

**UCHWAŁA NR III/35/2024
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 18 lipca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2019, 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), w wyniku realizacji uchwały Nr XII/128/2019 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Zaczerlany, Zaczerlany Kolonia, Kościuki, Gajowniki i miasto Choroszcz 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.) w obrębie miasta Choroszcz 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 0,8248 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DGN-III.7151.10.2022 z dnia 13 czerwca 2022 r.).

§ 3. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, o którym mowa w §1, w obrębie miasta Choroszcz.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu przedstawionego na załączniku nr 1 do uchwały stanowiącego obszar położony w mieście Choroszcz w rejonie projektowanej drogi łączącej ul. Piaskową z ul. Zaczerlańską.

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) załącznik Nr 4 – 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, sygnałów i tym podobnych;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu 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) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi oraz jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;

- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole litrowe lub cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy, o ile występuje jest porządkowy i oznacza kolejność terenu o tym samym przeznaczeniu, natomiast człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **ZC** – teren cmentarza;
- 4) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 5) **KP** – teren ciągu pieszego;
- 6) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

3. Przy symbolach dróg publicznych po myślniku podano klasę techniczną drogi (Z – zbiorcza, L – lokalna, D – dojazdowa).

DZIAŁ II. USTALENIA PLANU Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. 1. Projektowane budynki należy lokalizować:

- 1) z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunku zmiany planu;
- 2) spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

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

§ 8. 1. Ustala się możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych z uwzględnieniem ust. 2.

2. Rozbudowa budynków, o których mowa w ust. 1 możliwa jest wyłącznie zgodnie z linią zabudowy określoną na załączniku graficznym do zmiany planu.

§ 9. 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.

§ 10. 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 stosowanych materiałów i wysokości, o ile spełnia ona ustalenia ust. 2.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,7 m od poziomu ulicy.

Rozdział 2.

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

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

§ 12. 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 wkomponowania w zagospodarowanie działek budowlanych;
- 3) zagospodarowania działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojścia, dojazdu i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

2. Zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie należy kształtować w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej, wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe), z dbałością o rodzimy skład gatunkowy.

3. Zakazuje się wprowadzania do środowiska gatunków obcych.

§ 13. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przy realizacji inwestycji należy stosować 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 terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 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. Oprócz terenu oznaczonego symbolem ZC, o którym mowa w § 37 w obszarze zmiany planu nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

§ 18. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się 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 pod drogi publiczne, o których mowa w § 38 i ciąg pieszy, o którym mowa w § 39.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych 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 ujednoczonej 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 obszarze objętym zmianą planu 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 oraz zasady podziałów geodezyjnych.

§ 21. 1. W obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. W obszarze objętym zmianą planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane.

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

4. 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.

Rozdział 7.

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

§ 22. 1. O ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej w obszarze objętym zmianą planu należy uwzględnić następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, z uwagi na ich położenie w sąsiedztwie istniejącego cmentarza grzebalnego:

- 1) w strefie do 150 m od cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- 2) strefę, o której mowa w ust. 1 pkt 1) można zmniejszyć do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone.
- 3) w odległości do 500 m od cmentarza zakazuje się zakładania lub korzystania z ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

2. Strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 2) pokazano na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 23. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi w obszarze objętym 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 odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) drogami publicznymi, o których mowa w § 38;
- 2) drogą wewnętrzną, o której mowa w § 40.

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 zieleń urządzoną.

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:

- 1) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca 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. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, niekolidującej 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 warunkach określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem § 22.

§ 28. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie tymczasowo 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 na użytkowanym terenie.

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. 1. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z 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.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 33. 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 zmiany planu.

§ 34. 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.

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynków mieszkalnych zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % działki budowlanej
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 25.

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

- 1) przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić ograniczenia, o których mowa w § 22;
- 2) budynki mieszkalne należy lokalizować od strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 3) zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych i obniżającej standardy zamieszkania na działkach sąsiednich;
- 4) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1MN,U**, **2MN,U** i **3MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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 oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy realizować w formie zabudowy wolnostojącej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 35 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 45 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 20 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 0,4 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 0,5 działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 0,6 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° (ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 5) wysokość zabudowy – do 11 m;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 25.

