UCHWAŁA NR XIV/142/04

RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 28 października 2004 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w części dotyczącej działek o nr 6/5 i 6/9 położonych w Choroszczy, powstałych z podziału działek o nr 6/3 i 6/4

Na podstawie 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 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055; Nr 116, poz.1203), art. 6 ust.1 i art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne (Dz. U. Woj. Podl. Nr 4, poz. 70), w części dotyczącej działek o Nr ewidencyjnych gruntu 6/5 i 6/9 położonych w Choroszczy, zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

1.1. Stwierdza zgodność zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” przyjętego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy.

1.2. Stwierdza, że nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu.

1.3. Stwierdza, że w zmianie planu brak jest inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze 14,9504 ha gruntów rolnych, zgodnie z załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, w tym:

1.1) R IIIb – 1,5217 ha - na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wyrażonej w decyzji GZ.tr.057/602-197/2004 z dnia 14 maja 2004 r.,

1.2) R IVa – 5,0141 ha, R IVb – 2,5532 ha, Ł IV – 1,6254 – na podstawie zgody Wojewody Podlaskiego, wyrażonej w decyzji ŚR.V.77111-290/04 z dnia 5 kwietnia 2004 r.,

§ 3. Załączniki Nr 1 i Nr 2 stanowią integralną część niniejszej uchwały.

DZIAŁ II – USTALENIA ZMIANY PLANU

ROZDZIAŁ 1. Przeznaczenie terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 4. 1. Teren oznaczony symbolem UP przeznacza się pod tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z infrastrukturą techniczną, zielenią i innymi obiektami inżynierskimi niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania planowanej inwestycji.

4.2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1.1) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem konfiguracji terenu;

1.2) architektura zabudowy powinna być prosta w formie i detalu z dachami płaskimi;

1.3) wysokość zabudowy maksymalnie do 10 m powyżej poziomu terenu;

1.4) elewacje obiektów kubaturowych projektować w kolorach pastelowych;

1.5) projektowane budynki powinny charakteryzować się należytą starannością oraz wysokimi walorami materiałowymi;

1.6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej 01KD;

1.7) przyłącza infrastruktury technicznej z sieci w ulicy 01KD.

4.2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną przeznaczoną pod dojazdy, place i parkingi wynoszącą 80% całości terenu UP.

4.3. Dla inwestycji prowadzonej na terenie, o którym mowa w ust. 1, należy zapewnić niezbędne miejsca parkingowe przyjmując nie mniej niż 0,5 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego i nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni usług przewidzianych dla klientów.

ROZDZIAŁ 2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się:

1.1) obowiązek odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej ze wszystkich obiektów znajdujących się na całym obszarze objętym ustaleniami planu;

1.2) odprowadzenia wód opadowych ze wszystkich powierzchni dojazdów, placów, parkingów i dachów przez separatory tłuszczu i osadniki do zbiornika ppoż. projektowanego na terenie UP, lub do istniejącego cieku wodnego przylegającego do terenu UP od strony zachodniej.

§ 6. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami na całym obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery z wyłączeniem lokalnych kotłowni do ogrzewania budynków. W kotłowni należy stosować paliwa ekologiczne.

§ 7. Na terenach przewidzianych do zabudowy wprowadza się obowiązek utrzymania naturalnej roślinności lub upraw polowych do czasu rozpoczęcia inwestycji.

§ 8. 1. Wszystkie tereny inwestycyjne nie zabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią ozdobną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie zabudowy kubaturowej, podkreślającą jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne. Zieleń ozdobną należy

dobierać z uwzględnieniem gatunków miejscowych oraz obcych przystosowanych do naszych warunków klimatycznych, szczególnie preferować gatunki jagododajne.

8.2. Zieleń wzdłuż ciągów komunikacyjnych należy kształtować jako zieleń ozdobną i ochronną. Nasadzeń należy dokonywać gatunkami odpornymi na zanieczyszczenia w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej lub w pojemnikach.

