

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły i Łyski)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1371 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
– POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły i 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. Przeznacza się na cele nieleśne 1,2429 ha gruntów leśnych stanowiących część wszystkich gruntów leśnych o powierzchni 3,8118 ha, położonych w granicach planu, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DMG-III.7151.3.2017 z dnia 26 stycznia 2017 r.).

§ 3. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły i Łyski) zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są ponadto załączniki do uchwały:

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

3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 32,62 ha położony ma północ od drogi krajowej nr 8 od ronda przy wjeździe do Kolonii Porosły do ul. Usługowej.

§ 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, energii oraz sygnałów;
- 2) **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) **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

- 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 rzutowanych na grunt;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie oznaczone w planie symbolem literowym lub funkcje oznaczone symbolami literowymi oddzielonymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **teren ogólnodostępnym** – należy przez to rozumieć teren dostępny dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;
- 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 (wskazane gatunki zimozielone);
- 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 zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole, w których człon cyfrowy, jeżeli występuje, określa nr terenu o tym samym przeznaczeniu, a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

3. Przy symbolach KD po myślniku określono klasę techniczną drogi (D-dojazdowa, L-lokalna, GP – główna ruchu przyspieszonego).

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 przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu.

2. Projektowane budynki należy lokalizować:

- 1) z uwzględnieniem linii zabudowy nieprzekraczalnych, określonych na rysunku zmiany planu;
- 2) z uwzględnieniem pasów technologicznych, o których mowa w § 24;
- 3) spełniając wszystkie ustalenia zmiany 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. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy: ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować białe lub w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów naturalnych np. kamień, cegła, drewno, szkło); dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

2. Dopuszcza się inną kolorystykę budynku w zabudowie usługowej lub produkcyjnej.

§ 9. 1. Ogrodzenia działek od strony dróg należy w miarę możliwości dopasować się do trwałych, spełniających ustalenia planu, 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 zimozielonych.

§ 10. 1. 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, w tym krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

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

§ 12. Na terenach 1MN,U,ZP, 2MN,U,ZP, 1MN, 2MN, 3 MN i MN,U wprowadza się również zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

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

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

- 1) utrzymania naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowania istniejących zadrzewień niekolidujących z projektowaną zabudową i ich wkomponowanie 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 dojścia, dojazdu i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

2. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu;

- 2) nasadzenie w pasach drogowych ulic drzew i krzewów gatunków odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;
- 3) wprowadzenie zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 15. 1. Północno-zachodnia część obszaru objętego zmianą planu leży częściowo w zasięgu GZWP nr 218.

2. Na terenie GZWP nr 218 wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a zwłaszcza GZWP nr 218:

- 1) przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 29, § 30 i § 31.

§ 16. 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.

§ 17. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się;

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi 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.

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

Rozdział 3.

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

§ 19. 1. W obszarze zmiany planu nie występują zabytki, obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej ani krajobraz kulturowy wymagający szczególnej ochrony.

2. W obszarze zmiany planu występuje obiekt dziedzictwa kulturowego - krzyż przydrożny zlokalizowany w liniach rozgraniczających u zbiegu dróg 1KD-L i 2KD-L, który przeznacza się do zachowania i dalszego utrzymania z możliwością przesunięcia w przypadku kolizji związanej z realizacją inwestycji realizowanych w pasach drogowych.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 20. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze zmiany planu są:

- 1) tereny przeznaczone na drogi publiczne oznaczone symbolami 1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D i oraz 1KDW i 2KDW;
- 2) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, 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.**

§ 21. Na obszarze objętym zmianą planu, za wyjątkiem zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w § 15, 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz warunki podziału terenów.

§ 22. 1. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. W granicach zmiany 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 na następujących warunkach:
 - a) parametry, w tym powierzchnia, nowo wydzielanej działki budowlanej powinny umożliwić jej racjonalne zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami i wskaźnikami określonymi w zmianie planu,
 - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do drogi powinien być zbliżony do kąta prostego (z tolerancją 15°) lub wynikać z linii równoległej do istniejących granic działek,
 - c) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej od strony drogi publicznej nie powinna przekraczać jej głębokości (nie dotyczy podziału działek zachowujących istniejącą granicę głębokości działki);
 - d) każda wydzielana działka budowlana powinna mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej sposobu zagospodarowania, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

Rozdział 7.