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

- 1) przy realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić ograniczenia, o których mowa w § 22;
- 2) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować od strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 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 przypadku budowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego w sąsiedztwie działki z zabudową wyłącznie mieszkaniową należy wykonać od strony usługi pas zieleni izolacyjnej w formie zwartej żywopłotu;
- 6) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunkach zmiany planu symbolem **ZC** przeznaczają się pod cmentarz – na polepszenie warunków zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie cmentarza katolicko-prawosławnego wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 nie ustala się innych warunków zagospodarowania, niż określone w przepisach odrębnych, dotyczących cmentarzy i chowania zmarłych.

§ 38. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1KD-Z**, **2KD-Z**, **KD-L** i **KD-D** przeznaczają się pod drogi publiczne:

- 1) **1KD-Z** i **2KD-Z** – fragmenty terenów na poszerzenie drogi powiatowej, zbiorczej (ul. Piaskowa) wg odczytu geometrycznego na rysunku zmiany planu;
- 2) **1KD-L** – droga gminna, lokalna, projektowana, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu;
- 3) **KD-D** – droga gminna, dojazdowa, z miejscami postojowymi w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu.

§ 39. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KP** przeznaczają się pod ciąg pieszy w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 40. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW** przeznaczają się pod projektowaną drogę wewnętrzną o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.

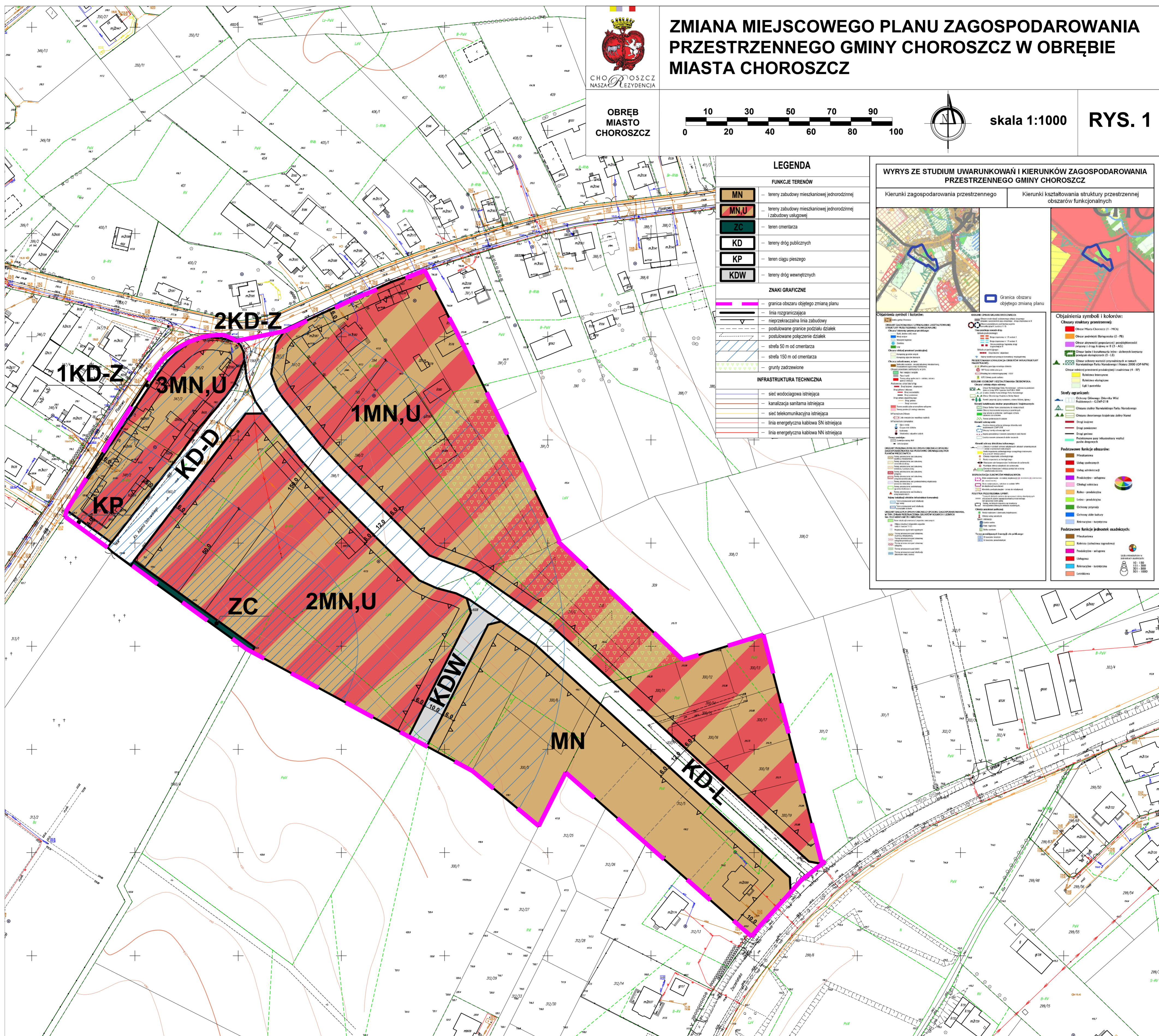
DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

