

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**  
z dnia ....

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn.**

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 zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2002 r. Nr 4, poz. 70) w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” uchwalonego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

§ 2. Przeznacza się na cele nieleśne 1,4964 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DGN-III.7151.18.2021 z dnia 09.08.2021 r.).

§ 3. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Klepacze, Krupniki, Turczyn.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu przedstawionej na 14 załącznikach graficznych do uchwały, w tym:

1) załączniki od nr 1 do nr 12 – przedstawiające obszary zmiany planu:

2) załącznik nr 13 – zawierający objaśnienia symboli i znaków graficznych zawartych na załącznikach od nr 1 do nr 12;

3) załącznik nr 14 – stanowiący wyrys ze studium gminy Choroszcz z oznaczeniem granic wszystkich obszarów zmiany planu na rysunku studium „Kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów funkcjonalnych”;

4) załącznik nr 15 – stanowiący wyrys ze studium gminy Choroszcz z oznaczeniem granic wszystkich obszarów zmiany planu na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

3. Zmianą planu objęto następujące obszary o łącznej powierzchni ok. 65 ha, przedstawione na załącznikach, o których mowa ust. 2 pkt 1:

1) załącznik nr 1 – obszar w obrębie geodezyjnym Krupniki położony po południowej stronie ul. Kasztanowej w sąsiedztwie rzeki Horodnianki;

2) załącznik nr 2 – obszar w obrębie geodezyjnym Krupniki, przyległy do obrębu Porosły i miasta Białegostoku, położony na przedłużeniu ul. Gajowej do ul. Świerkowej;

3) załącznik nr 3 – obszar w obrębie geodezyjnym Krupniki, położony w sąsiedztwie miasta Białegostoku po wschodniej stronie ul. Szafirowej i jej przedłużenia do ul. Topazowej;

4) załącznik nr 4 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, położony w rejonie ulic Dolnej, Krótkiej i Poprzecznej;

5) załącznik nr 5 – obszary w obrębie geodezyjnym Klepacze:

a) położony po zachodniej stronie ulicy Polnej stanowiący niezalesioną część działki nr 455,

b) położony po wschodniej stronie ulicy Polnej stanowiący niezalesioną część działki nr 435;

6) załącznik nr 6 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, stanowiący ul. Pogodną i działki zabudowane położone pomiędzy ulicami Pogodną i Cichą;

7) załącznik nr 7 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, przyległy do północno-wschodniej strony ul. Studziennej;

8) załącznik nr 8 – obszary w obrębie geodezyjnym Klepacze:

a) przyległy do zachodniej strony ul. Niewodnickiej, stanowiący działki nr 516/45, 516/46, 516/47 i 516/48,

b) przyległy do zachodniej strony ul. Niewodnickiej,

c) położony po wschodniej stronie ul. Niewodnickiej za posesją ul. Niewodnicka 67A;

9) załącznik nr 9 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, przyległy do torów kolejowych i wschodniej strony ul. Kolejowej;

10) załącznik nr 10 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, przyległy do południowej strony ul. Wierzbowej, w rejonie posesji Wierzbowa 101;

11) załącznik nr 11 – obszar w obrębie geodezyjnym Klepacze, położony w rejonie ul. Wierzbowej pomiędzy rzeką Horodnianka a Lasem Turczyńskim;

12) załącznik nr 12 – obszary w obrębie geodezyjnym Turczyn:

a) położony po południowo-zachodniej stronie ul. Kolejowej, stanowiący działki nr 37 i 38,

b) położony po północno-wschodniej stronie ul. Kolejowej, pomiędzy tą ulicą a rzeką Horodnianką.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) załącznik Nr 16 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;

3) załącznik Nr 17 – określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;

4) załącznik Nr 18 – zawierający dane przestrzenne zmiany planu.

