		**X**	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego. 4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w

			związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej 9. Wskazanie w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu deficytu budżetowego w skutek realizacji planu, zwiększonego dodatkowo ograniczeniem dochodów z tytułu ograniczenia wysokości renty planistycznej 10. Przeniesienie kosztów realizacji dróg wskazanych w planie na osoby, dla których ich realizacja jest niezbędna do zapewnienia dojazdu - ze względu na wysokie koszty realizacji dróg wskazane w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu 11. przeznaczenie wysokich kosztów na uzbrojenie terenów w infrastrukturę kanalizacyjną związaną przede wszystkim z zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z wnioskami zawartymi finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. 12. brak w prognozie skutków finansowych pełnego odniesienia się do kosztów jakie poniesie gmina w skutek wykupienia gruntów na cele publiczne. 13. Brak określenia w prognozie skutków finansowych kosztów realizacji obiektów budowlanych na terenach publicznych. 14. Brak wskazania w prognozie ograniczeń wpływów budżetowych w przypadku nie sprzedania przez gminę gruntów miejskich. 15. Negatywny wpływ zabudowy wielorodzinnej na działce 141/33 na warunki życia mieszkańców obrębu Porosły, szczególnie w zakresie braku możliwości realizacji takiej zabudowy w trakcie rozwoju terenów jednorodzinnych 16. Zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej do 50 m. 17. brak uwzględnienia w ustaleniach planu całkowitego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery poprzez ustalenie obowiązku stosowania technologii OZE w dostawie ciepła i energii. 18. Brak wskazania terminu zwrotu kosztów poniesionych przez gminę na realizację ustaleń planu. 19. Uwagi dotyczące braku zgody na realizację								sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe. 9. koszty budżetowe gminy wskazane w prognozie finansowej odzwierciedlają koszty realizacji przyjętego modelu zagospodarowania terenów. Prognoza finansowa jest elementem procedury planistycznej, jednak jej umocowanie prawne nie powoduje konieczności dostosowania, przez organ sporządzający plan, renty planistycznej do wniosków z niej wynikających. 10. wprowadzenie do projektu planu konieczności partycypacji osób zainteresowanych rozbudową dróg w kosztach ich realizacji jest niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw warunkujących realizację inwestycji celu publicznego 11. uwaga nie odzwierciedla stanu faktycznego. Wysokie koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę kanalizacyjną dotyczą przede wszystkim uzbrojenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 12, 13. uwagi nie mają uzasadnienia merytorycznego w prognozie finansowej szacowano wartości, które są możliwe do określenia na etapie jej sporządzania koszty związane z obsługą administracyjną prowadzonych procedur lub wykonanie po wcześniejszym przygotowaniu obiektów budowlanych zależą od przyjętych rozwiązań projektowanych i administracyjnych. W prognozie wyraźnie wskazano na te czynniki wraz z możliwością zmiany kosztów w wyniku działań podejmowanych przez gminę – w tym ich zwiększenia. 14. Brak popytu lub działań gminy w celu sprzedaży gruntów gminnych nie jest możliwy do oszacowania na etapie sporządzania prognozy finansowej. W jej treści wskazano zagrożenia dla szacowanych kwot wskutek niepewności występujących na rynku nieruchomości. 15. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego, realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium. Podnoszone w uwadze argumenty nie mają również uzasadnienia przestrzennego – obręb Porosły jest związany z rozwojem intensywnej zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą, realizowanej w strefie podmiejskiej Białegostoku. Wprowadzenie zabudowy ekstensywnej w tej części gminy nie ma uzasadnienia funkcjonalnego, w tym związanego z istniejącym stanem zagospodarowania terenów oraz obowiązującymi w gminie planami miejscowymi. 16. wnoszone w uwadze odległości nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa oraz przyjętym w projekcie planu przeznaczeniu terenów – brak terenów wykazujących wysoką uciążliwość poza granice prowadzonej inwestycji budowlanej.

			zabudowy wielorodzinnej, szczególnie w kontekście likwidacji terenów zielonych, zmiany walorów przestrzennych i krajobrazowych, zachowanie rozwoju zabudowy jednorodzinnej zgodnie z wolą mieszkańców, brak zgody na rozbudowę strefy podmiejskiej Białegostoku i wykonywanie planu wyłącznie na zlecenie developera, utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego na terenach wielorodzinnych, ograniczenie rozwoju zabudowy podmiejskiej jedynie do zabudowy jednorodzinnej i usługowej, nieuzasadnione przyjęcie wnioskó1)w mogących wskazywać na powstanie zastoju inwestycyjnego w obrębie Porosły, zmniejszenie wydatków gminy w przypadku utrzymania przeznaczenia jednorodzinnego, utrzymanie dochodów budżetowych w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej na poziomie takim samym jak dla zabudowy wielorodzinnej, brak uwzględnienia kosztów realizacji zieleni urządzonej – zbyt duża powierzchnia pod te cele.							17. wnoszone obostrzenia są bardzo restrykcyjne i nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa, w tym przepisach prawa miejscowego obowiązującego w gminie Choroszcz. W projekcie planu dopuszcza się stosowanie technologii OZE. Wybór źródła ciepła i energii zależy jednak od właściciela obiektu budowlanego oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. 18. określanie ekonomicznych warunków realizacji planu jest niegodne z zakresem planu miejscowego regulowanym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 19. uwagi nie mają uzasadnienia formalnego, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenów oraz procesów urbanizacyjnych zachodzących w obszarze planu, kierunków polityki przestrzennej gminy wskazanej w obowiązującym studium. Uwagi w znacznym stopniu nie wnoszą zmian normatywnych do planu, wykluczają się lub nie dotyczą przedmiotu planu.
16.	15.06.21 (data nadania 14.06.21)	Osoba fizyczna	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu		**X**		**X**	1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy. 2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów 3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.