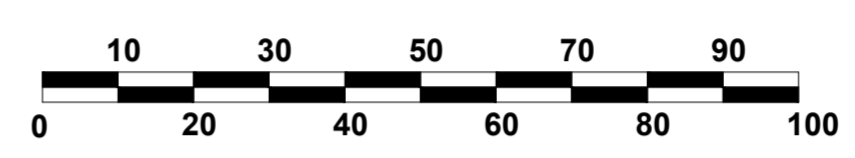
Przewodniczący Rady Miejskiej w Choroszczy

mgr Wojciech Jan Cymbalisty



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE MIASTA CHOROSZCZ

OBRĘB
MIASTO
CHOROSZCZ



skala 1:1000

RYS. 1

LEGENDA

FUNKCJE TERENÓW

- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- ZC** - teren cmentarza
- KD** - tereny dróg publicznych
- KP** - teren ciągu pieszego
- KDW** - tereny dróg wewnętrznych

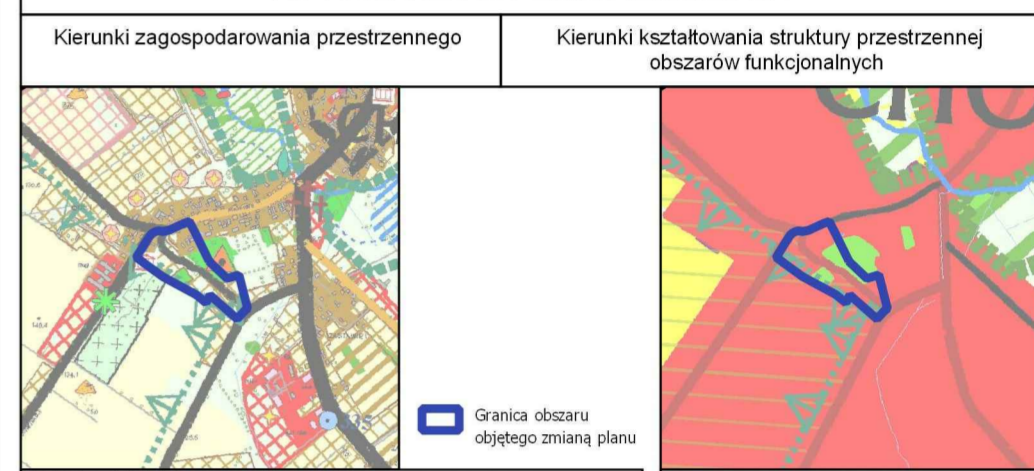
ZNAKI GRAFICZNE

- granicza obszaru objętego zmianą planu
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- posiadowane granice działek
- posiadowane połączenie działek
- strefa 50 m od omentarza
- strefa 150 m od omentarza
- grunty zdziewione

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- sieć wodociągowa istniejąca
- kanalizacja sanitarza istniejąca
- sieć telekomunikacyjna istniejąca
- linia energetyczna kablowa SN istniejąca
- linia energetyczna kablowa NN istniejąca

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ



Objaśnienia symboli i kolorów:

- Obszar szklarniowy:** Obszar szklarniowy (S-1)
- Obszar rekreacyjny:** Obszar rekreacyjny (R-1)
- Obszar usługowy:** Obszar usługowy (U-1)
- Obszar mieszkaniowy:** Obszar mieszkaniowy (M-1)
- Obszar zielony:** Obszar zielony (Z-1)
- Obszar wodny:** Obszar wodny (W-1)
- Obszar drogowy:** Obszar drogowy (D-1)
- Obszar przyrodniczy:** Obszar przyrodniczy (P-1)
- Obszar historyczny:** Obszar historyczny (H-1)
- Obszar kulturowy:** Obszar kulturowy (K-1)
- Obszar sportowy:** Obszar sportowy (S-2)
- Obszar przemysłowy:** Obszar przemysłowy (I-1)
- Obszar magazynowy:** Obszar magazynowy (M-2)
- Obszar usługowo-magazynowy:** Obszar usługowo-magazynowy (U-2)
- Obszar mieszkaniowo-usługowy:** Obszar mieszkaniowo-usługowy (M-3)
- Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjny:** Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjny (M-4)
- Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodny:** Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodny (M-5)
- Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodno-zielony:** Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodno-zielony (M-6)
- Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodno-zielono-wodny:** Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodno-zielono-wodny (M-7)
- Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodno-zielono-wodno-wodny:** Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodno-zielono-wodno-wodny (M-8)
- Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodno-zielono-wodno-wodno-wodny:** Obszar mieszkaniowo-usługowo-rekreacyjno-wodno-zielono-wodno-wodno-wodno-wodny (M-9)

Strefy ograniczeń:

- Strefa ograniczenia zabudowy
- Strefa ochrony krajobrazu
- Strefa ochrony przyrody
- Strefa ochrony kultury
- Strefa ochrony historycznej
- Strefa ochrony przyrodniczej
- Strefa ochrony wodnej
- Strefa ochrony drogowo-transportowej
- Strefa ochrony przyrodniczo-wodnej
- Strefa ochrony przyrodniczo-wodno-zielonej
- Strefa ochrony przyrodniczo-wodno-zielono-wodnej
- Strefa ochrony przyrodniczo-wodno-zielono-wodno-wodnej

Podstawowe funkcje obszarów:

- Mieszkalna
- Usługowa
- Przemysłowa - usługowa
- Handlowo-usługowa
- Rekreacyjna
- Przyrodnicza
- Wodna
- Historyczna
- Magazynowa
- Przemysłowa
- Handlowo-usługowa
- Rekreacyjna
- Przyrodnicza
- Wodna
- Historyczna

Podstawowe funkcje jednostek osadniczych:

- Mieszkalna
- Usługowa
- Przemysłowa - usługowa
- Handlowo-usługowa
- Rekreacyjna
- Przyrodnicza
- Wodna
- Historyczna

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/35/2024
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 18 lipca 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) stwierdza się, że do obszarów objętych zmianą planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/35/2024
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 18 lipca 2024 r.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz z 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), stwierdza się, że na terenach objętych zmianą planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, wynikającej z opracowanej zmiany planu. Jest to kontynuacja zadań wynikających z obowiązującego planu. Inwestycje gminne w obszarach zmian planu, analogicznie jak dotychczas, będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminy Choroszcz z wykorzystaniem funduszy unijnych i przy ewentualnym współdziałaniu inwestorów prywatnych oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/35/2024

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 18 lipca 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz

I. Informacja o obszarze objętym zmianą planu.

1. Podstawa prawna.

Zmiana planu została sporządzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 zm.) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 zm.), w związku z Uchwałą Nr XII/128/2019 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 20 grudnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz **w obrębie miasta Choroszcz.**

2. Cel sporządzenia zmiany planu i jej zakres.

Zmianą planu w zakresie określonym powyższą uchwałą objęto niewielkie fragmenty terenów położonych w obrębach Zaczerlany, Zaczerlany Kolonia, Kościuki, Gajowniki i miasto Choroszcz, przedstawione na 16 załącznikach graficznych. Projekt zmiany planu wykonano zgodnie z zakresem, określonym w art. 15 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587), w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń, a do projektu zmiany planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Zmiana planu została uchwalona uchwałą Nr XXXVIII/391/2022 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 29 września 2022 r.

Jednak rozstrzygnięciem znak NK-II.4131.140.2022 z dnia 31 października 2022 r. Wojewoda Podlaski stwierdził nieważność uchwały zatwierdzającej zmianę planu. Powodem rozstrzygnięcia było zdaniem Wojewody ustalenie niewystarczających ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie cmentarza przy ul. Piaskowej w Choroszczy, przedstawionych na jednym z załączników graficznych do uchwały. Ponowne procedowanie zmiany planu zostało podzielone na dwa etapy. Zmiana planu obejmująca 15 załączników nie budzących wątpliwości Wojewody została uchwalona w I etapie uchwałą Nr XXXVIII/391/2022 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 29 września 2022 r. W II etapie procedowano zmianę planu obejmującą obszar położony po południowej stronie ulicy Piaskowej, graniczący od zachodu z terenem cmentarza.

Celem zmiany planu położonego w tym obszarze była zmiana przebiegu projektowanej drogi łączącej ul. Piaskową z ul. Zaczerlańską. W obowiązującym planie z 2001 r. przebiegała ona przez środek działki nr 368, przez co pozostałe części działki były nie do wykorzystania. W zmianie planu projektowaną drogę przesunięto na skraj działki przez co pozostała jej część będzie stanowiła działkę budowlaną.

3. Dotychczasowe i przeznaczenie terenów objętych granicami zmiany planu.

Tereny w granicach zmiany planu przeznaczono głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Skorygowano również granicę cmentarza w stosunku do linii rozgraniczającej pomiędzy cmentarzem a zabudową mieszkaniową jednorodzinną określoną na rysunku obowiązującego planu. Obecnie przebiega ona po linii własności terenu należącego do parafii i faktycznie zajętego pod cmentarz oraz uwzględnia istniejące przejście piesze pomiędzy ul. Piaskową a drogą dojazdową do cmentarza. Projektowaną drogę poszerzono do 12 m i rozszerzono możliwość lokalizacji usług.

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar objęty zmianą planu przylega do istniejących dróg powiatowych. Teren ten jest położony w obszarze zabudowanym. Ustalenia zawarte w przedmiotowej uchwale w większości stanowią kontynuację obowiązującego planu miejscowego. W opracowaniu zmieniono jedynie przeznaczenie części niewielkich enklaw zadrzewień na gruntach leśnych o znikomym znaczeniu gospodarczym oraz skorygowano przebieg projektowanej drogi i przeznaczenia obszarów. Wskazanie tych terenów do urbanizacji ma swoje uzasadnienie również w prognozach demograficznych. Liczba mieszkańców gminy Choroszcz stale wzrasta. Wynika to z dodatniego przyrostu naturalnego ludności (przewaga liczby urodzeń nad liczbą zgonów) oraz

stale dodatniego salda migracji (przewaga imigracji nad emigracjami), z powodu lokalizacji gminy w obrębie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego Białegostoku.

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

Najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy 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 plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium jest dokumentem ogólnym i nie precyzuje formy budynków pozostawiając określanie szczegółowych warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych. Proponowana zmiana planu nie narusza 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:

- 1)obszar miasta Choroszcz (MCh),
- 2)obszar podmiejski Białegostoku (PB),
- 3)obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG),
- 4)obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa (RP),
- 5)obszar lasów i kształtowania leśno - dolinnych korytarzy powiązań ekologicznych (LE),
- 6)obszar ochrony wartości przyrodniczych w ramach Narwiańskiego Parku Narodowego i Natura 2000 (OP - NPN).

Zmiana planu dotyczy terenu zlokalizowanego w obszarze MCh:

„Obszar miasta Choroszcz (MCh)– obejmuje grunty miasta Choroszcz z wyłączeniem terenów wzdłuż drogi krajowej Nr 8 i gruntów leśnych.

Kształtowany jako wielofunkcyjny miejsko – gminny ośrodek rozwoju, z funkcjami obsługi ludności na poziomie podstawowym w zakresie administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, edukacji, kultury, sportu i wypoczynku, funkcjami gospodarczymi i mieszkaniowymi oraz funkcjami ponad lokalnymi w zakresie lecznictwa specjalistycznego regionalnego i ponadregionalnego.

Na terenie obszaru zakłada się:

·utrwalenie podstawowego układu urbanistycznego miasta Choroszcz z modernizacją i rewitalizacją istniejących zasobów mieszkaniowych i usług oraz ochronę i rewaloryzację zabytkowych układów urbanistycznych;

·rozwój zabudowy mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej, poprzez sukcesywne przeznaczanie gruntów rolnych pod zabudowę, z równoczesnym przygotowaniem warunków uzbrojenia w infrastrukturę techniczną i kształtowaniem przestrzeni publicznych i usług podstawowych;

·rozwój sektora gospodarczego z budową nowych zakładów produkcyjnych i usługowych różnych branż i modernizacją i zmianą branż istniejących;

·utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych przeznaczonych na inne cele do czasu realizacji zmiany sposobu zagospodarowania."

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

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

W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne

dotyczące formy, wysokości i gabarytu projektowanej zabudowy. Wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg zgodną z warunkami istniejącymi oraz dodatkowo od strony cieków wodnych wprowadzono linię przekształceń terenowych. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu ustalono obowiązek:

- 1) utrzymania naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowania istniejących zadrzewień niekolidujących z projektowaną zabudową i ich wkomponowania w zagospodarowanie działek budowlanych;
- 3) zagospodarowania działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu, dojścia i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

Ustalono kształtowanie zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej, wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe), z dbałością o rodzimy skład gatunkowy.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustalono:

1) dostosowanie nowego lub przebudowywanego budynku formą, gabarytami, detalem architektonicznym, kolorystyką itp. do zabudowy istniejącej, o ile spełnia ona ustalenia planu;

2) stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

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

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

Występujące grunty leśne o powierzchni 0,8248 ha przeznaczone w zmianie planu do zabudowy, uzyskały zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (DGN-III.7151.10.2022 z dnia 13 czerwca 2022 r.).

Ustalenia zmiany planu określają warunki zabudowy, między innymi obowiązek zagospodarowania zielenią powierzchni terenu inwestycji przewidzianej na powierzchnię biologicznie czynną, której minimalny wskaźnik został w projekcie planu określony dość wysoko (od 40% działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej do 20% działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy usługowej). Określone również zostały warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zapobiegające skażeniu gleby i wody. Nie powstaną również inne zanieczyszczenia. W planie wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

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

Obszarem zabytkowym w zmianie planu jest jedynie niewielki fragment terenu korygujący granice cmentarza.

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

W obszarach zmiany planu nie występują czynniki zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu zostały zapewnione poprzez ustalenie do zagospodarowania przestrzeni publicznych o nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych.

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

Przeznaczenie do zabudowy terenów przyległych do projektowanej drogi świadczy o właściwym wykorzystaniu walorów ekonomicznych przestrzeni. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy.

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

Obszary objęte granicami zmiany planu, za wyjątkiem działek istniejących dróg, stanowią własność prywatną. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje ograniczenia korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, ani nie spowoduje obniżenia ich wartości. Przeciwnie – w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz dalszym rozwojem inwestycji związanych z usługami.

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

W zmianie planu wystąpi kontynuacja istniejących sieci infrastruktury technicznej. Do czasu ich realizacji potrzeby z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków będą rozwiązywane indywidualnie.

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

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

Opracowana zmiana planu została zrealizowana zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzanie zmiany planu prowadzone było w sposób jawny i przejrzysty. Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu został zapewniony. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również dnia 09.01.2020 r. w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

Po wykonaniu projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy finansowej skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii oraz uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Burmistrz wyłożył w dniach od 7 lipca do 1 sierpnia 2022 r. projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu zmiany planu. Na dyskusję publiczną w dniu 25.07.2022 r. oprócz pracowników urzędu przybyły 2 osoby. Jedna z tych osób wyraziła swoje niezadowolenie z powodu nie objęcia jej nieruchomości granicami zmiany planu. Złożyła w tej sprawie dnia 29 lipca 2022 r. pismo, które z uwagi na to, że dotyczyło działki nie objętej granicami zmiany planu, nie zostało potraktowane jako uwaga do projektu zmiany planu i zmiana planu została uchwalona uchwałą Nr XXXVIII/391/2022 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 29 września 2022 r. Jednak Wojewoda Podlaski rozstrzygnięciem znak NK-II.4131.140.2022 z dnia 31 października 2022 r. stwierdził nieważność uchwały. Obszary objęte zmianą zostały podzielone na etapy opracowania procedury planistycznej. W stosunku do obszaru obecnie procedowanego ponowiono etap opiniowania/uzgodnienia oraz etap wyłożenia do publicznego wglądu. Jednak po pomyślnym zakończeniu tych etapów projekt planu zmieniono z urzędu przewidując projektowaną drogę nie o szerokości 10 m ale 12 m. Tym razem Wojewoda Podlaski odmówił uzgodnienia zmiany planu z powodu braku ustaleń z zakresu obrony

cywilnej. Ponowne wystąpienie o uzgodnienie zakończyło się milczącą zgodą. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu po raz trzeci. Wyłożenie odbyło się w dniach od 19 kwietnia do 10 maja 2024 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 29 kwietnia 2024 r. a uwagi należało wnieść w terminie do dnia 24 maja 2024 r. Dyskusja nie odbyła się z powodu braku zainteresowanych, a uwagi nie wpłynęły. Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Choroszcz i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Obszary zmiany planu zostały zapisane w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych).

