

UCHWAŁA NR XXI/200/2013
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 29 listopada 2013 r.

w sprawie 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) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. W związku z Uchwałą Nr XXVI/263/06 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 6 października 2006 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 uchwała 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 2,60 ha w obrębie ewidencyjnym wsi Turczyn, położony na południowy-wschód od drogi gminnej o nr geodezyjnym 30, którego granice wskazuje rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz składa się z tekstu zmiany planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku zmiany planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

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;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

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) **terenie** – 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) **zapleczu 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 terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem – MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oznaczony symbolem – MN/ML;
- 3) tereny lasów oznaczone symbolem – ZL;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem – WS;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowa oznaczony symbolem – KDD.

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

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku zmiany planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu.

§ 6. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się kształtowanie jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenów poprzez:
 - a) ujednolicanie kolorystyki elewacji,
 - b) określenie kształtu i kolorystyki dachów,
 - c) kształtowanie zieleni i obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na terenach lasów oraz w liniach rozgraniczających dróg, a także w odległości 3 m od zewnętrznej linii rozgraniczających tych dróg;
- 3) na całym obszarze objętym zmianą planu zakazuje się:
 - a) wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupków ogrodzeniowych,
 - b) wykonywania ogrodzeń z murów pełnych od strony dróg,
- 4) w granicach obszaru objętego zmianą planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązek ochrony przed hałasem dla istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowoprojektowanej zabudowy poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/ML dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic działki własnej;
- 4) dla terenów rolniczych oznaczonych symbolem R ustala się utrzymanie dotychczasowej gospodarki rolniczej.

§ 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. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej i dojazdowej stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej,
- 2) ustala się wyposażenie terenów o funkcji publicznej w obiekty małej architektury, w szczególności: elementy oświetlenia ulicznego, ławki, śmietniki, itp., lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednoczenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze zmiany planu lub obszarze poszczególnych ciągów komunikacyjnych (ulic),
- 3) nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
 - b) przed przejściem dla pieszych wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
 - c) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;
 - d) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, wiat komunikacji publicznej, nośników informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - e) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszą 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) minimalną szerokość frontu działki budowlanej określoną 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.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenów: KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli tych terenów;
- 2) 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;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - a) dla całego obszaru objętego zmianą planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się budowę studni służących do czerpania wód do celów gospodarczych;
- 4) 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 w układzie grawitacyjno-pompowym, do oczyszczalni ścieków w Choroszczy i Białymstoku.
 - b) odprowadzania wód opadowych do gruntu lub do cieku wodnego w granicach poszczególnych działek, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, 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;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych,
 - b) w ramach remontów i przebudowy sieci elektroenergetycznych należy stopniowo likwidować i zastępować istniejące linie napowietrzne średniego i niskiego napięcia, które kolidują z projektowanym zainwestowaniem, 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;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - a) zasilanie w energię cieplną z indywidualnych lub zbiorowych 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,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia;
- 7) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji
 - a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii 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) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację w formie urządzeń wkomponowanych w otoczenie np. w formie detali architektonicznych wpisanych w bryłę budynku, lub pod postacią imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na obszarze objętym zmianą planu.
- 2) gromadzenie odpadów musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w gminie, w szczególności:
- a) na każdej działce budowlanej ustala się obowiązek wydzielenia miejsca gromadzenia odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc segregacji odpadów dla zespołów działek budowlanych,
 - d) odpady będą wywożone na składowisko odpadów, do sortowni odpadów lub spalarni odpadów.

§ 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 stanowią 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 oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, lub garażowego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 70 m², wyłącznie jako budynku wolnostojącego,
 - c) budynek garażowy, lub gospodarczy lub gospodarczo-garażowy należy lokalizować wyłącznie na zapleczu działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego wbudowanego w budynek o funkcji podstawowej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu tj.:
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy lokalnej zlokalizowanej poza granicą planu,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1KDD,
 - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenami wód powierzchniowych śródlądowych,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni w granicach działki budowlanej,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5 w granicach działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni w granicach działki budowlanej,

- i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - j) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - k) maksymalna wysokość budynków: garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych – 5 m,
 - l) dachy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - m) dachy dla budynków: garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - n) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - o) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej,
 - p) elewacje zewnętrzne w kolorach pastelowych, preferowane barwy ziemi (brązy, beże, biele),
 - q) zakazuje się stosowania plastikowych okładzin elewacyjnych (typu siding) oraz blachy trapezowej i falistej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20 m;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) miejsca postojowe – ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - c) dla działek budowlanych wydzielanych w głębi terenów mieszkaniowych ustala się obowiązkowo wydzielenie dojazdu bramowego o minimalnej szerokości 5 m, który nie jest frontem działki;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi w § 13;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1MN/ML, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa letniskowa – obiekty rekreacji indywidualnej;
 - b) dopuszczalne – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki letniskowe rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej,
 - b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m²,
 - c) budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy wbudowany w budynek o funkcji podstawowej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu tj.:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1KDD,
 - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenami wód powierzchniowych śródlądowych,

- w odległości 12 m od linii rozgraniczającej z terenami lasów oznaczonymi symbolem 1ZL i zlokalizowanymi poza granicą zmiany planu,

- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni w granicach działki budowlanej,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3 w granicach działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni w granicach działki budowlanej,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - i) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m,
 - j) dachy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
 - k) budynki letniskowe rekreacji indywidualnej parterowe z użytkowym poddaszem,
 - l) maksymalna wysokość budynków letniskowych rekreacji indywidualnej – 7 m,
 - m) dachy dla budynków letniskowych rekreacji indywidualnej – dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°,
 - n) pokrycie dachów – dachówka lub blachodachówka, w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - o) ustala się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej,
 - p) elewacje zewnętrzne w kolorach pastelowych, preferowane barwy ziemi (brązy, beże, biele),
 - q) dla budynków letniskowych rekreacji indywidualnej dopuszcza się elewacje drewniane,
 - r) zakazuje się stosowania plastikowych okładzin elewacyjnych (typu siding) oraz blachy trapezowej i falistej;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 20 m;
- 4) zasady w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek letniskowy,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14.

§ 17. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **1ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wszelkie zagospodarowanie winno być zgodne z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu,
 - b) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ciągów pieszych i rowerowych, pod warunkiem, że ich realizacja nie będzie powodowała wycinki drzew;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – ustala się obsługę komunikacyjną terenów lasów z dróg publicznych lub innych dróg zlokalizowanych poza obszarem zmiany planu;
- 5) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14.

§ 18. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe - rów melioracyjny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wszelkie prace ziemne w liniach rozgraniczających terenów wód powierzchniowych muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się utrzymanie rowów i kanałów melioracyjnych w formie otwartej,
 - c) dopuszcza się przesklepianie rowów melioracyjnych i kanałów melioracyjnych wyłącznie w celu koniecznych przejść i przejazdów,
 - d) zakazuje się wygradzania terenów rowów melioracyjnych i kanałów melioracyjnych w sposób uniemożliwiający ich konserwację;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – wskazuje się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14.

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - e) wszelkie prace ziemne w liniach rozgraniczających terenów wód powierzchniowych muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, takich jak: pomosty i kładki,
 - g) obiekty małej architektury muszą posiadać elementy widoczne wykonane z drewna,
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości – wskazuje się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających poszczególnych terenów;
- 4) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14.

§ 20. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni - 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,
 - 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, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §14.

Rozdział 3. Postanowienia końcowe

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

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

§ 22. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Choroszcz.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

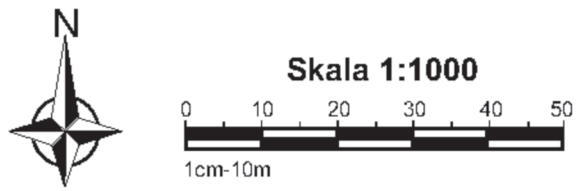
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Choroszczy

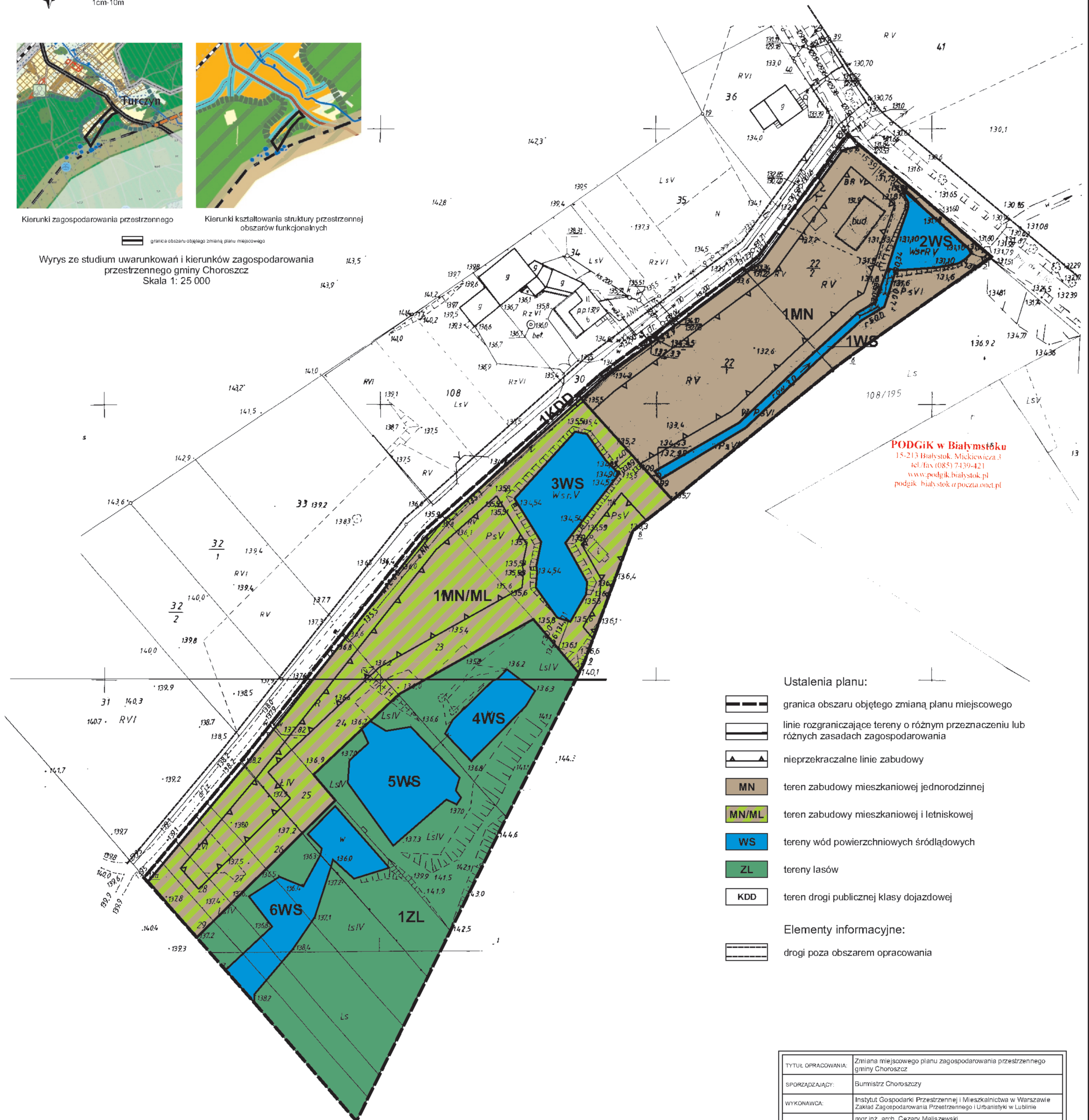
Piotr Paweł Dojlida

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ OBRĘB EWIDENCYJNY WSI TURCZYN

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ...XXI/200/2013...
Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 29 listopada 2013 r.



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



PODGİK w Białymstoku
15-213 Białystok, Mickiewicza 3
tel. fax (085) 7439-421
www.podgik.bialystok.pl
podgik_bialystok@poczta.onet.pl

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - teren zabudowy mieszkaniowej i letniskowej
 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
 - tereny lasów
 - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- Elementy informacyjne:
- drogi 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-378) mgr Michał Pyra mgr Joanna Czopek mgr Rafał Kotyś
Data:	05.06.2013

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/200/2013

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 29 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 XXVI/263/06 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 6 października 2006 r. Zmiana planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 2,60 ha w obrębie ewidencyjnym wsi Turczyn, położony na południowy-wschód od drogi gminnej o nr geodezyjnym 30, którego granice wskazuje rysunek 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 oznaczony symbolem – MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oznaczony symbolem – MN/ML;
- 3) tereny lasów oznaczone symbolem – ZL;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem – WS;

teren drogi publicznej klasy dojazdowa oznaczony symbolem – KDD.

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 3 uwagi, z czego 1 uwagę nie uwzględniono w części uwagi o następującej treści:

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości	Ustalenia projektu planu	Uzasadnienie
1.	Wniosek o zmianę zapisu w punkcie 2m, o możliwość budowania dachu jednospadowego	-----	1MN	Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ,plan ustala określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu –

				uwagę uznano za sprzeczną z ww. zasadami.
--	--	--	--	---

Po II wyłożeniu do wglądu publicznego nie złożono żadnej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/200/2013
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 29 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.