ROZDZIAŁ 3. ZASADY OCHRONY ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ORAZ DZIEDZICTWA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 9. Ze względu na niedalekie sąsiedztwo terenu objętego zmianą planu z zespołem pałacowo-ogrodowym w Choroszczy wpisanym do rejestru zabytków należy:

1.1) zabudowę kubaturową maksymalnie odsunąć od parku pałacowego w kierunku drogi ekspresowej Białystok – Warszawa oraz ulicy Żółtkowskiej w Choroszczy;

1.2) należy dążyć do uniknięcia lokalizowania zabudowy kubaturowej na głównej osi kompozycyjnej założenia pałacowo-ogrodowego Branickich;

1.3) od strony parku pałacowego na terenie UP należy bezwzględnie przewidzieć pas zieleni przesłaniający planowaną inwestycję - w projekcie zieleni należy przewidzieć gatunki roślin występujące w parku;

1.4) wskazane jest również zaprojektowanie zieleni izolacyjnej na terenie UP od strony północno-wschodniej i południowo-wschodniej;

1.5) projektowana na terenie UP inwestycja nie może zmieniać stosunków wodnych w sąsiedztwie parku, co mogłoby mieć niekorzystny wpływ na zabytkowy drzewostan;

1.6) przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę na terenie UP, należy uzgodnić zamierzenie inwestycyjne z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Dyrektorem Narwiańskiego Parku Narodowego.

ROZDZIAŁ 4. ZASADY MODERNIZACJI I ROZBUDOWY KOMUNIKACJI I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 10. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu zapewnia istniejąca droga gminna lokalna 01KD (ul. Żółtkowska) – obecnie o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jedno jezdniowa o szerokości jezdni 5,5 m z utwardzonymi poboczami 0,75 m;

10.2. Dla drogi 01KD (L) ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1.1) poszerzenie w liniach rozgraniczających do 22 m;

1.2) modernizacja jezdni, budowa chodników i zatoki autobusowej;

1.3) możliwość urządzenia ogólnodostępnych miejsc postojowych;

1.4) możliwość modernizacji i uzupełnienia podziemnej infrastruktury technicznej;

1.5) aranżacja zieleni i elementów małej architektury w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej;

1.6) budowa zjazdów w powiązaniu z układem komunikacji wewnętrznej na terenie UP.

§ 11. Ulica, o której mowa w § 10, to jedyna przestrzeń publiczna na obszarze zmiany planu.

ROZDZIAŁ 5. ZASADY MODERNIZACJI I ROZBUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12. 1. Dostarczanie ciepła na potrzeby ogrzewania projektowanych budynków, przygotowania ciepłej wody użytkowej lub ewentualnie na cele technologiczne przewiduje się z miejskiej sieci cieplnej lub z lokalnej kotłowni własnej przewidzianej w ramach inwestycji prowadzonej na terenie UP.

12.2. W przypadku zastosowania kotłowni lokalnej o wydajności większej niż 30 kW należy wykazać obliczeniowo w projekcie architektoniczno-budowlanym, że nie będzie ona powodowała przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń na działkach sąsiednich zlokalizowanych
w strefie oddziaływania kotłowni. W kotłowni należy stosować paliwa ekologiczne.

§ 13. 1. Zasilanie terenu w energię elektryczną przewiduje się linią kablową 15kV 3x120 mm2 AL z projektowanej rozdzielni 15 kV stacji110/15 kV RPZ 6 planowanej przy zbiegu ulic Jana Pawła II i Elewatorskiej w Białymstoku, do GSZ odbiorcy oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV., w zależności od przewidywanego poboru mocy.

13.2. Istniejąca linię średniego napięcia 15 kV, w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, należy przebudować na koszt Inwestora w oparciu o umowę zawartą z ZEB S.A. o warunki przebudowy linii należy wystąpić do Rejonu Energetycznego Białystok Teren.

§ 14. Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w zależności od potrzeb w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne.

§ 15. 1. Pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy projektować z miejskiej sieci wodociągowej znajdującej się w ulicy Żółtkowskiej (01KD), zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyki Cieplnej, Wodociągów i Kanalizacji w Choroszczy.