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

§ 23. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym zmianą planu należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 24. 1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne 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 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.

§ 25. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) mieszkalnych wielorodzinnych powyżej 20 mieszkań, zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników;

- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) ustala się awaryjne ujęcia wody pitnej z istniejących i projektowanych studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 4) ustala się system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m ;
- 5) ustala się trasę przelotową zapewniającą sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia drogą krajową, której fragmenty oznaczone symbolami 1KD-GP, 2KD-GP znajdują się w granicach planu.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) dodatkowa jednia drogi krajowej– droga publiczna, istniejąca, przyległa do granic planu od strony południowej, (fragmenty oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1KD-GP i 2KD-GP w granicach zmiany planu);
- 2) drogi gminne lokalne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1KD-L (ul. Owocowa) i 2KD-L – publiczne, istniejące, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu
- 3) droga gminna dojazdowa, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolami 1KD-D – publiczna, istniejąca, przyległa do granic planu od strony wschodniej, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu (fragment w granicach planu);
- 4) droga gminna dojazdowa, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 2KD-D – publiczna, projektowana, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu;
- 5) droga wewnętrzna 1KDW (ul. Usługowa), przyległa do granic planu od strony wschodniej, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu (fragmenty w granicach planu);
- 6) droga wewnętrzna 2KDW – istniejący prywatny dojazd o szerokości 6 m;
- 7) dojazdy wewnętrzne – prywatne, do obsługi działek budowlanych wydzielanych z większych nieruchomości (na rysunku planu przedstawiono ich postulowany przebieg; do uściślenia przy podziałach istniejących nieruchomości

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

3. Budowę lub przebudowę zjazdów publicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi.

§ 27. 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:
 - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) gastronomia – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) usługi inne – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabudowa produkcyjna – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 pracowników.

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 28. 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;
- 3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem.

§ 29. 1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej gminnej sieci wodociągowej.

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

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do publicznej projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę:
 - a) 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;
 - b) przydomowych oczyszczalni ścieków o przepustowości do 5 m³/dobę – z wyłączeniem obszaru GZWP nr 218.

§ 31. 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, składów 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.

§ 32. 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 nisko siarkowych;
- 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.

§ 33. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia. Istniejące urządzenia należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia.

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

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

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

§ 35. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach w sposób umożliwiający selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 36. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami zmiany planu zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów i przebudowy oraz 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 zmiany planu.

§ 37. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 10% (słownie dziesięć procent).

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

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

§ 38. 1. Tereny oznaczone symbolami **1P,U** i **2P,U** przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową.

2. Na terenach, o których 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 terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową (wbudowaną w kubaturę budynków produkcyjnych i usługowych lub jako wolnostojące budynki mieszkalne) wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych, o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji produkcyjnej i usługowej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 20 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – do 15 m,
 - b) pozostałych obiektów - do 40 m ;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

5. 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) zabudowa, od strony dróg publicznych powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;

- 3) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;
- 4) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleni urządzoną z elementami małej architektury;
- 5) 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;
- 6) oprócz zieleni izolacyjnej, o której mowa w pkt. 5, należy wprowadzić na własnym terenie pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 16 m:
 - a) na terenie 1P,U – wzdłuż granicy z terenem: 1MN,
 - b) na terenie 2P,U – wzdłuż północnej granicy z terenem MN,U;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1P,U – z drogi wewnętrznej 1KDW i z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi,
 - b) terenu 2P,U – z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi.

§ 39. 1. Tereny oznaczone symbolami **1U, 2U i 3U** przeznacza się pod zabudowę usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową, w tym na terenach 2U i 3U głównie z zakresu z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego (możliwe inwestycje celu publicznego) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową (wbudowaną w kubaturę budynków usługowych lub jako wolnostojące budynki mieszkalne) wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów usługowych, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji usługowej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 5 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) na terenach 1U i 3U – 1,2 ,
 - b) na terenie 3U – 2;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - na terenach 1U i 3U – do 15 m,
 - na terenie 3U – do 18 m
 - b) pozostałych obiektów - 20 m ;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

5. 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) zabudowa, od strony dróg publicznych powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 3) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zielenią urządzoną z elementami małej architektury;
- 4) zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z przestrzeni publicznych dróg np. przystając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U – z drogi lokalnej 1KD-L i z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi,
 - b) terenu 2U – z drogi lokalnej 1KD-L, z drogi wewnętrznej 2KDW oraz z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi,
 - c) terenu 3U – z drogi dojazdowej 1KD-D.