			w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m2 powierzchni użytkowej							4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium. 6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium. 7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jaki i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą. 8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałoby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.
17.	17.05.21	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie ulicy Ogrodowej do 12 m	185 Porosły oraz nieruchomości przylegające do działki	12KDD		**X**		**X**	Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Ograniczenie szerokości drogi znacząco utrudni dojazd do terenów inwestycyjnych w obszarze planu oraz uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną.
18.	24.05.21	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie ulicy Ogrodowej do 12 m	185 Porosły oraz nieruchomości przylegające do działki	12KDD		**X**		**X**	Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Ograniczenie szerokości drogi znacząco utrudni dojazd do terenów inwestycyjnych w obszarze planu oraz uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną.

19.	21.05.21	Osoby fizyczne	Zmniejszenie wyznaczonej na działce linii zabudowy od rowu melioracyjnego do 10 m	519/9 Porosły	18MNU		X		X	W uwadze mylnie wskazano zasadność wyznaczenia linii zabudowy. Linia ta nie została wyznaczona od rowu melioracyjnego, ale wynika bezpośrednio ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, w którym wskazano granice terenów zagrożonych podtopieniami z zakazem zabudowy
20.	12.05.21	Osoba fizyczna	Wyjaśnienie zakresu inwestycji proponowanych do realizacji na terenie 1MW (wskazanie czy forma zabudowy będzie zbliżona do osiedla mieszkaniowego Polne Kwiaty 1) oraz sprzeciw w zakresie dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej w obszarze planu	1MW, obszar planu	1MW, obszar planu		X		X	Realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz oraz wyraża wolę właściciela gruntów na terenie 1MW i 2MW. W celu ochrony krajobrazu i zabezpieczenia interesów innych właścicieli gruntów intensywność projektowanej zabudowy wielorodzinnej została znacząco ograniczona.
21.	17.05.21	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie ulicy Ogrodowej do 12 m	185 Porosły oraz nieruchomości przylegające do działki	12KDD		X		X	Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Ograniczenie szerokości drogi znacząco utrudni dojazd do terenów inwestycyjnych w obszarze planu oraz uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną.
22.	17.05.21	Osoba fizyczna	Wyłączenie działki z granic sporządzanej zmiany planu, ze względu na wskazanie na działce objętej uwagą projektowanej drogi publicznej	312 Porosły	22KDD		X		X	Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Likwidacja odcinka drogi uniemożliwi włączenie komunikacyjne parcelowanych nieruchomości do ulicy Sadowej, co spowoduje znaczące utrudnienia komunikacyjne i brak możliwości podziałów nieruchomości na działki budowlane. Wyłączenie działki z obszaru planu nie zmieni warunków zasadności wyznaczenia przedmiotowej drogi. Należy zaznaczyć, że planowana droga nie spowoduje znaczących utrudnień w zagospodarowaniu działki objętej uwagą – droga wyznaczona na granicy działki i działce z nią sąsiadującą.
23.	11.06.21	Osoby fizyczne	Brak zgody na wyznaczenie na działce drogi publicznej.	293/19 Porosły	22KDD		X		X	Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Likwidacja odcinka drogi uniemożliwi włączenie komunikacyjne parcelowanych nieruchomości do ulicy Sadowej, co spowoduje znaczące utrudnienia komunikacyjne i brak możliwości podziałów nieruchomości na działki budowlane. Zmiana lokalizacji włączenia do ul. Sadowej po przedmiotowej działce spowoduje również niezasadność częściowo wydzielonych rezerw terenowych na rzecz realizacji przedmiotowej drogi i w skutku wymusi ponowne podziały nieruchomości.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXIII/271/2021

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm), Rada Miejska w Choroszczy postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
   a) budowę i przebudowę dróg oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD,** 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD,
   b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami 1U, 1ZP,
2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Choroszcz, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXIII/271/2021

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 30 czerwca 2021 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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, ze zmianami), 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.
W trakcie wyłożenia wpłynęło łącznie 31 uwag, które zostały uwzględnione pozytywnie jedynie w zakresie, który nie powodował istotnych zmian w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z działkami, których dotyczyły. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.
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.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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).**

Gmina Choroszcz w całości jest pokryta obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te są w pełni zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pomimo faktu, że część z nich została przyjęta przed uchwaleniem studium. Gmina na bieżąco analizuje wnioski składane w Urzędzie Miejskim dotyczące zmian w zagospodarowaniu terenów, które mogłyby skutkować koniecznością zmiany studium lub planów miejscowych. Liczba wniosków nie wskazywała dotychczas na zasadność podjęcia prac nad kompleksową zmianą studium. Gmina planuje wykonanie w obecnej kadencji Rady Miejskiej analizy zgodności studium i planów miejscowych wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu.

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) sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XXIII/271/2021 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 czerwca 2021 r. Podstawą uchwalenia planu jest 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zmianami).