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

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., o głębokości nie większej niż 1,5 m i przekraczających tę linię na fragmentach do 20% długości elewacji frontowej, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej);
- 4)  **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 5) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną roślinność, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję oznaczoną w planie symbolem literowym lub funkcję oznaczone symbolami literowymi oddzielonymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach zmiany planu;
- 9) **pas technologiczny** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;

- 12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których początkowy człon cyfrowy jest porządkowy: pierwszy oznacza nr załącznika graficznego, na którym dany teren się znajduje, a nr po kropce (o ile występuje) oznacza kolejność terenu o tym samym przeznaczeniu występujący na załączniku, natomiast człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **R** – tereny rolnicze;
- 4) **ZL** – tereny leśne;
- 5) **KD** – tereny dróg publicznych
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

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

3. W stosunku do dróg istniejących dodatkowo w nawiasie podano symbol drogi ustalony w obowiązującym planie na całym przebiegu danej drogi.

## **DZIAŁ II – USTALENIA PLANU**

### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 7. 1. Istniejące budynki o funkcji niekolidującej z ustaleniami zmiany planu przeznacza się do zachowania z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu.

2. Projektowane budynki należy lokalizować:

1) zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu (nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących);

2) w odległości nie mniejszej niż (jeżeli na rysunku planu nie ustalono inaczej):

a) 10 m – od konturu otwartych rowów i stawów,

b) 15 m – od konturu otwartych cieków wodnych;

3) z uwzględnieniem pasów technologicznych, o których mowa w § 23;

4) spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

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

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

1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z innych materiałów np. kamień, cegła, drewno, szkło);

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

§9.1. Ogrodzenia działek od strony dróg należy lokalizować uwzględniając ich projektowane linie rozgraniczające i w miarę możliwości dopasować się do trwałych ogrodzeń na działkach sąsiednich w zakresie wysokości i stosowanych materiałów.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,7 m od poziomu ulicy. Należy używać materiałów takich jak kamień, cegła, drewno i metal.

3. Zamiast ogrodzeń preferowane są żywopłoty z roślin zimo zielonych.

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

1) wysokość budynków – do 5 m;

2) dachy budynków, kolorystyka i sposób wykończenia zharmonizowane z zabudową o przeznaczeniu podstawowym ustaloną na danym terenie z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

## **Rozdział 2.**

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

§11. W obszarach zmiany planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§12. 1. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek:

- 1) utrzymania naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowania istniejących zadrzewień niekolidujących z projektowaną zabudową i ich wkomponowania w zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych, z możliwością zastąpienia drzew istniejących innymi gatunkami;
- 3) zagospodarowania działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu, dojazdu i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;
- 4) zachowania istniejących rowów, cieków wodnych i stawów w formie otwartego lustra wody z zaleceniem meandryzacji i naturalizacji ich brzegów (w przypadku braku możliwości zabudowy działki budowlanej dopuszcza się ich przebudowę w niezbędnym zakresie pod warunkiem zachowania drożności przepływu wody);
- 5) utrzymania naturalnej roślinności łąk i szuwarów przy ciekach i zbiornikach wodnych oraz lokalnych obniżeniach terenu.

2. Na częściach działek budowlanych położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony cieków wodnych i rowów wprowadza się zakaz:

- 1) podnoszenia rzędnej terenu;
- 2) wymiany gruntów;
- 3) utwardzania terenu;
- 4) realizacji ogrodzeń utrudniających spływ wód.

3. W zakresie kształtowania zieleni ustala się zagospodarowanie terenu biologicznie czynnego zielenią urządzoną towarzyszącą zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe).

§13. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

§14. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN i MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) na pozostałych terenach obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych względem rodzaju wprowadzanej funkcji terenu,

2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o "Plan gospodarki odpadami województwa podlaskiego" oraz "Regulamin czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz".

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§17.1. W obszarze objętym zmianą planu, przedstawionym na załączniku nr12, występuje zabytek archeologiczny niepisany do rejestru zabytków, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków: stanowisko nr 1 w miejscowości Turczyn, obszar AZP 38-86 (nr stanowiska na obszarze 21) – osada; późne średniowiecze (nowożytność).

