

**UCHWAŁA NR X/95/2019  
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 24 września 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie  
Łyski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309 i 1696) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i 2019 poz.60, 235, 730, 1009, 1524, 1716 i 1696 ) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Łyski nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” uchwalonego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Łyski 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) zmienionego uchwałą nr XI/112/2012 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 czerwca 2012 r., zwaną dalej zmianą planu, w granicach obszaru przyległego do strony północnej drogi krajowej nr 8.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,02 ha przyległy do północnej strony drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok .

3. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

**§ 3.** 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) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., o głębokości nie większej niż 1,5 m i przekraczających tę linię na fragmentach do 20% długości elewacji frontowej, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej);
- 4) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć nieutwardzoną część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną wegetację, 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 funkcje oznaczone w planie symbolami literowymi oddzielnymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym mierzoną od poziomu głównego wejścia do budynku do poziomu najwyższego punktu konstrukcji dachu z warstwami wykończeniowymi;
- 12) **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;
- 13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Terenowi wyznaczonemu na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole literowe określające następujące przeznaczenie:

- 1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej.

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

## **DZIAŁ II. USTALENIA PLANU**

§ 6. 1. Teren oznaczony symbolem **P,U** przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową oraz magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych o powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup> i nie większej niż 20 % powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1 wyklucza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 10 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy– do 15 m, a w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi – do 25 m;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń, itp;
- 6) miejsca postojowe:
  - a) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 pracowników,
  - b) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

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

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) przy realizacji parkingów na powierzchni terenu należy wprowadzić zieleni wysoką w proporcji 1 drzewo na każde 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 3) otwarte tereny składowe, przemysłowe, zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z przestrzeni publicznych dróg np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna – z istniejącej jezdni serwisowej drogi krajowej, ekspresowej przyległej do terenu objętego granicą zmiany planu .

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

- 1) zagospodarowanie powierzchni wolnej od zabudowy i utwardzenia zielenią urządzoną;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez stosowanie skutecznych zabezpieczeń gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 5) ochronę akustyczną poprzez stosownie rozwiązań indywidualnych tłumiących hałas np. ściany zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej, odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 8. W granicach zmiany planu nie występują: zabytki, krajobrazy kulturowe, obiekty dziedzictwa kulturowego ani dobra kultury współczesnej oraz inne, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, nie występują tereny górnicze a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) przewiduje się podziały istniejących nieruchomości:
  - a) na potrzeby infrastruktury technicznej lub zmiany granic nieruchomości w zależności od bieżących potrzeb,
  - b) w celu wydzielenia działek budowanych pod warunkiem, że każda z działek budowlanych będzie spełniała wskaźniki zgodne z ustaleniami § 6 ust. 5 pkt 1), 2), 3) i 6).

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się następujące warunki:

- 1) przy realizacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie przepisy szczegółowe w budownictwie;
- 2) nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu i innymi ustaleniami określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić pasy technologiczne od infrastruktury technicznej, w których:
  - a) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i ich remontów;
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącego wodociągu gminnego  $\varnothing$  160;
- 2) odprowadzenie ścieków ustala się:
  - a) docelowo do kanalizacji sanitarnej,
  - b) przejściowo do zbiorników bezodpływowych,
- 3) odprowadzenie wód opadowych ustala się do gruntu na użytkowanym terenie z uwzględnieniem następujących zasad:
  - a) wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu,
  - b) 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,
  - c) wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych, parkingów, składów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje spłukiwanie substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i przed ich odprowadzeniem do gruntu, powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.
- 4) zaopatrzenie w ciepło
  - a) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
    - uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
    - wykorzystania energii elektrycznej,
    - spalania gazów opałowych, olejów opałowych;
  - b) 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.
- 5) zasilanie w energię elektryczną:
  - a) ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia, które należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia lub przewidzieć na własnym terenie nowe w zależności od potrzeb,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;