15.2. Ścieki bytowo-gospodarcze należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ulicy Żółtkowskiej (01KD), zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyki Cieplnej, Wodociągów i Kanalizacji w Choroszczy.

15.1. Wody opadowe należy odprowadzić przez separatory tłuszczu i osadniki do projektowanego zbiornika ppoż. projektowanego na terenie UP, lub do istniejącego cieku wodnego przylegającego do terenu UP od strony zachodniej.

15.2. Jako awaryjne źródło wody należy zarezerwować na terenie UP własną studnię głębinową o wydajności mniejszej niż 0,2 m3/s, do wykorzystania dla celów OC, o których mowa w rozdziale 6. i ewentualnych celów ppoż.

ROZDZIAŁ 6. USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ.

§ 16. 1. W budynkach użyteczności publicznej, przemysłowych, magazynowych, usługowych itp. projektowanych na terenie UP należy przewidzieć ukrycia typu I wykonane przez użytkowników we własnym zakresie w czasie podwyższonej gotowości obronnej RP. O ile obiekt zostanie zaprojektowany na więcej niż 15 osób obowiązuje opracowanie „Aneksu OC”.

16.2. Na terenie UP zarezerwować teren pod budowę awaryjnej studni wody pitnej przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobo-dobę.

16.1. Oświetlenie zewnętrzne (np. ulice, budynki itp.) przystosować do wygaszania.

16.2. Układ projektowanych dróg wewnętrznych powinien spełniać następujące warunki:

2.1) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie;

2.2) połączenie z drogami zewnętrznymi przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia.

16.3. Na najwyższym z budynków projektowanych na terenie UP należy przewidzieć syrenę alarmową OC.

16.4. „Aneks OC”, lokalizację terenu pod awaryjną studnię wody pitnej i dokumentację projektu energetycznego na zamontowanie syreny alarmowej OC należy uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

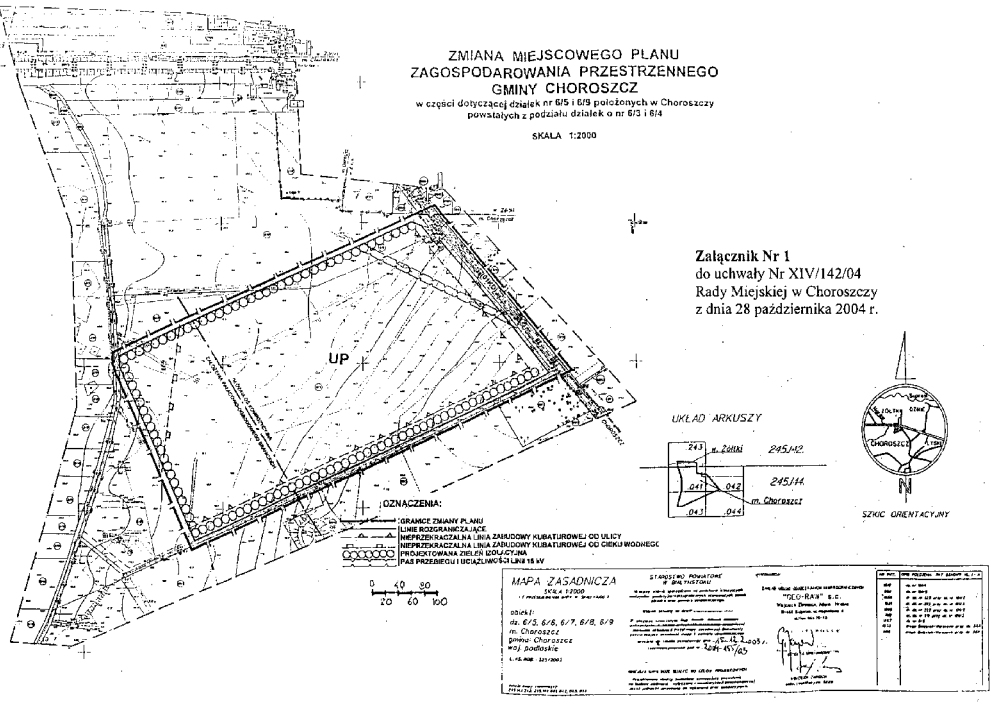
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