2. Na obszarze występowania zabytku, o którym mowa w ust 1, wszelkie inwestycje należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obszarze objętym zmianą planu, oprócz zabytku, o którym mowa w ust 1, nie występują inne zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

§18. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dostosowanie nowego lub przebudowywanego budynku formą, gabarytami, detalem architektonicznym, kolorystyką itp. do zabudowy istniejącej;
- 2) stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§19. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarach objętych zmianą planu są tereny przeznaczone na drogi publiczne oznaczone symbolami literowymi KD.

2. Przestrzenie publiczne uzupełniają przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

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

1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami małej architektury takimi jak ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, gazony z kwiatami itp.;

2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej, elementów wyposażenia takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci itp.;

3) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;

4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 5.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§20. W obszarach objętych zmianą planu, oprócz stanowiska archeologicznego, o którym mowa w §17, ust.1, nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§21.1. W obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. W obszarach objętych zmianą planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane o postulowanych parametrach:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:
    - 800 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN,U,
    - 500 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN.
  - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do drogi – wnikający z linii równoległej do istniejących granic działek lub zbliżony do kąta prostego z tolerancją 15°.

3. Na rysunkach zmiany planu przedstawiono:

1) postulatywne granice działek budowlanych, które na etapie podziałów geodezyjnych mogą ulec korektom;

2) sposoby łączenia wydzielanych działek gruntu w celu utworzenia działki budowlanej.

4. Podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi planem.

5. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej sposobu zagospodarowania terenu, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.



6. W przypadku prowadzenia zorganizowanej formy zabudowy podział na działki budowlane powinien być prowadzony na podstawie projektu zagospodarowania terenu na etapie pozwolenia na budowę.

## **Rozdział 7.**

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

§22.1 Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi w obszarach objętych zmianą planu należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, a także zachować odległości od innych obiektów budowlanych i lasów zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§23.1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne infrastruktury technicznej wynoszące:

- 1) 20 m obustronnie od osi linii 110 kV;
- 2) 7 m obustronnie od osi linii 15 kV;
- 3) zgodne z przepisami odrębnymi od innych sieci i urządzeń.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

§24. 1. Zmiana planu przewiduje:

1) poszerzenie lub korekty przebiegu istniejących dróg publicznych, o których mowa w § 41 i określa ich parametry zgodnie z określonymi w obowiązującym planie gminy Choroszcz;

- 2) projektowane drogi publiczne, o których mowa w § 42;
- 3) projektowane drogi wewnętrzne, o których mowa w § 43.

2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek budowlanych wydzielanych z jednej nieruchomości gruntowej, w zależności od potrzeb, należy przewidywać dojazdy o szerokości odpowiedniej do funkcji terenu, spełniającej wymagania przepisów odrębnych.

3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych przewiduje się gminną infrastrukturę techniczną oraz zielenią urządzone.

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

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

1) zabudowa usługowa – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

2. Do powierzchni użytkowej usług, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych.

3. Miejsca postojowe, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, i miejsca przeznaczone do parkowania rowerów należy zapewnić w granicach własnych działek budowlanych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§26.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w zmianie planu;
- 2) przewiduje się przebieg infrastruktury technicznej w pasach drogowych i innych przestrzeniach publicznych;
- 3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci.

§27.1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z gminnej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się własne, indywidualne ujęcia wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§28. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania technicznych możliwości podłączenia do publicznej kanalizacji

sanitarnej, pod warunkiem zabezpieczenia ich w przypadku podtopień przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

§29.1. Odprowadzenie wód opadowych na terenach przeznaczonych do zabudowy należy rozwiązać indywidualnie.

2. Wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu.

3. Właściciel lub użytkownik terenu, jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie.

4. Wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i przed ich odprowadzeniem do gruntu, powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.

§30. Zaopatrzenie w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,

b) wykorzystania energii elektrycznej,

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych;

2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania paliw stałych w zakresie określonym w przepisach odrębnych prawa energetycznego i dotyczących ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem.

§31. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenów objętych zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia.

2. Istniejące urządzenia należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia.

3. W przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb.

4. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska

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

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

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

§35. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości ....