6) obsługę telekomunikacyjną ustala się poprzez wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

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

§ 13. 1. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić pasy technologiczne infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i ich remontów;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynoszącą 2% (słownie: dwa procent).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

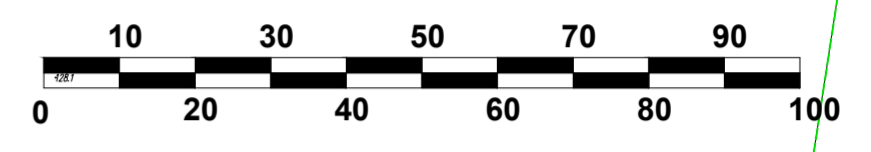
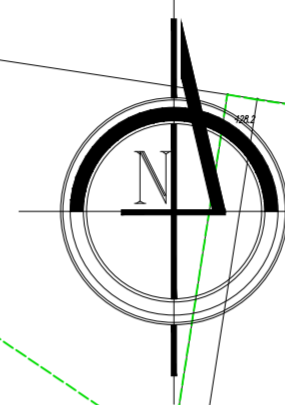
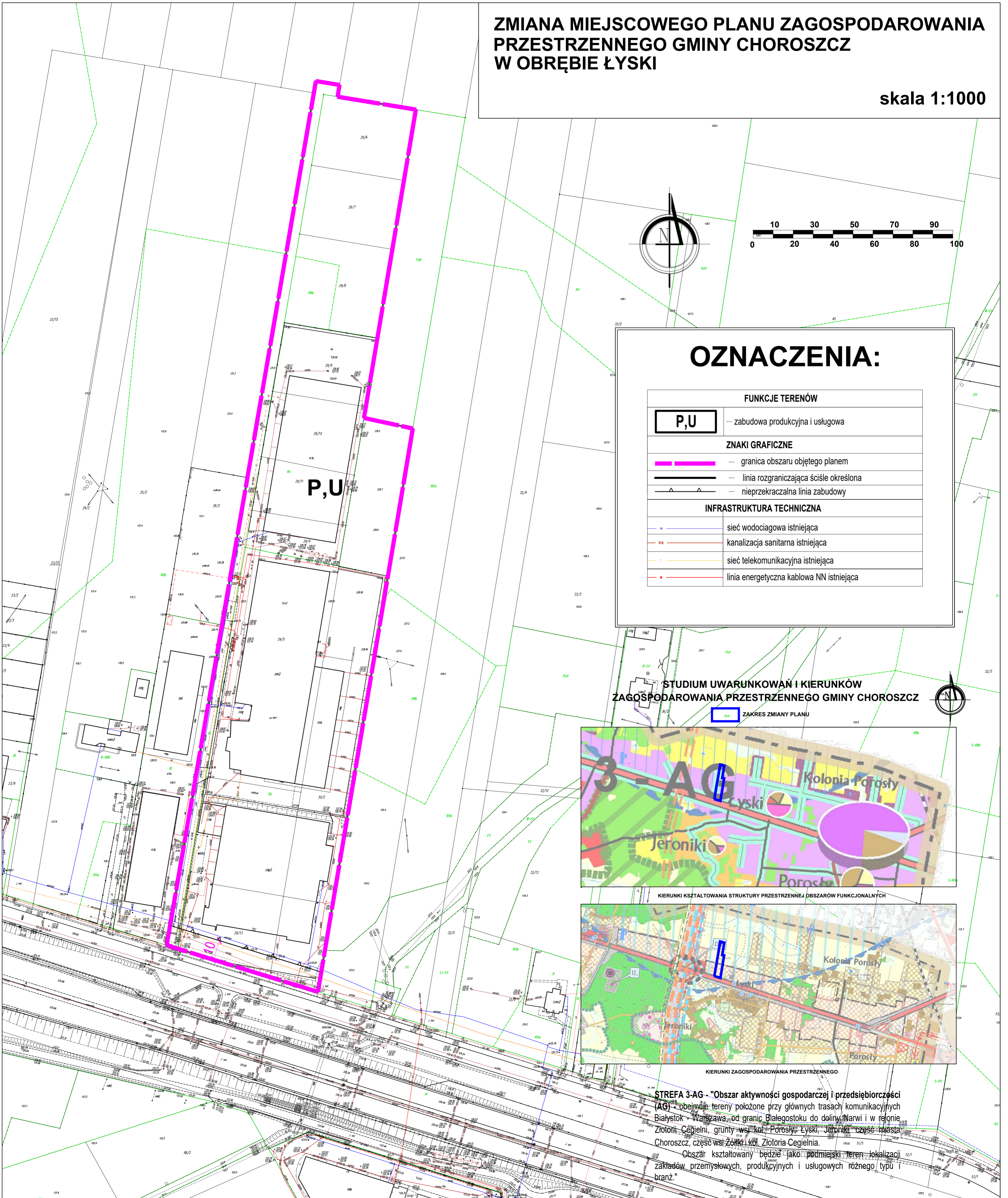
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Choroszczy

**mgr Beata Jeżerys**



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE ŁYSKI

skala 1:1000

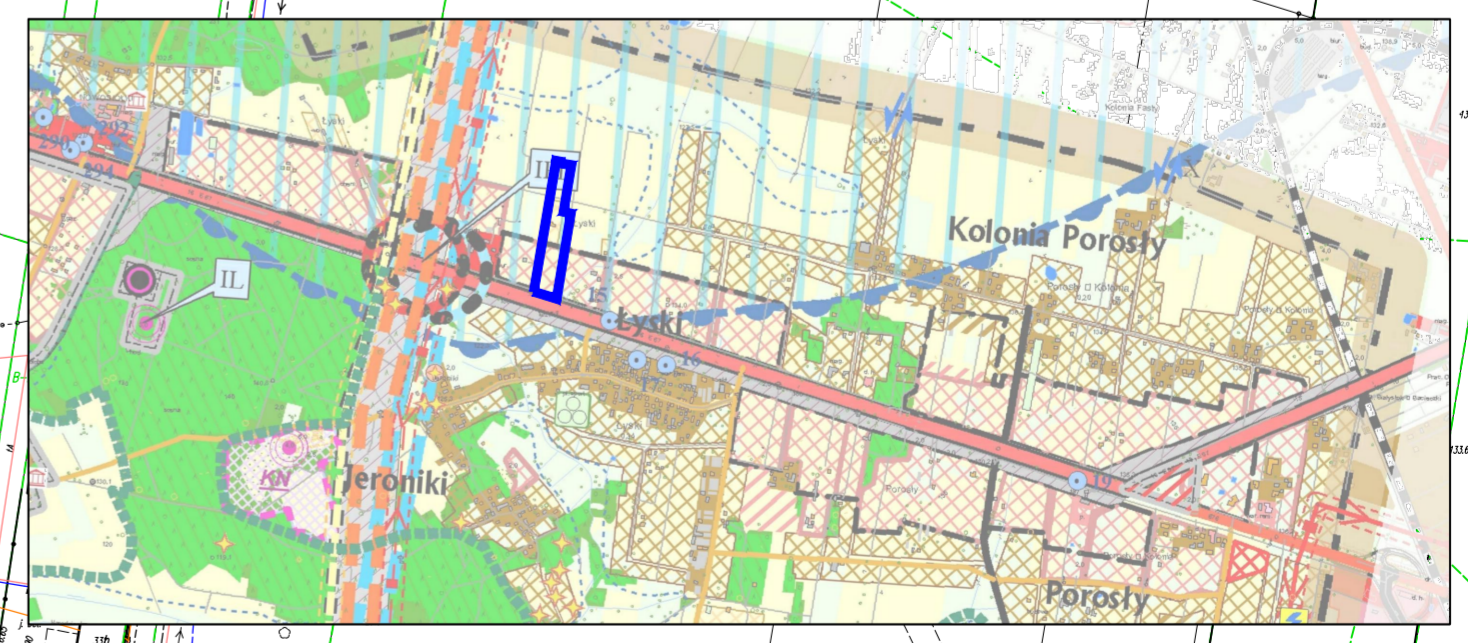
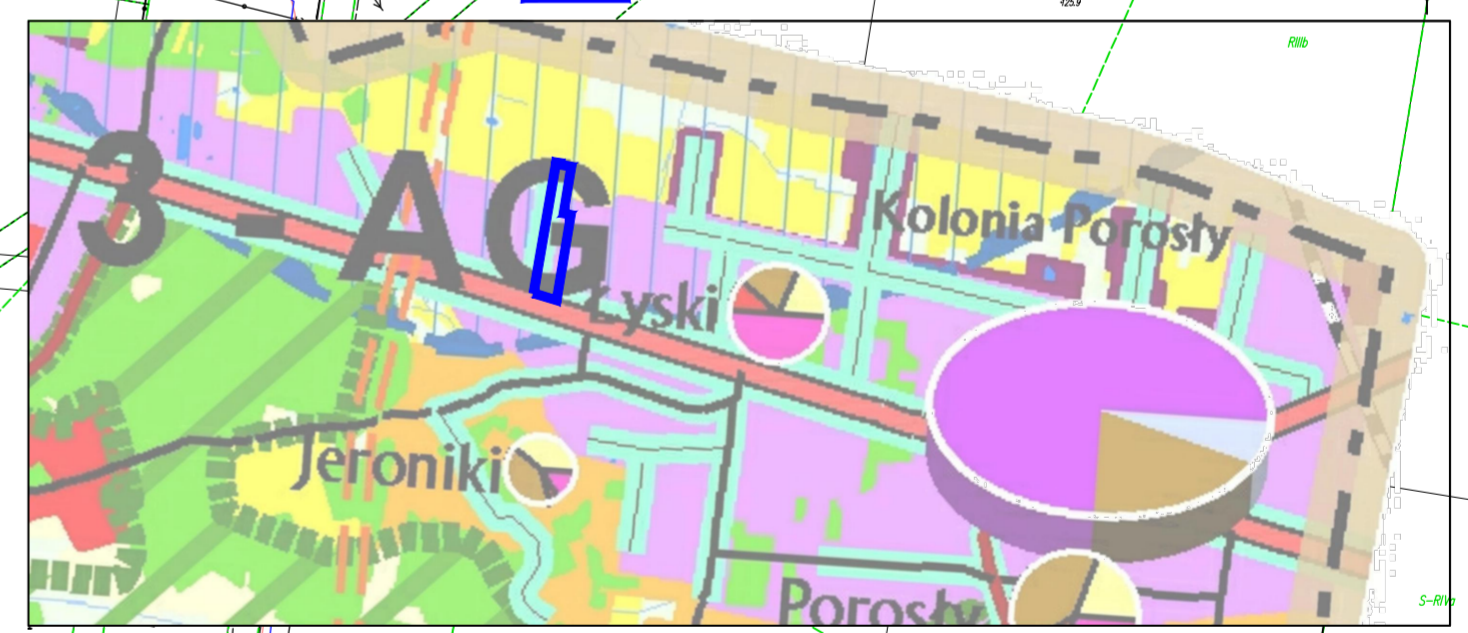


## OZNACZENIA:

FUNKCJE TERENÓW	
<b>P,U</b>	zabudowa produkcyjna i usługowa
ZNAKI GRAFICZNE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca ściśle określona
	nieprzekraczalna linia zabudowy
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	sieć wodociągowa istniejąca
	kanalizacja sanitarna istniejąca
	sieć telekomunikacyjna istniejąca
	linia energetyczna kablowa NN istniejąca

