

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

z dnia ..... 2013 r.

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. W związku z Uchwałą Nr XXIII/180/09 Rady Miejskiej Choroszczy z dnia 26 czerwca 2009 r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, stwierdza się zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, przyjętego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r. i uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne przyjętego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy (Dz. U. Województwa Podlaskiego z 2002 r. Nr 4 poz. 70), zwaną dalej w treści uchwały „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 1,26 ha w obrębie ewidencyjnym wsi Łyski obejmujący działki o nr geod. 52/3 i 53/3, którego granice wskazuje rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Zmiana planu składa się z tekstu zmiany planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz rysunku zmiany planu sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1.

4. Integralnymi częściami zmiany planu są ponadto następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Choroszczy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu,
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Choroszczy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia zmiany planu.

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji zmiany planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym niniejszą zmianą planu, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku zmiany planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem cyfrowo-literowym, tzw. „symbolem terenu”. Litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca przed nią cyfra oznacza numer kolejnego terenu. W przypadku oznaczenia terenów dróg, dodany został symbol literowy oznaczający klasę drogi.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu będące jednocześnie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość powierzchni zabudowanej, liczonej jako suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na jednej działce budowlanej, mierzona po obrysie rzutu zewnętrznych krawędzi budynków na teren działki w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażoną w procentach; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (schodów zewnętrznych, gzymsów, okapów, balkonów, tarasów, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego) oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (altany, obiekty małej architektury);
- 2) **minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczalny stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmiany planu, poza którą zakazuje się wznoszenia ścian budynków lub ich części z wyłączeniem schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą podstawowemu sposobowi użytkowania terenu, której wprowadzenie nie zajmie więcej niż 30% maksymalnej powierzchni zabudowy lub powierzchni terenu o ustalonym w planie przeznaczeniu podstawowym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi

zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **zalepczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu, a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej;
- 13) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały, jeśli z treści przepisów nie wynika inaczej.

**§ 4.** Ustala się przeznaczenie terenu o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonego granicą obszaru objętego zmianą planu i oznaczonego symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony symbolem – MN/U;
- 2) teren obiektów produkcyjno – usługowych oznaczony symbolem – P/U;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem – KDL.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku zmiany planu;
- 2) ustala się granice obszaru objętego zmianą planu, określone na rysunku zmiany planu, stanowią jednocześnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się kształtowanie jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenów poprzez:
  - a) ujednolicanie kolorystyki elewacji,
  - b) określenie kształtu i kolorystyki dachów,
- 2) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) w granicach obszaru objętego zmianą planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty zmianą planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 „Pradolina rzeki Supraśl” (GZWP)
  - a) w granicach GZWP, zakazuje się:
    - wprowadzania do ziemi, wód powierzchniowych i wód podziemnych nieoczyszczonych ścieków,
    - lokalizowania składowisk odpadów,
    - lokalizowania bezpodściółkowych ferm chowu zwierząt,
    - lokalizowania mogilników środków ochrony roślin i pochówku zwierząt;
  - b) w granicach GZWP, nakazuje się likwidację istniejących źródeł zagrożeń wód podziemnych, w tym nieczynnych i nie przewidzianych do eksploatacji otworów studziennych;
- 2) całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów i sieci infrastruktury technicznej,

- obiektów i urządzeń na terenie oznaczonym symbolem P/U dopuszczonych niniejszym planem;

- 3) obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi – dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i P/U dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic działki własnej;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
  - a) wyznacza się strefę ochronną o szerokości po 7 m od osi istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) w wyznaczonej na rysunku zmiany planu strefie ochronnej zakazuje się lokalizowania zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi,
  - c) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wyznaczona strefa ochronna przestaje obowiązywać.

**§ 8.** Ustala się, że w granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9.** Ustala się, że w granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 10.** Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu:

- 1) każda działka budowlana winna posiadać:
  - a) dostęp do drogi publicznej,
  - b) możliwość realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
  - c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
  - d) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych;
- 4) w przypadku podziału na działki budowlane należy przyjąć:
  - a) wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) ograniczenia wielkości działek nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia dojazdu do działek budowlanych lub w celu wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej,
  - c) minimalny front działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego równy 90° z tolerancją do 20°;
- 5) ustala się, że określone w pkt 4 warunki podziału na działki budowlane mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) w granicach obszaru zmiany planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady podziału dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem – KDL.