## **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **Rozdział 12.**

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

§36. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 3MN, 6MN, 7MN, 8.4MN, 8.5MN, 10 MN, 11.1MN, 11.2MN, 11.3MN, 12.1MN, 12.2MN, 12.3MN i 12.4MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) usługi lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynków mieszkalnych zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku,
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie zabudowy szeregowej lub innej grupowej pod warunkiem realizacji zespołu tej zabudowy, jednym zamierzeniem budowlanym, obejmującym co najmniej sześć lokali mieszkalnych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) na terenie 12.3MN – 25 % działki budowlanej,
  - b) pozostałych terenach – 35 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny:
  - a) na terenie 12.3MN – 50 % działki budowlanej

- b) pozostałych terenach – 40 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
  - a) na terenie 12.3MN – 0,3,
  - b) na pozostałych terenach – 0,4;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 25.

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

- 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu;
- 2) zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych i obniżającej standardy zamieszkania na działkach sąsiednich;
- 3) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§37.1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1MN,U**, **4.1MN,U**, **4.2MN,U**, **4.3MN,U**, **5.1MN,U**, **5.2MN,U** i **9MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych w formie zabudowy wolnostojącej oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodziną, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

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

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - 1) 35 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
  - 2) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
  - 3) 45 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej,
- 5) minimalny teren biologicznie czynny:
  - 1) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
  - 2) 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
  - 3) 20 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
  - 1) 0,4 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
  - 2) 0,5 działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,

- 3) 0,6 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej.
- 7) dachy o nachyleniu połąci dachowych do 45° (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do 11m;
- 9) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 25.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowych lub usługowych należy lokalizować w pierzei ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) główne wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;
- 3) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 4) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową sąsiadującą działką o funkcji wyłącznie mieszkaniowej należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartej żywopłotu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§38.1. Tereny oznaczone symbolami **8.1MN, 8.2MN i 8.3MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na polepszenie warunków zabudowy i zagospodarowania przyległych działek budowlanych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zielenią z możliwością lokalizacji dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej bez prawa budowy budynków.

§39. Tereny oznaczone symbolami **2ZL, 8ZL, 10ZL, 11.1ZL, 11.2ZL, 12.1ZL, 12.2ZL i 12.3ZL** to istniejące lasy, które przeznacza się do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§40. Tereny oznaczone symbolami **2R, 9R i 12R** to istniejące tereny rolne, które przeznacza się do dalszego rolniczego użytkowania w sposób dotychczasowy z zakazem zabudowy.

§41. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1KD(g,,L"12/5,5), 2.6KD (g,,D"10/5,0 - ul.Świerkowa), 3.1KD-D (g,,D"10/5,0 - ul.Diamentowa), 3.2KD-D (g,,D"10/5,0 - ul.Szafirowa), 4.1KD-D (g,,D"10/5,0), 4.2KD-D (g,,D"10/5,0 - ul.Dolna), 4.3KD-D (g,,D"10/5,0 -ul.Krótką), 4.4KD-D (g,,D"10/5,0 - ul.Poprzeczna), 4.5KD-D (g,,D"10/5,0 - ul.Dolna), 5KD (g,,L"15/5,5), 7.1KD (g,,D"10/5,0 - ul.Studzienna), 7.2KD (g,,D"10/5,0), 8KD(p,,Z"20/6,0 - ul.Niewodnicka), 11.1KD-D (g,,D"10/5,0)** przeznacza się pod drogi publiczne o parametrach zgodnych z ustaleniami obowiązującego planu.

§42. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2.1KD-D, 2.2KD-D, 2.3KD-D, 2.4KD-D, 2.5KD-D, 3.3KD-D(ul. Topazowa), 4.6KD-D, 6.1KD-D (ul.Pogodna), 6.2KD-D(ul.Pogodna), 8.1KD-D, 8.2KD-D, 8.3KD-D, 10KD-D(ul.Wierzbowa), 11.2 KD-D**

przeznacza się pod drogi publiczne, gminne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających wg wymiarów na rysunkach zmiany planu, jeznia 1x2 pasy ruchu.

§43. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2KDW**, **5KDW** i **8KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających wg wymiarów na rysunkach zmiany planu.

#### **DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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