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ

ZAKRES ZMIANY PLANU



**STREFA 3-AG - "Obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG)"** - obejmuje tereny położone przy głównych trasach komunikacyjnych Białystok - Warszawa - od granic Białegostoku do doliny Narwi i w rejonie Złotoryi, Cegieli, grunty wsi Łyski, Porosły, Jeroniki, część miasta Choroszcy, część wsi Żółki i kół. Złotorya Cegielnia.  
Obszar kształtowany będzie jako podmiejski teren lokalizacji zakładów przemysłowych, produkcyjnych i usługowych różnego typu i branż.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/95/2019  
Rady Miejskiej w Choroszczy  
z dnia 24 września 2019 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Łyski**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianami), stwierdza się, że do projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/95/2019  
Rady Miejskiej w Choroszczy  
z dnia 24 września 2019 r.

**Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz gminy Choroszcz w obrębie Łyski inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) stwierdza się, że w zmianie planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.



## UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 r. poz. ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz, w związku z przeznaczeniem gruntów leśnych na cele nieleśne, art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Łyski przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXV/344/2018 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 24 maja 2018 r. Zmianą planu objęto dwa fragmenty obszaru gminy: jeden w obrębie Porosły, drugi w obrębie Łyski. Zmiana planu w obrębie Porosły została uchwalona i jest obowiązująca. Do zmiany planu w obrębie Łyski, z uwagi na planowaną zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III, konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Ponieważ Minister w dalszym ciągu przedłuża termin rozpatrzenia wniosku w tej sprawie, a uchwalenie zmiany planu jest pilne z uwagi na konieczność rozbudowy istniejącego zakładu, obszar objęty granicami zmiany planu zmniejszono, aby nie obejmował on gruntów rolnych klasy III, co umożliwi realizację pierwszego etapu rozbudowy.

Opracowana zmiana planu nie stoi w sprzeczności z najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy, jakim jest „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz**”, przyjęte uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz zostały określone kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów funkcjonalnych. Na terenie gminy Choroszcz zostało wyznaczonych sześć podstawowych obszarów struktury przestrzennej ze względu na różnicowanie funkcji i zasad zagospodarowania.

Tereny objęte projektem zmiany planu miejscowego znajduje się w całości na obszarze funkcjonalnym AG.

*"Obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (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 Zótki 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<sup>2</sup>, 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.*

*Granice wyznaczanych obszarów funkcjonalnych (z wyjątkiem ostatniego obszaru OP-NPN są określone orientacyjnie. Mogą ulegać pewnym przesunięciom w wyniku postępujących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym terenu i rozwoju inwestycyjnego gminy. Szczególnie dotyczy to szerokości obszaru AG – aktywności gospodarczej, który po zagospodarowaniu terenów bezpośrednio*

*przyległych do szosy Warszawskiej lub innych istotnych względów może być poszerzony w kierunku północnym kosztem obszaru 4 RP lub południowym na teren 3 PB i 1 M Ch."*

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587). Projekt zmiany planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń, a do projektu zmiany planu opracowano niniejszą prognozę.

Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu, stanowiącego załącznik graficzny do uchwały.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jej jawności i przejrzystości. W projekcie zmiany planu, w poszczególnych rozdziałach, ujęto zagadnienia wymagane ustawą, uwzględniając interes prywatny i publiczny. Uwzględniono zarówno prawo własności, jak i prawo do podejmowania działań, które pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, rozumianego jako kształtowanie przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianami).

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia. Zapewniono udział społeczny przy opracowywaniu projektu planu poprzez umożliwienie składania wniosków, uwag, uczestnictwo w dyskusji publicznej.

W okresie opracowywania projektu planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Nie wpłynęły również uwagi.

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu

. Teren jest w pełni uzbrojony, więc gmina nie poniesie nakładów finansowych na realizację infrastruktury technicznej. Natomiast z uwagi na zagospodarowanie pod działalność gospodarczą terenów dotychczas rolnych podatki od nieruchomości będą większe. Uchwalenie zmiany planu przeniesie więc gminie Choroszcz same korzyści.