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

- 1) w zależności od potrzeb na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się dla całego obszaru objętego zmianą planu zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wód podziemnych;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi lub do zbiorników bezodpływowych, docelowo za pomocą systemu gminnej kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków w Choroszczy i Białymstoku,
  - b) odprowadzania wód opadowych do gruntu lub do cieku wodnego w granicach poszczególnych działek, docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) wody opadowe z terenów, na których w związku z działalnością nastąpi przekroczenie poziomu zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i oczyszczone przed ich odprowadzeniem do gruntu lub do cieku wodnego;
- 4) ustala się dla całego obszaru objętego zmianą planu następujące zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych,
  - b) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, które kolidują z projektowanym zainwestowaniem, należy stopniowo likwidować i zastępować podziemnymi sieciami kablowymi,
  - c) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne według zasad określonych w przepisach odrębnych,
  - d) nowe stacje transformatorowe należy realizować jako kubaturowe lub wbudowane w budynki;
- 5) ustala się dla całego obszaru objętego zmianą planu zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania w szczególności: energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, węgla spalanego w piecach niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii, docelowo z systemu miejskiego;
- 6) ustala się dla całego obszaru objętego zmianą planu zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych;
- 7) ustala się dla całego obszaru objętego zmianą planu następujące zasady dotyczące telekomunikacji:
  - a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linie rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli tych terenów,
  - b) dla całego obszaru zmiany planu ustala się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie kablowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej:
    - na terenie oznaczonym symbolem P/U wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
    - na terenie oznaczonym symbolem MN/U jako urządzenia o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - o maksymalnej wysokości budowli – 30 m od poziomu terenu;
- 8) ustala się dla całego obszaru objętego zmianą planu następujące zasady dotyczące odpadów:
  - a) gromadzenie odpadów komunalnych lub związanych z prowadzoną działalnością w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych na własnej działce,
  - b) odbiór i utylizacja odpadów zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w mieście.

**§ 14.** Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze zmianą planu o ile przepisy uchwały nie ustanowią inaczej;
- 2) nie dopuszcza się czasowego wykorzystania terenu w sposób inny niż funkcja dotychczasowa lub zgodna z zagospodarowaniem terenów określonym w zmianie planu;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania wyłącznie w trakcie i na potrzeby realizowania robót budowlanych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkalno – usługowa,
- zabudowa usługowa,

b) dopuszczalne – elementy infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno – usługowe oraz usługowe w formie wolnostojącej,

b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego lub magazynowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 70 m<sup>2</sup>, w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej, lub wbudowanego w budynek o funkcji podstawowej;

c) zabudowa magazynowa wyłącznie na potrzeby funkcji usługowej realizowanej na tej samej działce budowlanej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu – dla terenu 1MN/U w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem 1KDL,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30% powierzchni w granicach działki budowlanej,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 w granicach działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni w granicach działki budowlanej,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,

i) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 13 m,

j) maksymalna wysokość budynków: garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub magazynowych – 7 m,

k) dachy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

l) dachy dla budynków: garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub magazynowych – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 10° do 40°;

m) pokrycie dachów – blacha trapezowa, dachówka lub blachodachówka,

n) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej,

o) elewacje zewnętrzne w kolorach pastelowych,

p) zakazuje się stosowania plastikowych okładzin elewacyjnych (typu siding) oraz blachy trapezowej i falistej.

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
- c) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,
- b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w liczbie:
  - 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - 2 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- c) wymagane miejsca postojowe należy realizować na działce budowlanej;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §13;

6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14.

**§ 16. Dla terenu obiektów produkcyjno – usługowych** oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1P/U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe:
  - obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
  - zabudowa usługowa;
- b) dopuszczalne
  - budynki administracyjno-socjalne,
  - elementy infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - dla terenu 1P/U w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem 1KDL,
- b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2 w granicach działki budowlanej,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni w granicach działki budowlanej,
- e) maksymalna liczba kondygnacji dla obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych – 1 kondygnacja nadziemna,
- f) maksymalna liczba kondygnacji dla budynków administracyjno-socjalnych – 3 kondygnacje nadziemne,
- g) maksymalna wysokość obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych oraz budynków administracyjno-socjalnych – 15 m,
- h) dachy dla obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych oraz budynków administracyjno-socjalnych płaskie do 15°, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 40° przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- i) pokrycie dachów spadzistych – dachówka, blachodachówka, blacha trapezowa lub blacha falista,
- j) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej, przy czym ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,
- k) elewacje zewnętrzne:

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach,
- dopuszcza się okładziny trwałe ceramiczne, metalowe w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła,

l) nie dopuszcza się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony drogi publicznej;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §11,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 2500 m<sup>2</sup>,

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,
- b) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w liczbie:
  - 1 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych powyżej 15 ton na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- c) wymagane miejsca postojowe należy realizować na działce budowlanej;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §13;

6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14.

**§ 17. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej** oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni – 5,5 m,
  - c) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - d) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej wzdłuż linii rozgraniczających terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi §13;
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14.

### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

**§ 18.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości będących przedmiotem zmiany planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i P/U w wysokości 30 %,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1 %.

**§ 19.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Choroszczy.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.



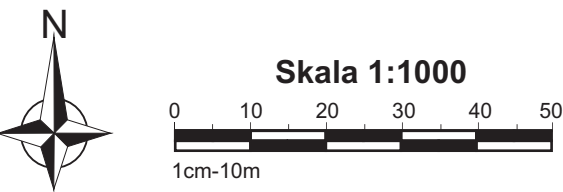
**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Choroszczy

**Piotr Paweł Dojlida**

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ OBRĘB EWIDENCYJNY WSI ŁYSKI

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia .....



Kierunki zagospodarowania przestrzennego



Kierunki kształtowania struktury przestrzennej  
obszarów funkcjonalnych

— granica obszaru objętego  
zmianą planu miejscowego

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz  
Skala 1: 25 000

## Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- P/U teren obiektów produkcyjno - usługowych
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- SN strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN

## Elementy informacyjne:

- droga poza obszarem opracowania

TYTUŁ OPRACOWANIA:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz
SPORZĄDZAJĄCY:	Burmistrz Choroszczy
WYKONAWCA:	Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie Zakład Zagospodarowania Przestrzennego i Urbanistyki w Lublinie
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. arch. Cezary Maliszewski kierownik zespołu, członek MOiA w Warszawie (MA1938), członek OIU w Warszawie (WA-376) mgr Michał Pyra mgr Joanna Czopek mgr Rafał Koltyś
Data:	05.06.2013.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/2013

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 21 listopada 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Choroszczy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Podstawą do podjęcia ww. uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U., poz. 647 z 2012 r. z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą.

1. Do sporządzenia zmian planu przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/180/09 Rady Miejskiej Choroszczy z dnia 26 czerwca 2009 r. Zmiana planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 1,26 ha w obrębie ewidencyjnym wsi Łyski obejmujący działki o nr geod. 52/3 i 53/3, którego granice wskazuje rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Celem było dopuszczenie na terenie objętym planem zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu na:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony symbolem – MN/U;
- 2) teren obiektów produkcyjno – usługowych oznaczony symbolem – P/U;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem – KDL.

Obowiązujący plan miejscowy został opracowany na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyprzedzająco, przed Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz uchwalonym uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r., mimo że zgodnie z obowiązującą ustawą plan jest kontynuacją polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Oba dokumenty są jednak spójne. Wszystkie opracowane zmiany planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Choroszcz określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz.

Przedłożony do uchwalenia projekt zmian planu, składa się z części tekstowej i graficznej. Ustalenia zawarte w projekcie uchwały zawierają wszystkie elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część graficzna to rysunek przedstawiający obszar objęty zmianami w skali 1: 1000.

Projekt zmian planu został sporządzony zgodnie z procedurą określona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko określonej w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu: Po I wyłożeniu do wglądu publicznego złożono 1 uwagę (którą uwzględniono).

Po II wyłożeniu do wglądu publicznego nie złożono żadnej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/2013  
Rady Miejskiej w Choroszczy  
z dnia 21 listopada 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Choroszczy o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U., poz. 647 z 2012 r. z późniejszymi zmianami), stwierdza się, że na terenach objętych zmianą planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy Choroszcz: oraz projektowanego układu drogowego.