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Choroszczy uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru zmiany planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych zostały spełnione poprzez utrzymanie projektowanej drogi, ale zmiana jej przebiegu wynikała z uwzględnienia interesu prywatnego.

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

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w zmianie planu są kontynuacją i niewielką korektą istniejącego układu drogowego. Utrzymanie projektowanej drogi poprawi warunki komunikacyjne miasta.

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

W projekcie zmiany planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej rowerowej w projektowanych linach rozgraniczających dróg.

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

Tereny objęte granicą zmiany planu są w części przeznaczone już do zabudowy. Natomiast nowa zabudowa jest uzupełnieniem istniejącej, co umożliwi intensyfikację struktury funkcjonalno – przestrzennej.

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

Gmina Choroszcz w całości jest pokryta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ten jest sukcesywnie zmieniany w wyniku rozpatrywania ciągle napływających wniosków właścicieli terenów o jego zmianę (najczęściej przeznaczenie do zabudowy działek rolnych lub leśnych). Wnioski zasadne, będące kontynuacją istniejącej zabudowy zostają uwzględnione, co skutkuje ciągłym prowadzeniem procedury zmiany planu. Opracowywana zmiana nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Studium gminy w dalszym ciągu pozostaje aktualne.

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

W wyniku uchwalenia zmiany planu gminy Choroszcz wydatki na realizację infrastruktury technicznej należącej do jej zadań własnych wynikające z obowiązującego planu nie ulegną zmianie. Jest to sukcesywna rozbudowa istniejących sieci. Większa ilość odbiorców zwiększy rentowność ich budowy. Ponadto wydatki te zostaną częściowo zrekompensowane wpływami za podatki od nieruchomości.

Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje większych zmian w wydatkach i wpływach do budżetu gminy.

III. Procedura planistyczna:

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu:

a- ogłoszenie w prasie 09.01.2020 r.

b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i ogłoszenie w BIP 09.01 -10.02.2020

c- zawiadomienia 07.01.2020 r.

Uzgodnienie zakresu prognozy

- Regionalny Dyrekcja Ochrony Środowiska 28.01.2020 r.

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny 27.01.2020 r.

Przekazanie projektu do opiniowania i uzgodnień 24.03.2022 r. i 01.06.2022 r.

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- opinia Podlaskiej Izby Rolniczej 01.03.2022 r. i 24.05.2022 r.

- zgoda Marszałka Województwa Podlaskiego 13.06.2022 r.

Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

a- ogłoszenie w prasie 30.06.2022 r.

b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu 29.06-23.08.2022 r.

c - obwieszczenie w BIP 29.06-23.08.2022 r.

Dyskusja publiczna 25.07.2022 r.

Uwagi dotyczące obszaru objętego granicami zmiany planu nie wpłynęły.

Uchwalenie zmiany planu uchwałą Nr XXXVIII/391/2022 Rady Miejskiej w Choroszczycy z dnia 29 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie Wojewody Podlaskiego znak NK-II.4131.140.2022 z dnia 31 października 2022 r stwierdzające nieważność uchwały.

Ograniczenie obszarów zmiany planu o załącznik, z powodu którego Wojewoda wydał rozstrzygnięcie.

Ponowne przekazanie projektu planu do opiniowania i uzgodnień 06.02.2023 r.

Ponowne wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

a- ogłoszenie w prasie 16.03.2023 r.

b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu 15.03.2023 – 04.05.2023 r.

c - obwieszczenie w BIP r. 15.03.2023 – 04.05.2023 r.

Dyskusja publiczna 03.04.2023 r. Uwagi nie wpłynęły.

Ponowne przekazanie projektu planu do opiniowania i uzgodnień 13.12.2023 r. i 04.03.2024 r.

Ponowne wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

a- ogłoszenie w prasie 10.04.2024 r.

b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu 09.04-03.06.2024 r.

c - obwieszczenie w BIP 09.04-03.06.2024 r.

Dyskusja publiczna 29.04.2024 r. Uwagi nie wpłynęły.

Przekazanie projektu zmiany planu Radzie Miejskiej w Choroszczycy celem uchwalenia.