§ 40. 1. Teren oznaczony symbolem MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 30 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 45 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) 60 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny:
 - a) 50 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 35 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - c) 20 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) 0,5 – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 0,7 – w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej na jednej działce,
 - c) 0,8 – w przypadku zabudowy usługowej;
 - d) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 °;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do 11 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
 - b) garaży i budynków gospodarczych – do 5 m
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15 m;
- 5) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

- 1) budynki mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe należy projektować w formie budynków wolno stojących;

- 2) projektowaną zabudowę należy dostosować gabarytami i formą do zabudowy istniejącej, spełniającej wymagania zmiany planu;
- 3) główne wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;
- 4) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 5) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową sąsiadującą bezpośrednio z funkcją mieszkaniową należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg: lokalnej 2KD-L i dojazdowej 1KD-D.

§ 41. 1. Tereny oznaczone symbolami **1MN, 2MN i 3MN** 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;
- 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.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 40 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
 - b) garaży i budynków gospodarczych – do 5 m
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15 m;
- 6) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować w pierzei ulicy obsługującej tę zabudowę, ewentualne budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) w przypadku lokalizacji usług:
 - a) wejścia do lokali usługowych, główne i gospodarcze, należy lokalizować od strony ulic,
 - b) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych od strony sąsiadującej z funkcją usługową na działce przyległej,
 - c) funkcja usługowa nie może obniżać standardu zamieszkania na działkach przyległych, tj. nie może powodować podwyższenia poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń lub związków zapachowych,
 - d) zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

§ 42. 1. Tereny oznaczone symbolami **1MN,U,ZP** i **2MN,U,ZP**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, usługową z zakresu budowy budynków użyteczności publicznej, o której mowa w przepisach budowlanych, i zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % terenu inwestycji;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 40 % terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkań usługowych i usługowych – do 11 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
 - b) garaży i budynków gospodarczych – do 5 m
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15 m;
- 4) dachy kształtowane indywidualnie;
- 5) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

- 1) budynki należy lokalizować w miejscach niezadrzewionych;
- 2) wycinkę istniejących drzew dopuszcza się tylko w niezbędnym zakresie, w miejscach kolidujących z projektowaną zabudową;
- 3) pozostały istniejący drzewostan należy zagospodarować jako zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleni urządzonej wzbogaconą obiektami sportu, rekreacji i elementami małej architektury
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu **1MN,U,ZP** – z drogi lokalnej **1KD-L**,
 - b) terenu **2MN,U,ZP** – drogi wewnętrznej **2KDW** i z dodatkowej jezdni drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi na warunkach zarządcy drogi.