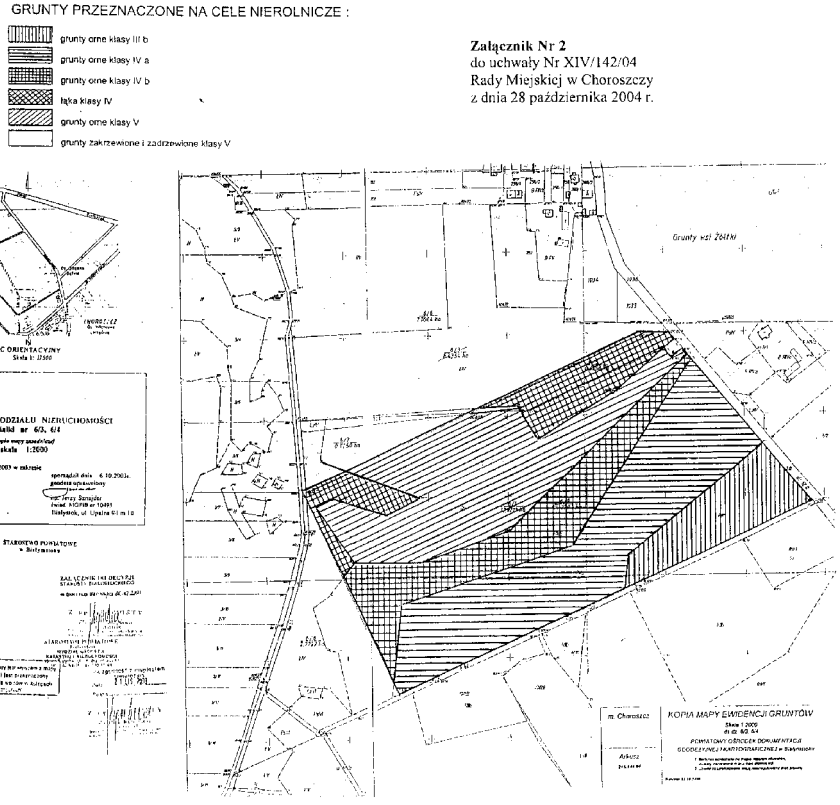
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Choroszczy

mgr inż. Romuald Szydłowski


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOROSZCZ
w części dotyczącej działek nr 6/5 i 6/9 położonych w Choroszczy
powstałych z podziału działek o nr 6/3 i 6/4
SKALA 1:2000
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XIV/142/04
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 28 października 2004 r.
UP
OZNACZENIA:
GRANICE ZMIANY PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY KUBATUROWEJ OD ULICY
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY KUBATUROWEJ OD CIEKU WODNEGO
PROJEKTOWANA ZIELEŃ IZOLACYJNA
PAS PRZEBIEGU I OCHRONY LINII 15 kV
0 40 80
10 60 100
UKŁAD ARKUSZY
245/42
245/44
m. Choroszcz
SZKIC ORIENTACYJNY
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:2000
obiekt:
dz. 6/3, 6/8, 6/7, 6/8, 6/9
m. Choroszcz
gmina: Choroszcz
woj. podlaskie
STAROSTWO POWIATOWE
w Białymstoku
"GEO-RAM" S.C.


GRUNTY PRZEZNACZONE NA CELE NIEROLNICZE :
grunty orne klasy III b
grunty orne klasy IV a
grunty orne klasy IV b
łąka klasy IV
grunty orne klasy V
grunty zakrzewione i zadrzewione klasy V
Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIV/142/04
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 28 października 2004 r.
SZKIC ORIENTACYJNY
Skala 1: 2500
PROJEKT PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
działki nr 6/3, 6/4
skala 1:2000
STAROSTWO POWIATOWE
w Białymstoku
Grunty wsi Żelki
m. Choroszcz
KOPIA MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW
Skala 1:2000
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ w Białymstoku