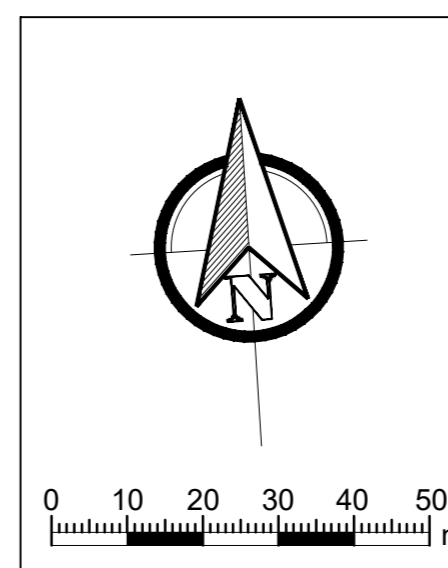
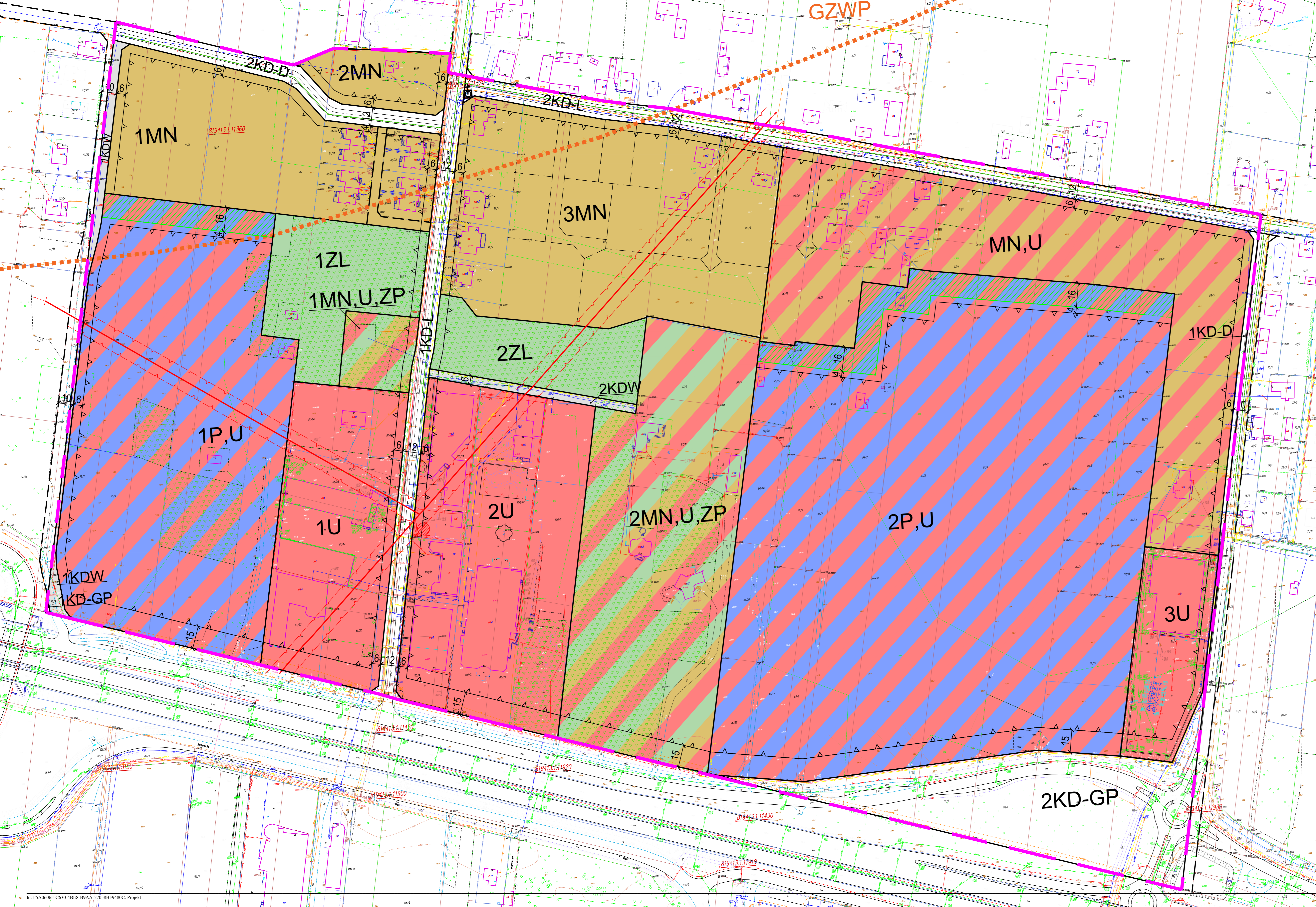
§ 43. Tereny oznaczone symbolami **1ZL** i **2ZL** pozostawia się w dotychczasowym leśnym użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. Tereny oznaczone symbolami **1KD-GP**, **2KD-GP**, **1KD-L**, **2KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D**, **1KDW** i **2KDW** przeznacza się na komunikację do zagospodarowania na warunkach określonych w § 26.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI POROSŁY,
ŁYSKI - GM. CHOROSZCZ
skala 1:1000

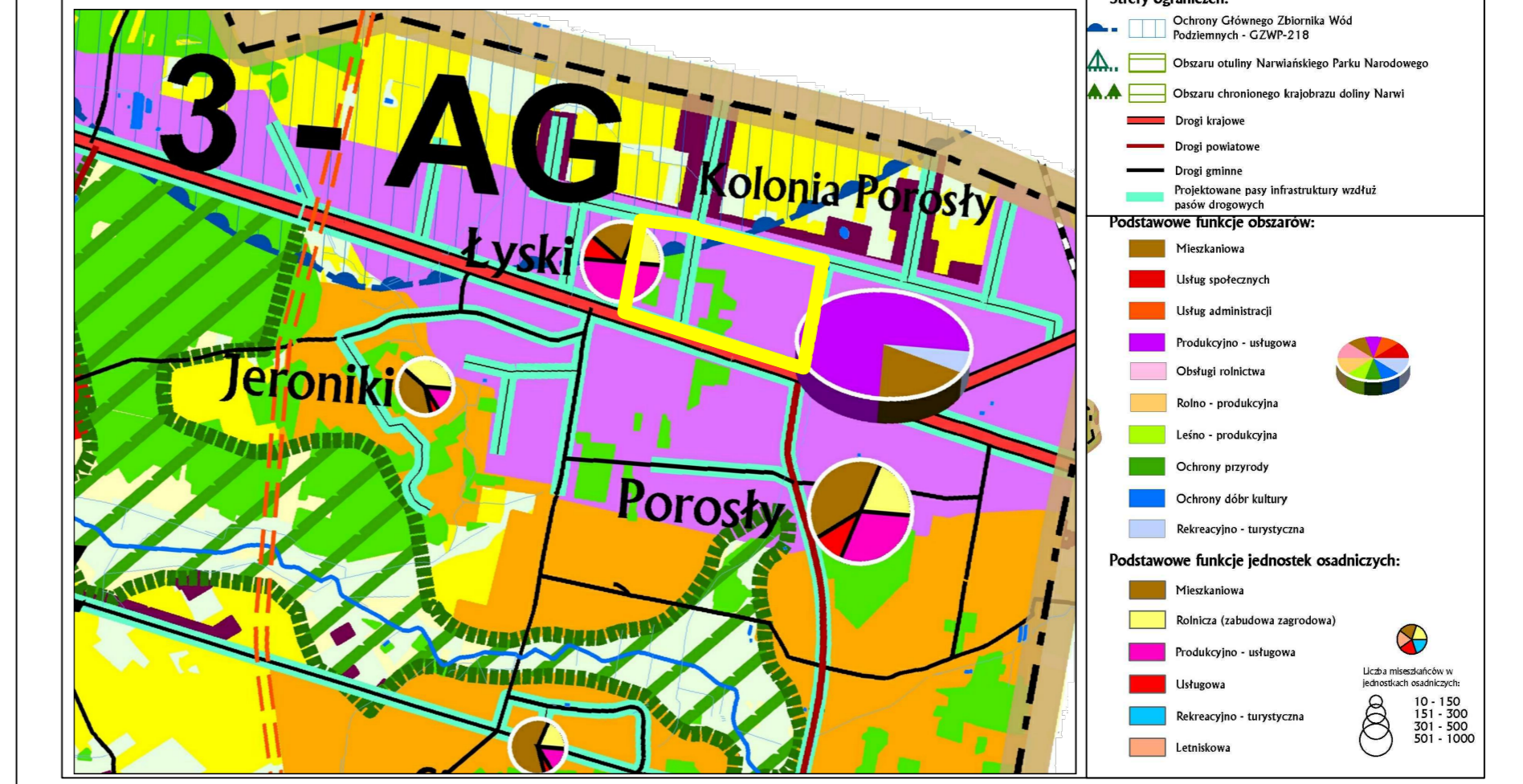


Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 2021 r.

PROJEKT ZMIANY PLANU W ODNIENIENIU DO
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ

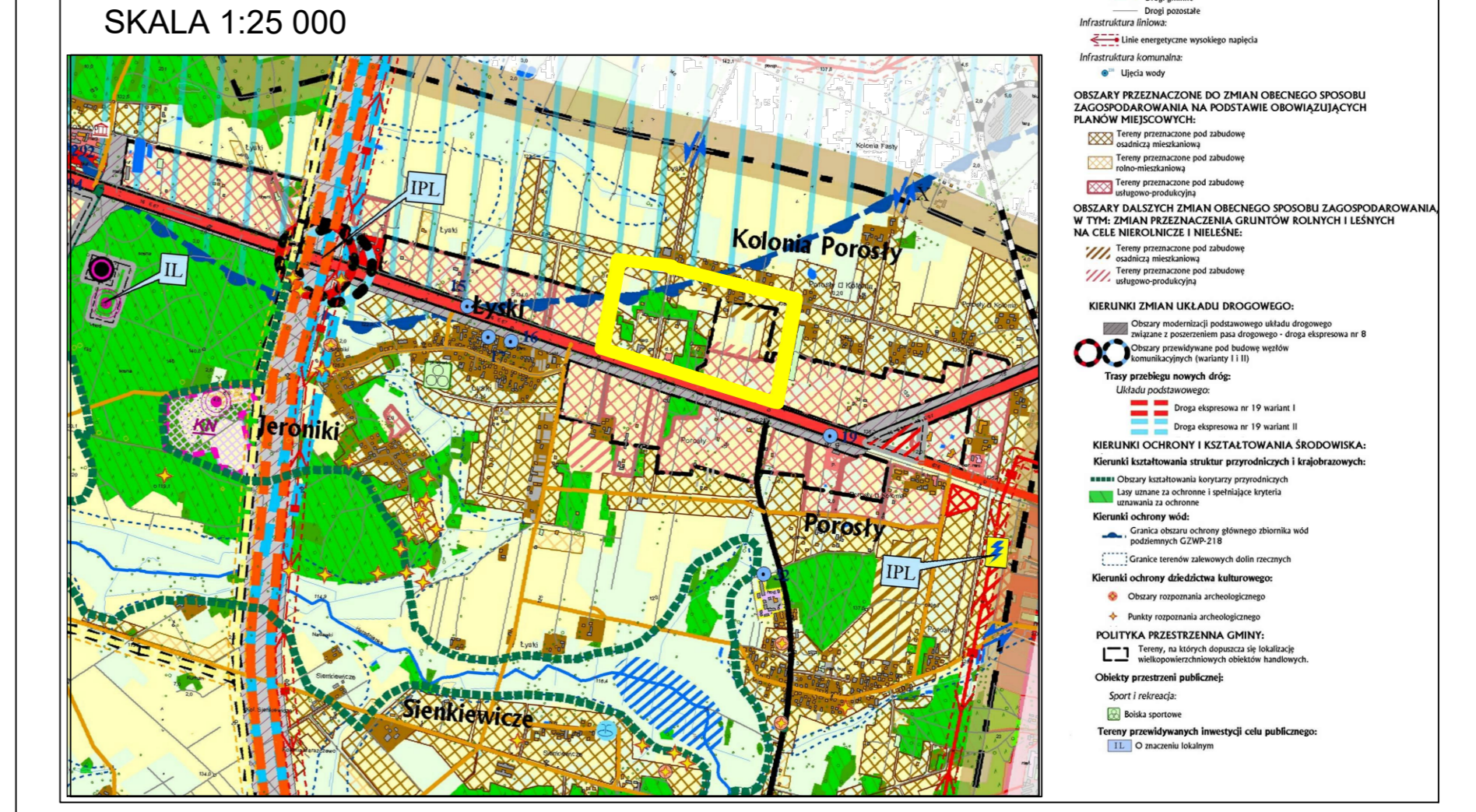
OZNACZENIA STOSOWANE W GRANICACH
ZMIANY PLANU:

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CHOROSZCZ - KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY
PRZESTRZENNEJ OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH**
3 - AG - OBSZAR AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ I
PRZEDSIĘBIORCZOŚCI ZWIĄZANY Z DROGĄ KRAJOWĄ NR 8
SKALA 1:25 000



PRZEZNACZENIE TERENU	
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG
MN,U,ZP	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, USŁUGOWEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
P,U	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
ZL	TEREN LEŚNY
KD-GP	TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KD-L	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KD-D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CHOROSZCZ - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**
SKALA 1:25 000



OZNACZENIA GRAFICZNE	
[Pink dashed line]	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
[Black dashed line]	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
[Black solid line]	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
[Black solid line]	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
[Orange dashed line]	GRANICA OBSZARU OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 218 „PRADOLINA RZEKI SUPRAŚL”
[Cross symbol]	KRZYŻ PRZYDROŻNY
[Green hatched area]	ISTNIEJĄCE ZADRZEWIENIA
[Green hatched area]	ZIELENI IZOLACYJNA

OZNACZENIA STOSOWANE NA WYRYSIE
ZE STUDIUM W GRANICACH ZMIANY PLANU:

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
[Blue line]	sieć wodociągowa istniejąca
[Yellow line]	sieć telekomunikacyjna istniejąca
[Red circle]	istniejąca stacja transformatorowa
[Red line with 'e']	linia energetyczna napowietrzna SN istn.
[Red dashed line]	pas ochrony od linii energetycznych
[Red line with 'eSN']	linia energetyczna kablowa SN istniejąca
[Red line with 'eNN']	linia energetyczna kablowa NN istniejąca

[Yellow rectangle] GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO