

**UCHWAŁA NR XXXII/341/2022
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 25 marca 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie wsi Żółtki, Dzikie, Złotoria

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.
– POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie wsi Żółtki, Dzikie, Złotoria uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2002 r. Nr 4, poz. 70) 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 4,7761 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DGN-III.7151.19.1.2021 z dnia 30.08.2021r. oraz decyzja DGN-III.7151.6.2022 z dnia 11.03.2022r.).

§ 3. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie wsi Żółtki, Dzikie, Złotoria zwaną dalej zmianą planu, obejmującą obszary o łącznej powierzchni około 39,7 ha.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części rysunkowej, stanowiącej 18 załączników graficzne do uchwały, w tym:

- 1) załączniki od nr 1 do nr 17 (rysunki zmiany planu) – przedstawiające graficznie poszczególne obszary zmiany planu;
- 2) załącznik nr 18 – zawierający objaśnienia symboli i znaków graficznych zawartych na rysunkach zamiany planu, o których mowa w pkt 1.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) załącznik Nr 19 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 20 – 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 21 – 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 oraz sygnałów;
- 2) 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);
- 3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;

- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych rzutowanych na grunt;
- 5) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 8) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

- 1) granic zmiany 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 rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których początkowy człon cyfrowy jest porządkowy: pierwszy nr oznacza nr załącznika graficznego, na którym dany teren się znajduje, a nr po kropce (o ile występuje) oznacza kolejność terenu o tym samym przeznaczeniu występujący na załączniku, natomiast człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) MN,U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;
- 3) MN,U,ZP – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i zieleń urządzona;
- 3) MN,ZP zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zieleń urządzona;
- 4) P,U – zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 4) R – tereny rolne;
- 5) ZP – zieleń urządzona;
- 6) KD – drogi publiczne;
- 7) KDW – drogi wewnętrzne.

2. Symbole przeznaczenia terenów, oddzielone przecinkiem oznaczają równorzędność przypisanych im funkcji.

3. Przy symbolach KD po myślniku określono klasę techniczną drogi (D – dojazdowa, L – lokalna, Z – zbiorcza).

4. W stosunku do dróg istniejących dodatkowo w nawiasie podano symbol drogi ustalony w obowiązującym planie na całym przebiegu danej drogi.

DZIAŁ II.
– USTALENIA ZMIANY PLANU
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów w obszarach zmiany planu.

§ 7. Obszar przedstawiony na załączniku nr 1, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na wschód od zwartej zabudowy wsi, przyległy do północnej strony drogi stanowiącej działkę nr 951 przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 1 MN;
- 2) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 1KD –D.

§ 8. Obszar przedstawiony na załączniku nr 2, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na zachód od zwartej zabudowy wsi, przyległy do wschodniej strony drogi stanowiącej działkę nr 506, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 2MN:

§ 9. Obszar przedstawiony na załączniku nr 3, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, po północno-wschodniej stronie zwartej zabudowy wsi, stanowiący działkę nr 810/16, przeznacza się pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 3MN.

§ 10. Obszar przedstawiony na załączniku nr 4, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki na północ od zwartej zabudowy wsi, przyległy do zachodniej strony drogi gminnej ze wsi Żółtki do Kolonii Dzikie, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 4MN;
- 2) tereny rolnicze w dotychczasowym użytkowaniu – teren oznaczony symbolem 4R;
- 3) poszerzenie istniejącej drogi gminnej lokalnej – teren oznaczony symbolem 4KD-L.

§ 11. Obszar przedstawiony na załączniku nr 5, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na północny wschód od zwartej zabudowy wsi, przyległy do zachodniej strony drogi stanowiącej działkę nr 692, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 5MN;
- 2) poszerzenie istniejącej drogi gminnej lokalnej – teren oznaczony symbolem 5KD-L.

§ 12. Obszar przedstawiony na załączniku nr 6, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na Koloni Dzikie, przyległy do zachodniej strony drogi gminnej, stanowiącej działkę 641, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 6MN.

§ 13. Obszar przedstawiony na załączniku nr 7, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na Koloni Dzikie w sąsiedztwie rzeki Narew, przyległy do południowej strony drogi stanowiącej działkę nr 672, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną – teren oznaczony symbolem 7MN, ZP.

§ 14. Obszar przedstawiony na załączniku nr 8, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki przyległy do wschodniej strony drogi stanowiącej działkę nr 776, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 8MN;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną – teren oznaczony symbolem 8MN, ZP;
- 3) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 5KD-D

§ 15. Obszar przedstawiony na załączniku nr 9, położony w obrębie geodezyjnym Dzikie, przy granicy z gminą Dobrzyniewo Kościelne, po obu stronach przedłużenia ul. Dzikowskiej, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – tereny oznaczone symbolami 9.1MN,U, 9.2MN,U i 9.3MN,U;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową z zielenią urządzoną – teren oznaczony symbolem 9MN,ZP;
- 3) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 9KD-D.

§ 16. Obszar przedstawiony na załączniku nr10, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, stanowiący działkę nr 881/3, przeznacza się pod

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 10MN,U
- 2) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 10KD-D.

§ 17. Obszary przedstawione na załączniku nr 11, położone w obrębie geodezyjnym Dziekie po obu stronach drogi gminnej stanowiącej działkę nr 98/2 przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – tereny oznaczone symbolami 11.1MN, 11.2MN i 11.3MN;
- 2) poszerzenia istniejących dróg gminnych dojazdowych – teren oznaczony symbolem 11.1KD-D oraz tereny oznaczone symbolami 11.2 KD-D, 11.3 KD-D i 11.4 KD-D.

§ 18. Obszary przedstawione na załączniku nr 12, położone w Kolonii Żółtki, na styku obrębów Dziekie i Żółtki, po zachodniej i wschodniej stronie ul. Dziekiej w sąsiedztwie ulicy Chmielnej przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – tereny oznaczony symbolami 12.1MN,U i 12.2MN,U;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zielenią urządzonej – teren oznaczony symbolem 12MN,ZP;
- 2) zabudowę produkcyjną i usługową – teren oznaczony symbolem 12P,U;
- 3) trójkąt widoczności na skrzyżowaniu ul. Chmielnej z ul. Dzieką – teren oznaczony symbolem 12KD-D;
- 4) drogę wewnętrzną (istniejący dojazd) – teren oznaczony symbolem 13KDW.

§ 19. Obszar przedstawiony na załączniku nr 13, położony w obrębie geodezyjnym Złotoria, po południowej stronie drogi krajowej, za istniejącą zabudową w rejonie węzła „Złotoria”, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 13.1 MN,U i 13.2MN,U;
- 2) tereny rolne – tereny oznaczone symbolami 13.1R i 13.2R.
- 3) drogę gminną dojazdową – teren oznaczony symbolem 13.1 KD-D
- 4) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 13.2KD-D;
- 5) drogę wewnętrzną (istniejąca droga polno-leśna) – teren oznaczony symbolem 13KDW.

§ 20. Obszar przedstawiony na załączniku nr 14, położony w obrębie geodezyjnym Złotoria na południowym skraju zwartej zabudowy wsi, stanowiący działkę nr 392/5 , przeznacza się pod;

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 14MN,U;
- 2) teren rolniczy – teren oznaczony symbolem 14R.

§ 21. Obszar przedstawiony na załączniku nr 15, położony w obrębie geodezyjnym Złotoria w zwartej zabudowie wsi, stanowiący działkę nr 372/5 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 15MN,U.

§ 22. Obszary przedstawione na załączniku nr 16, położone w obrębie geodezyjnym Złotoria w zwartej zabudowie wsi, stanowiące działkę nr 444/2 i działkę nr 1078 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – tereny oznaczone symbolami 16.1MN,U i 16.2MN,U.

§ 23. Obszar przedstawiony na załączniku nr 17, położony w obrębie geodezyjnym Złotoria na północnym skraju zwartej zabudowy wsi obejmujący działkę nr 242/2, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 17MN,U;
- 2) poszerzenie istniejącej drogi powiatowej – teren oznaczony symbolem 17KD-Z;
- 3) trójkąt widoczności przy skrzyżowaniu istniejących dróg – teren oznaczony symbolem 17KD-D. .

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i zabudowy

§ 24. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 11.1MN, 11.2MN, 11.3MN przewiduje się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi z zakresu użyteczności publicznej, lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynków mieszkalnych, o powierzchni do 30 % powierzchni użytkowej budynku.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 40 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

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

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

5. Wskazane połączenie terenu 6MN z terenem przyległym (działka nr 640/6) i wspólny podział na działki budowlane i drogę wewnętrzną.

§ 25. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oznaczonych symbolami 9.1MN,U, 9.2MN,U, 9.3MN,U, 10MN,U, 12.1MN,U, 12.2MN,U, 13.1MN,U, 13.2MN,U, 14MN,U, 15MN,U, 16MN,U, i 17MN,U przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach 9.2MN,U i 15MN,U możliwa jest również realizacja zabudowy realizowanej jako inwestycja celu publicznego z zakresu mieszkań komunalnych, oświaty, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji i innych, w zależności od potrzeb gminy

3. 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 zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 45 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 55 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny:
 - a) 40 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 30 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 - c) 20 % działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
 - a) 0,4 – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,

- b) 0,5 – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 - c) 0,6 – w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 11m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i 5 miejsc postojowych na 10 pracowników.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować w pierzei ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;
- 3) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 4) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową, która sąsiaduje z działką o funkcji wyłącznie mieszkaniowej należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 26. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i zieleni urządzoną, oznaczonym symbolem 9MN,U,ZP przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych w formie zabudowy wolnostojącej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zieleni leśną przystosowaną do pełnienia funkcji rekreacji przydomowej lub towarzyszącej usługom.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 60 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług i 5 miejsc postojowych na 10 pracowników.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować w pierzei ulicy, z której przewiduje się zjazd obsługujący tę zabudowę, ewentualne budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) istniejące zadrzewienia leśne należy zachować i przystosować do pełnienia funkcji rekreacji przydomowej lub jako zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej;
- 3) dopuszcza wycinkę istniejących zadrzewień wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną zabudową;
- 4) wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;

- 5) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 6) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową, która sąsiaduje z działką o funkcji wyłącznie mieszkaniowej należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu;
- 7) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 27. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zieleni urządzoną, oznaczonych symbolami 7MN,ZP, 8MN,ZP przewiduje się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zieleni leśną przystosowaną do pełnienia funkcji rekreacji przydomowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi z zakresu użyteczności publicznej, lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynków mieszkalnych, o powierzchni do 30 % powierzchni użytkowej budynku.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 60 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny .

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

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować w pierzei ulicy, z której przewiduje się zjazd obsługujący tę zabudowę, ewentualne budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) istniejące zadrzewienia leśne należy zachować i przystosować do pełnienia funkcji rekreacji przydomowej;
- 3) dopuszcza wycinkę istniejących zadrzewień wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną zabudową;
- 4) wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;
- 5) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 6) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową, która sąsiaduje z działką o funkcji wyłącznie mieszkaniowej należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu
- 7) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 28. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę produkcyjną i usługową oznaczonym symbolem 12P,U przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową oraz magazynów, składów, a także dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem prowadzonej działalności o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji produkcyjnej i usługowej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 15% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;

- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m;
 - b) pozostałych obiektów – w zależności od potrzeb technologicznych;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;
- 6) miejsca postojowe:
 - a) dla klientów – minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 10 pracowników.

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

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi 12KD-L;
- 3) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleni urządzoną z elementami małej architektury;
- 4) otwarte tereny składowe, przemysłowe, zaplecza gospodarcze należy przysłonić zielenią izolacyjną, ogrodzeniem pełnym lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 5) od strony wschodniej sąsiadującej z istniejącą zabudową mieszkaniową należy przewidzieć zwarty pas wielostopniowej zieleni izolacyjnej;
- 6) obsługa komunikacyjna z drogi 12KD-L.

§ 29. Tereny rolne oznaczone symbolami 4R, 13.1R, 13.2R i 14R pozostawia się do dalszego rolniczego użytkowania z zakazem lokalizacji budynków.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 30. 1. Istniejące budynki o funkcji niekolidującej z ustaleniami planu przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków na warunkach określonych w ustaleniach zmiany planu.

2. Nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

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

4. Zabrania się montażu elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji, łączności i innych na elewacjach budynków od strony dróg publicznych.

§ 31. 1. Ogrodzenia działek należy lokalizować uwzględniając projektowane linie rozgraniczające dróg i dopasować się do trwałych ogrodzeń na działkach sąsiednich w zakresie wysokości i stosowanych materiałów.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,7 m od poziomu ulicy. Należy używać materiałów takich jak kamień, cegła, drewno i metal.

3. Zamiast ogrodzeń preferowane są żywopłoty z roślin zimozielonych.

§ 32. 1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

- 1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować białe lub w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów naturalnych np. kamień, cegła, drewno);
- 2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

2. Dopuszcza się inną kolorystykę ścian budynków na terenie 12PU.

Rozdział 4.

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

§ 33. 1. W obszarach zmiany planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Przedsięwzięcia planowane w obszarze zmiany planu wymagają zastosowania rozwiązań niwelujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, a zwłaszcza na obszary chronione, przedmiot ich ochrony i integralność tych obszarów.

§ 34. 1 Obszar zmiany planu w granicach określonych na załączniku nr 13 położony jest:

- 1) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 „Bagienna Dolina Narwi” (kod obszaru PLB200001);
- 2) w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego;
- 3) w obszarze węzłowym Bagienna Dolina Narwi sieci ekologicznej województwa podlaskiego.

2. Obszary zmiany planu określone na załącznikach nr 4, 14, 15, 16, 17 oraz zachodnia część obszaru określonego na załączniku nr 2 położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi”.

3. Obszary zmiany planu określone na załącznikach nr 2, 4, 5 i 6 oraz obszar po stronie wschodniej na załączniku nr 16 położone są na skraju korytarza ekologicznego Dolina Biebrzy – Puszcza Knyszyńska Środkowy.

4. Przy zagospodarowaniu obszarów, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, należy uwzględnić przepisy odrębne wprowadzone na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

§ 35. 1. Obszary zmiany planu określone na załącznikach nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12 położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218, a określone na załącznikach nr 1, 3 i 4 znajdują się w strefie jego obszaru ochronnego.

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

- 1) przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami §48, §49 i §50;
- 3) w zasięgu zbiornika i jego strefy ochronnej wprowadza się zakaz:
 - a) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych oraz instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
 - b) wykorzystywania odpadów do zagospodarowania terenu inwestycji.

§ 36. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek spełnienia wszystkich zasad określonych w zmianie planu oraz:

- 1) utrzymanie naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień leśnych i innych niekolidujących z przyszłym zagospodarowaniem i wkomponowanie ich w zagospodarowanie działki budowlanej jako zieleni, kształtując ją wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności;
- 3) zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;
- 4) wprowadzenie zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) zagospodarowanie działek budowlanych w sposób zachowujący ich naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń terenu wyłącznie w celu posadowienia obiektów budowlanych, zapewnienia odpowiedniego do potrzeb zagospodarowania (dojść, dojazdów, placów) i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

§ 37. 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.

§ 38. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
 - c) na pozostałych terenach – standard akustyczny określony w przepisach odrębnych względem rodzaju wprowadzanej funkcji terenu;
- 2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

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

Rozdział 5.

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

§ 40. 1. W obszarze objętym zmianą planu, przedstawionym na załączniku nr 6 występuje zabytek archeologiczny niewpisany do rejestru zabytków, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków: stanowisko nr 2 w miejscowości Dzikie, obszar AZP 36-85 (nr stanowiska na obszarze 19) – osada, neolit i ślad osadnictwa, nowożytność).

2. Przy zagospodarowaniu obszaru w obrębie stanowiska, o którym mowa w ust 1, należy uwzględnić przepisy odrębne wprowadzone na podstawie ustawy o ochronie zabytków.

3. W obszarze objętym zmianą planu, oprócz zabytku, o którym mowa w ust 1, nie występują inne zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

4. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dostosowanie nowego lub przebudowywanego budynku formą, gabarytami, detalem architektonicznym, kolorystyką itp. do zabudowy istniejącej;
- 2) stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 41. 1. Przestrzeniami publicznymi na terenie planu są:

- 1) drogi publiczne;
- 2) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami małej architektury takimi jak ławki, oświetlenie itp.;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej i elementów małej architektury;
- 3) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

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.

§ 42.1. Części terenów oznaczonych symbolami 2MN, 13.1R , 13.2R i 16.2MN,U położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ust.1:

- 1) wprowadza się obowiązek zachowania istniejących terenów dolinnych i podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności, jako obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego;
- 2) wprowadza się zakaz:
 - a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką wodną,
 - b) usuwania zadrzewień i zakrzewień,
 - c) podnoszenia rzędnej terenu, w celu ochrony terenów podmokłych, za wyjątkiem lokalnych podsypań związanych z realizacją ścieżek rekreacyjnych lub dojazdów
 - d) wydobywania torfu i skamieniałości,
 - e) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów,
 - f) zanieczyszczania ściekami,
 - g) zmiany stosunków wodnych, z wyjątkiem działań związanych z małą retencją wodną.

§ 43. Na obszarach objętych zmianą planem oprócz, wymienionych w §33, §34 i 39 nie występują inne tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz warunki podziału na działki budowlane.

§ 44. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

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

3. W granicach planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek budowlanych;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane na terenach wskazanych w planie do zabudowy,

4. Podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

5. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej funkcji i sposobu zagospodarowania terenu, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

6. Na rysunkach zmian planu przedstawiono postulowane granice działek budowlanych, które mogą ulec korektom.

Rozdział 9.

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

§ 45. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem 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 szczególnych.

§ 46. 1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne infrastruktury technicznej wynoszące:

- 1) 7 m obustronnie od osi linii 15 kV;
- 2) zgodne z przepisami odrębnymi od innych sieci i urządzeń.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do publicznych sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z właścicielem sieci.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 47. 1. Zmiana planu przewiduje:

- 1) poszerzenie lub korekty przebiegu istniejących dróg publicznych zgodnie z warunkami określonymi w obowiązującym planie gminy Choroszcz – oznaczone symbolami 1KD-D, 4KD-L, 5KD-L, 12KD-L, 9KD-D, 10KD-D, 11.1KD-D, 11.2KD-D, 11.2KD-D, 11.4KD-D 13.2KD-D, 17KD-Z i 18KD-Z;
- 2) projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami 8KD-D i 13.1KD-D o szerokościach 10 m w liniach rozgraniczających, biegnące po śladzie istniejących dróg gminnych;
- 3) trójkąty widoczności istniejących dróg oznaczone symbolami 12KD-D i 17KD-D;
- 4) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 12KDW i 13KDW.

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.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w zmianie planu;
- 2) przewiduje się przebieg infrastruktury technicznej w pasach drogowych i innych przestrzeniach publicznych;
- 3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem.

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

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

§ 50. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania technicznych możliwości podłączenia do publicznej kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem zabezpieczenia ich w przypadku powodzi lub podtopień przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

§ 51. 1. Odprowadzenie wód opadowych na terenach przeznaczonych do zabudowy należy rozwiązać indywidualnie.

2. Wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu.

3. Właściciel lub użytkownik terenu, jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie.

4. Wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych, parkingów, składów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i przed ich odprowadzeniem do gruntu, powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.

§ 52. Zaopatrzenie w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
- b) wykorzystania energii elektrycznej,
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych;

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.

§ 53. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego 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

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

§ 55. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 56. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami zmiany planu zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości z możliwością zagospodarowania zielenią urządzoną.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 57. 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. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

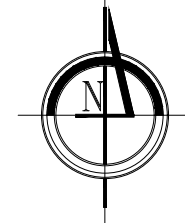
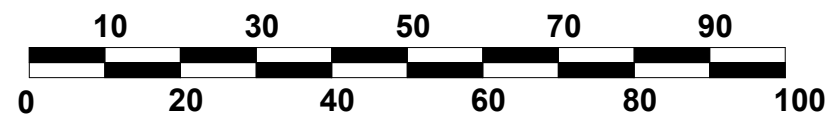
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Choroszczu

mgr Beata Marlena Jeżerys

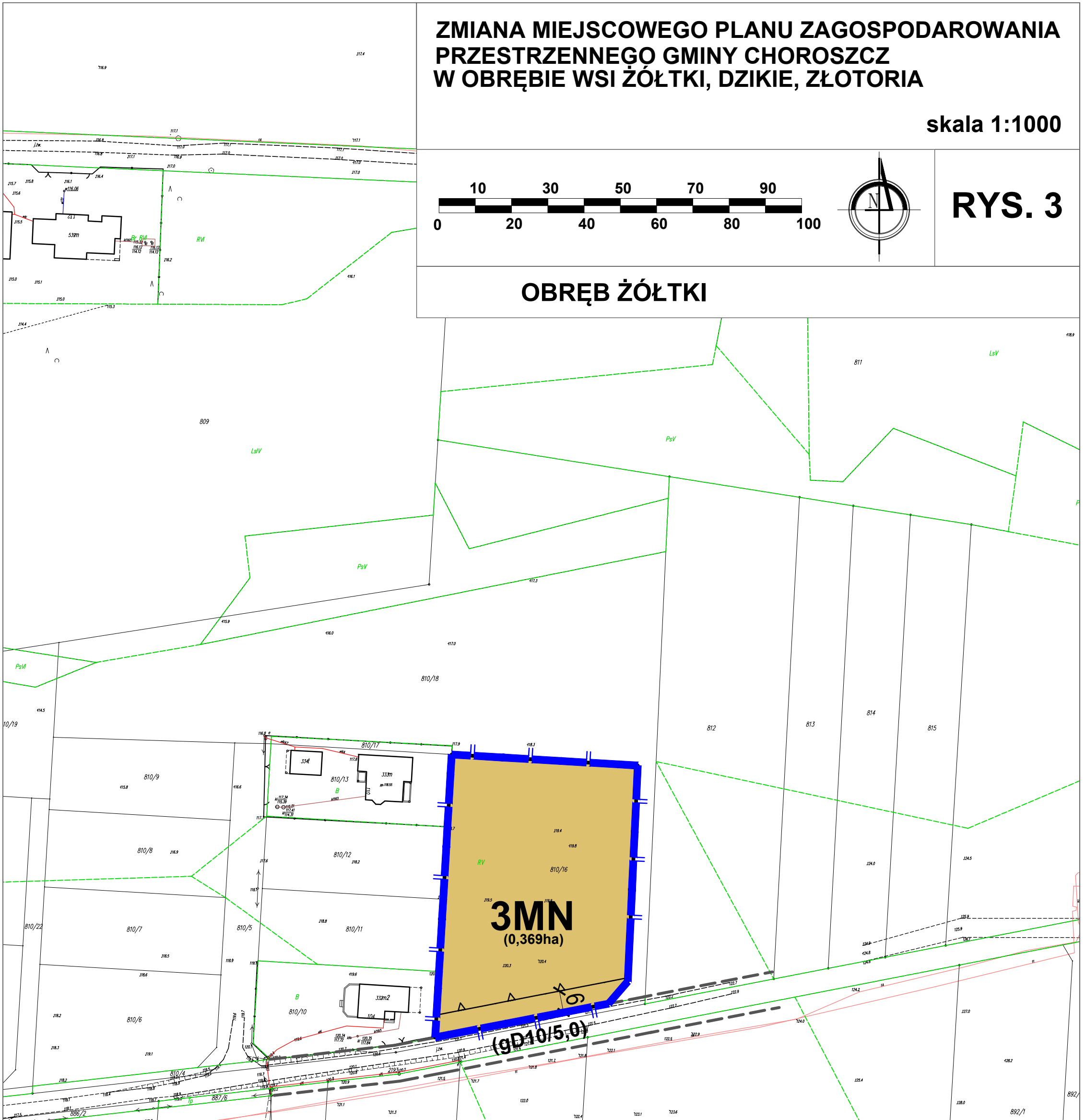
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE WSI ŻÓŁTKI, DZIKIE, ZŁOTORIA

skala 1:1000

RYS. 3



OBRĘB ŻÓŁTKI



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ



ZAKRES ZMIANY PLANU

SKALA 1:25 000



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



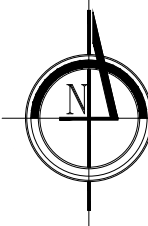
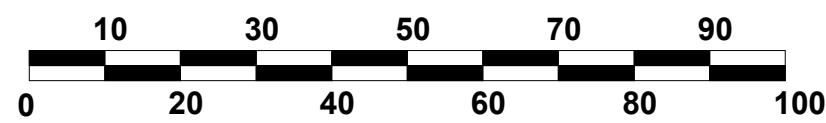
KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ OBSZARÓW FUNKCYJNALNYCH

Objaśnienia symboli i kolorów:

- Obszary struktury przestrzennej:**
 - Obszar Miasta Choroszcz (1 - MCh)
 - Obszar podmiejski Białopole (2 - PB)
 - Obszar aktywności gospodarczej i produkcyjności przemysłowej i drogowo-komunikacyjnej (B13 - AG)
 - Obszar rekreacji i wypoczynku (B14 - R)
 - Obszar rekreacji i wypoczynku (B15 - L)
 - Obszar ochrony wartości przyrodniczych w ramach Narodowego Parku Krajoznawczego Nieca (2000-0204-001)
 - Obszar rekreacji przestrzeni przyrodniczej i estetycznej (4 - R7)
 - Rekreacja inwentarna
 - Rekreacja rekreacyjna
 - Łąki i pastwiska
- Strefy ograniczeń:**
 - Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP-219
 - Obszaru cennego Narodowego Parku Krajoznawczego
 - Drugi krajowej
 - Drugi powiatowej
 - Drugi gminnej
 - Protekcyjne pny infrastruktury wałach powiatowych
- Podstawowe funkcje obszarów:**
 - Mieszkalowa
 - Użytek społeczny
 - Użytek administracyjny
 - Produkcyjno-usługowy
 - Rekreacyjno-sportowy
 - Rekreacyjno-wypoczynkowy
 - Rekreacyjno-wypoczynkowy
 - Ochrony przyrody
 - Rekreacyjno-wypoczynkowy
- Podstawowe funkcje jednostek osadniczych:**
 - Mieszkalowa
 - Rekreacyjno-wypoczynkowy
 - Produkcyjno-usługowy
 - Użytek społeczny
 - Rekreacyjno-wypoczynkowy
 - Rekreacyjno-wypoczynkowy
 - Leśniczówka

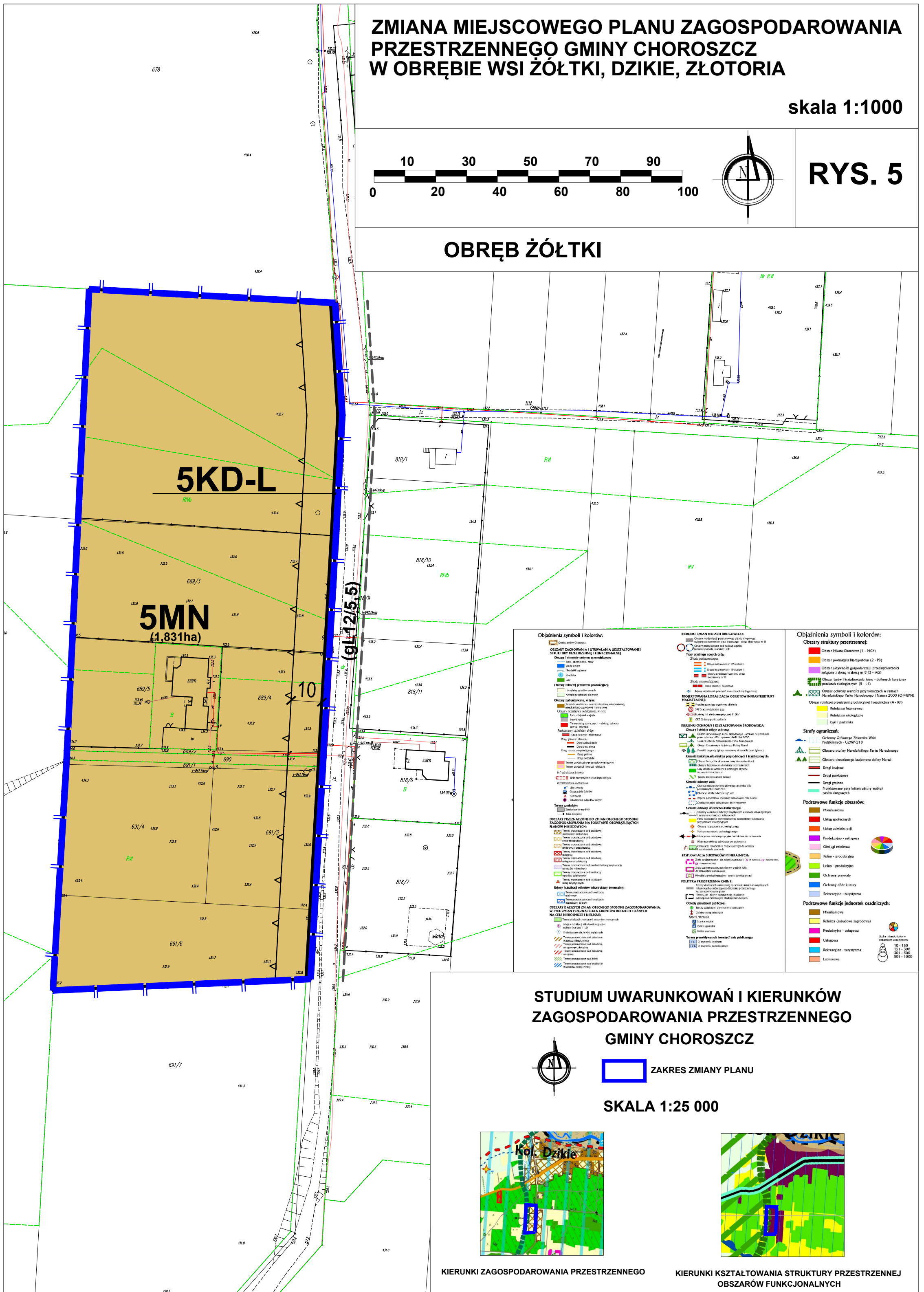
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE WSI ŻÓŁTKI, DZIKIE, ZŁOTORIA

skala 1:1000



RYS. 5

OBRĘB ŻÓŁTKI



Objaśnienia symboli i kolorów:

Obszary zakazowane i utylizowane (KATASTRALNE)

- Obszary zakazowane (KATASTRALNE)
- Obszary utylizowane (KATASTRALNE)

Obszary funkcyjne (funkcjonalne)

- Obszary funkcyjne (funkcjonalne)

Obszary strukturalne (funkcjonalne)

- Obszary strukturalne (funkcjonalne)

Obszary produkcyjne (funkcjonalne)

- Obszary produkcyjne (funkcjonalne)

Obszary rekreacyjne (funkcjonalne)

- Obszary rekreacyjne (funkcjonalne)

Obszary sportowe (funkcjonalne)

- Obszary sportowe (funkcjonalne)

Obszary usługowe (funkcjonalne)

- Obszary usługowe (funkcjonalne)

Obszary mieszkalne (funkcjonalne)

- Obszary mieszkalne (funkcjonalne)

Obszary zielone (funkcjonalne)

- Obszary zielone (funkcjonalne)

Obszary wodne (funkcjonalne)

- Obszary wodne (funkcjonalne)

Obszary przyrodnicze (funkcjonalne)

- Obszary przyrodnicze (funkcjonalne)

Obszary kulturowe (funkcjonalne)

- Obszary kulturowe (funkcjonalne)

Obszary historyczne (funkcjonalne)

- Obszary historyczne (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu krajoznawczym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu krajoznawczym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu historycznym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu historycznym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu kulturowym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu kulturowym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu przyrodniczym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu przyrodniczym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu wodnym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu wodnym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu przyrodniczym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu przyrodniczym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu wodnym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu wodnym (funkcjonalne)

Objaśnienia symboli i kolorów:

Obszary strukturalne (funkcjonalne)

- Obszary strukturalne (funkcjonalne)

Obszary produkcyjne (funkcjonalne)

- Obszary produkcyjne (funkcjonalne)

Obszary rekreacyjne (funkcjonalne)

- Obszary rekreacyjne (funkcjonalne)

Obszary sportowe (funkcjonalne)

- Obszary sportowe (funkcjonalne)

Obszary usługowe (funkcjonalne)

- Obszary usługowe (funkcjonalne)

Obszary mieszkalne (funkcjonalne)

- Obszary mieszkalne (funkcjonalne)

Obszary zielone (funkcjonalne)

- Obszary zielone (funkcjonalne)

Obszary wodne (funkcjonalne)

- Obszary wodne (funkcjonalne)

Obszary przyrodnicze (funkcjonalne)

- Obszary przyrodnicze (funkcjonalne)

Obszary kulturowe (funkcjonalne)

- Obszary kulturowe (funkcjonalne)

Obszary historyczne (funkcjonalne)

- Obszary historyczne (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu krajoznawczym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu krajoznawczym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu historycznym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu historycznym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu kulturowym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu kulturowym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu przyrodniczym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu przyrodniczym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu wodnym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu wodnym (funkcjonalne)

Objaśnienia symboli i kolorów:

Obszary strukturalne (funkcjonalne)

- Obszary strukturalne (funkcjonalne)

Obszary produkcyjne (funkcjonalne)

- Obszary produkcyjne (funkcjonalne)

Obszary rekreacyjne (funkcjonalne)

- Obszary rekreacyjne (funkcjonalne)

Obszary sportowe (funkcjonalne)

- Obszary sportowe (funkcjonalne)

Obszary usługowe (funkcjonalne)

- Obszary usługowe (funkcjonalne)

Obszary mieszkalne (funkcjonalne)

- Obszary mieszkalne (funkcjonalne)

Obszary zielone (funkcjonalne)

- Obszary zielone (funkcjonalne)

Obszary wodne (funkcjonalne)

- Obszary wodne (funkcjonalne)

Obszary przyrodnicze (funkcjonalne)

- Obszary przyrodnicze (funkcjonalne)

Obszary kulturowe (funkcjonalne)

- Obszary kulturowe (funkcjonalne)

Obszary historyczne (funkcjonalne)

- Obszary historyczne (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu krajoznawczym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu krajoznawczym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu historycznym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu historycznym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu kulturowym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu kulturowym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu przyrodniczym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu przyrodniczym (funkcjonalne)

Obszary o znaczeniu wodnym (funkcjonalne)

- Obszary o znaczeniu wodnym (funkcjonalne)

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ

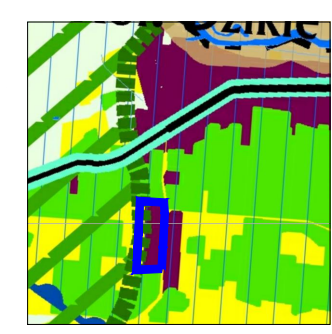


ZAKRES ZMIANY PLANU

SKALA 1:25 000



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

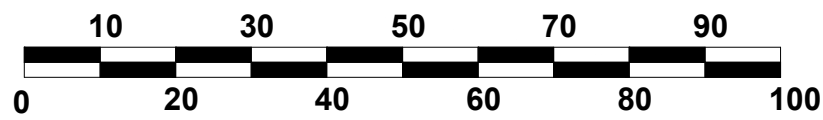


KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

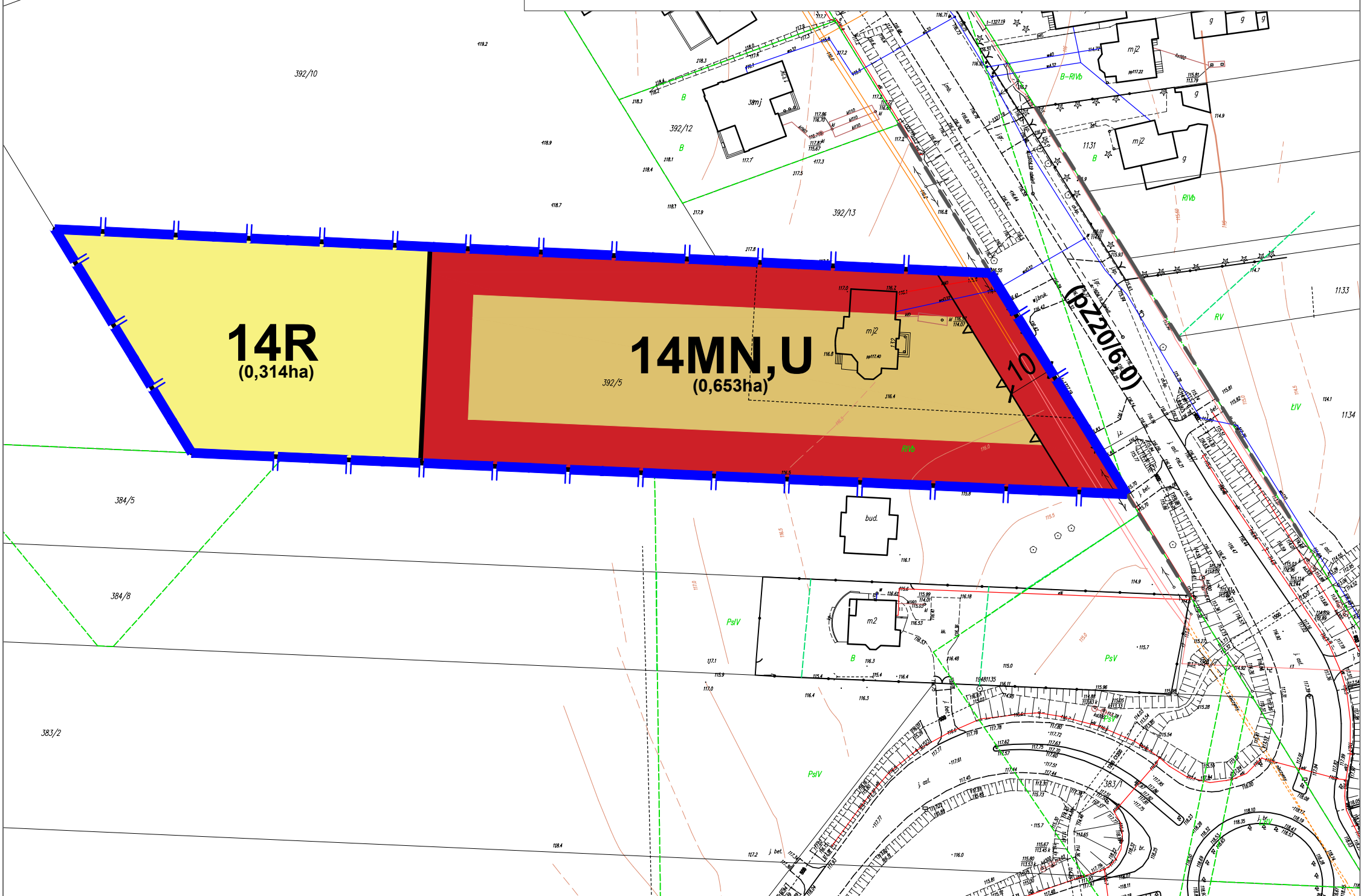
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE WSI ŻÓŁTKI, DZIKIE, ZŁOTORIA

skala 1:1000

RYS. 14



OBRĘB ZŁOTORIA



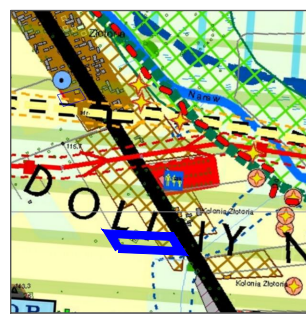
Objaśnienia symboli i kolorów:

- Obszary zachowania i utrwalania ukształtowanej struktury przestrzennej i funkcjonalnej**
- Obszary i elementy systemu przyrodniczego**
- Obszary obojętne przestrzeni produkcyjnej**
- Obszary zabudowlane, w tym:**
- Obszary przeznaczone do zmian obecnego sposobu zagospodarowania na podstawie obowiązujących planów miejscowych:**
- Rejony lokalizacji obiektów infrastruktury komunalnej:**
- Obszary dalszych zmian obecnego sposobu zagospodarowania w tym: zmiany przeznaczenia działek rolniczych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
- KIERUNKI ZMIAN UKŁADU DROGOWEGO:**
- PROJEKTOWANA LOKALIZACJA OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY MAGISTRALNEJ**
- KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA**
- Kierunki ochrony środowiska kulturowego**
- Kierunki ochrony wód:**
- ESKROATACJA SUROWCÓW MINERALNYCH:**
- POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY:**
- Obszary przestrzeni publicznej:**
- Tereny przewidzianej inwestycji celu publicznego:**

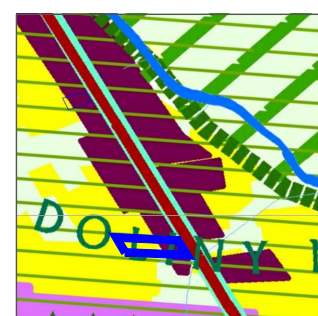
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ

ZAKRES ZMIANY PLANU

SKALA 1:25 000



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ OBSZARÓW FUNKCYJNALNYCH

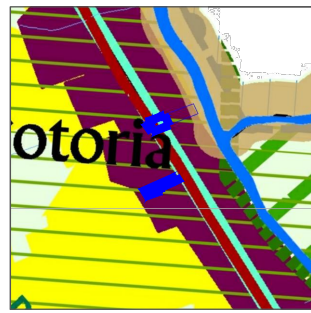
Objaśnienia symboli i kolorów:

- Obszary struktury przestrzennej:**
- Strefy ograniczeń:**
- Podstawowe funkcje obszarów:**
- Podstawowe funkcje jednostek osadniczych:**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ



ZAKRES ZMIANY PLANU
 SKALA 1:25 000



KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
 OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

- Objaśnienia symboli i kolorów:**
- Obszary struktury przestrzennej:**
- Obszar Miasta Choroszcz (1 - MCA)
 - Obszar produkcji Bałogonińska (2 - PB)
 - Obszar alternatywny gospodarki (podzielone) związany z drogą krajową nr 8 (3 - AG)
 - Obszar lasu i kształtowania lasu - doliny korytarzy powiatu choroszczyńskiego (5 - L3)
 - Obszar ochrony wartości przyrodniczych w ramach Narodowego Parku Narwiańskiego Natura 2000 (OP-NPN)
 - Obszar obojętnej produkcji i obojętnej (4 - O)
 - Rolnictwo intensywne
 - Rolnictwo ekstensywne
 - Łąki i pastwiska
- Sieacie ograniczeń:**
- Obszary Ochrony Zbiornika Wód Podziemnych - CZWP-218
 - Obszary Ochrony Narwiańskiego Parku Narodowego
 - Obszary Chronionego Krajobrazu Doliny Narwi
 - Drogi krajowe
 - Drogi powiatowe
 - Drogi gminne
 - Problemy z awy infrastruktury wodnej pasów drogowych
- Podstawowe funkcje obszarów:**
- Mieszkalowa
 - Użytek społeczny
 - Użytek administracyjny
 - Produkcja - usługowa
 - Osiadki rekreacyjne
 - Rekreacja - produkcyjna
 - Leśna - produkcyjna
 - Ochrona przyrody
 - Ochrona dóbr kultury
 - Rekreacja - turystyczna
- Podstawowe funkcje jednostek osadniczych:**
- Mieszkalowa
 - Rekreacja (zakładana zapowiedź)
 - Produkcja - usługowa
 - Użytkowa
 - Rekreacja - turystyczna
 - Leśnicza
- Liczba mieszkańców w jednostkach osadniczych:
- 10 - 150
 - 151 - 200
 - 201 - 500
 - 501 - 1000



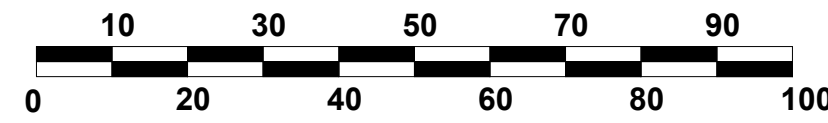
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Objaśnienia symboli i kolorów:

- Obszary zachowania i utrwalania ukształtowanej struktury przestrzennej i funkcjonalnej**
- Obszary i elementy systemu przyrodniczego:**
- Kaniony, drobne cieki, rowy
 - Wody stojące
 - Neurobity bagienne
 - Żródła
 - Lasy
- Obszary rolnej przestrzeni produkcyjnej:**
- Kompleksy gruntów ornych
 - Kompleksy użytków zielonych
- Obszary zurbanizowane, w tym:**
- Jednostki osadnicze - zwarte zabudowy mieszkaniowej, mieszczono-zaprawowej i bielnickiej
 - Obszary przestrzeni publicznych, w tym:
- Parki miejskie i wiejskie
 - Pace i typy
 - Tereny usług społecznych - oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji
- Podstawowy układ sieci drogi:**
- Drogi krajowe - ekspresowe
 - Drogi główne i lokalne:
 - Drogi wolnoobrotowe
 - Drogi powiatowe
 - Drogi układowe samorządowego
 - Drogi gminne
 - Drogi pozostałe
- Tereny produkcyjno-usługowe:**
- Tereny produkcyjne i usługowe
 - Tereny produkcyjne i usługowe
- Infrastruktura liniowa:**
- Linie energetyczne wysokiego napięcia
 - Infrastruktura komunalna:
 - Ujęcia wody
 - Oczyszczalnie ścieków
 - Kolejowce
 - Sitadłownie odpadów stałych
- Tereny zamknięte:**
- Linie kolejowe
- Obszary przeznaczane do zmian obecnego sposobu zagospodarowania na podstawie obowiązujących planów miejscowych:**
- Tereny przeznaczane pod zabudowę osiedli mieszkaniową
 - Tereny przeznaczane pod zabudowę osiedli mieszkaniową i rekreacyjną
 - Tereny przeznaczane pod zabudowę usługową
 - Tereny przeznaczane pod zabudowę usługowo-produkcyjną
 - Tereny przeznaczane pod powierzchniową eksploatację surowców mineralnych
 - Tereny przeznaczane pod lokalizację ogrodów działkowych
 - Tereny przeznaczane pod lokalizację usług turystycznych
- Rejon lokalizacji obiektów infrastruktury komunalnej:**
- Teren przeznaczony pod lokalizację ujęć wody
 - Teren przeznaczony pod lokalizację oczyszczalni ścieków
- Obszary dalszych zmian obecnego sposobu zagospodarowania, w tym: zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
- Teren lokalizacji cmentarzy i zespołów cmentarnych
 - Miejsca lokalizacji składowisk odpadów stałych (wartości 1 i 2)
 - Projektowane ujęcia wód wód gruntowych
 - Tereny przeznaczane pod zabudowę osiedli mieszkaniową
 - Tereny przeznaczane pod zabudowę usługowo-produkcyjną
 - Tereny przeznaczane pod zabudowę usługową
 - Tereny przeznaczane pod działy
 - Tereny przeznaczane pod lokalizację zbiorników małej retencji
- KIERUNKI ZMIAN UKŁADU DROGOWEGO:**
- Obszary modernizacji podstawowego układu drogowego związane z poszerzeniem pasa drogowego - drogi ekspresowa nr 8
 - Obszary przebudowy pod budowę wyciąg komunikacyjnych (wartości 1 i 11)
- Trasy przebiegu nowych dróg:**
- Układu podstawowego:
- Droga ekspresowa nr 19 wariant I
 - Droga ekspresowa nr 19 wariant II
 - Zmiana przebiegu fragmentu drogi ekspresowej nr 8
- Układu uzupełniającego:
- Drogi lokalne i dojazdowe
- Rejon kształtowania powiązań komunikacji międzygminnej**
- PROJEKTOWANA LOKALIZACJA OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY MAGISTRALNEJ:**
- Przebieg gazociąg wysokiego ciśnienia
 - SKP Stacja redukcyjna gaz
 - Przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV
 - GPZ Ochrony punktu załadunku
- KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA:**
- Obszary i obiekty objęte ochroną:**
- Obszar Narwiańskiego Parku Narodowego - ochrona na podstawie planu ochrony NPN i systemu NATURA 2000
 - Obszar Ochrony Narwiańskiego Parku Narodowego
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Narwi
 - Pomniki przyrody (gałęzie narzutowe, drzewa liściaste, iglaste)
- Kierunki kształtowania struktur przyrodniczych i krajobrazowych:**
- Obszar Doliny Narwi przeznaczony do rewalidacji
 - Obszary kształtowania korytarzy przyrodniczych
 - Lasy uznane za ochronne i spełniające kryteria uznawania za ochronne
 - Tereny preferowanych zasiedleń
- Kierunki ochrony wód:**
- Obszary w strefach ochrony głównego zbiornika wód podziemnych CZWP-218
 - Obszary i strefy ochrony ujęć wód
 - Rządka powodziowa i terenów zalewowych rzeki Narwi
 - Granice terenów zalewowych dolin rzecznych
- Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego:**
- Obszary w strefach ochrony zabytkowych układów urbanistycznych
 - Tereny o wartościach kulturowych
 - Sfera rozpoznania archeologicznego szczegółowego traktowania przy pracach inwestycyjnych
 - Obszary rozpoznania archeologicznego
 - Planety rozpoznania archeologicznego
 - Historyczne osie kompozycyjne i widokowe do zachowania
 - Widokowe obiekty zabytkowe do zachowania
 - Obiekty Historyczne i miejsca pamięci do ochrony i kształtowania otoczenia
- EKSPLATACJA SUROWCÓW MINERALNYCH:**
- Złóża zarejestrowane - do dalszej eksploatacji (B - B) (wzrost, B - B) (wzrost, B - B)
 - Złóża zarejestrowane, położone w obszarze NPN do eksploatacji warunkowej
 - Wyrobbiska poeksploatacyjne - tereny do rewalidacji
- POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY:**
- Tereny dla których zamierzają się opracować zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub opracować nowe plany
 - Tereny, na których dopuszczają się lokalizacje wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
- Obiekty przestrzeni publicznej:**
- Punkty widokowe i dominanty krajobrazowe
 - Obiekty usług sakralnych
 - Sport i rekreacja
 - Stacje wodne
 - Nadzie i kąpieliska
 - Balka sportowa
- Tereny przewidywanych inwestycji celu publicznego:**
- O znaczeniu lokalnym
 - O znaczeniu ponadlokalnym

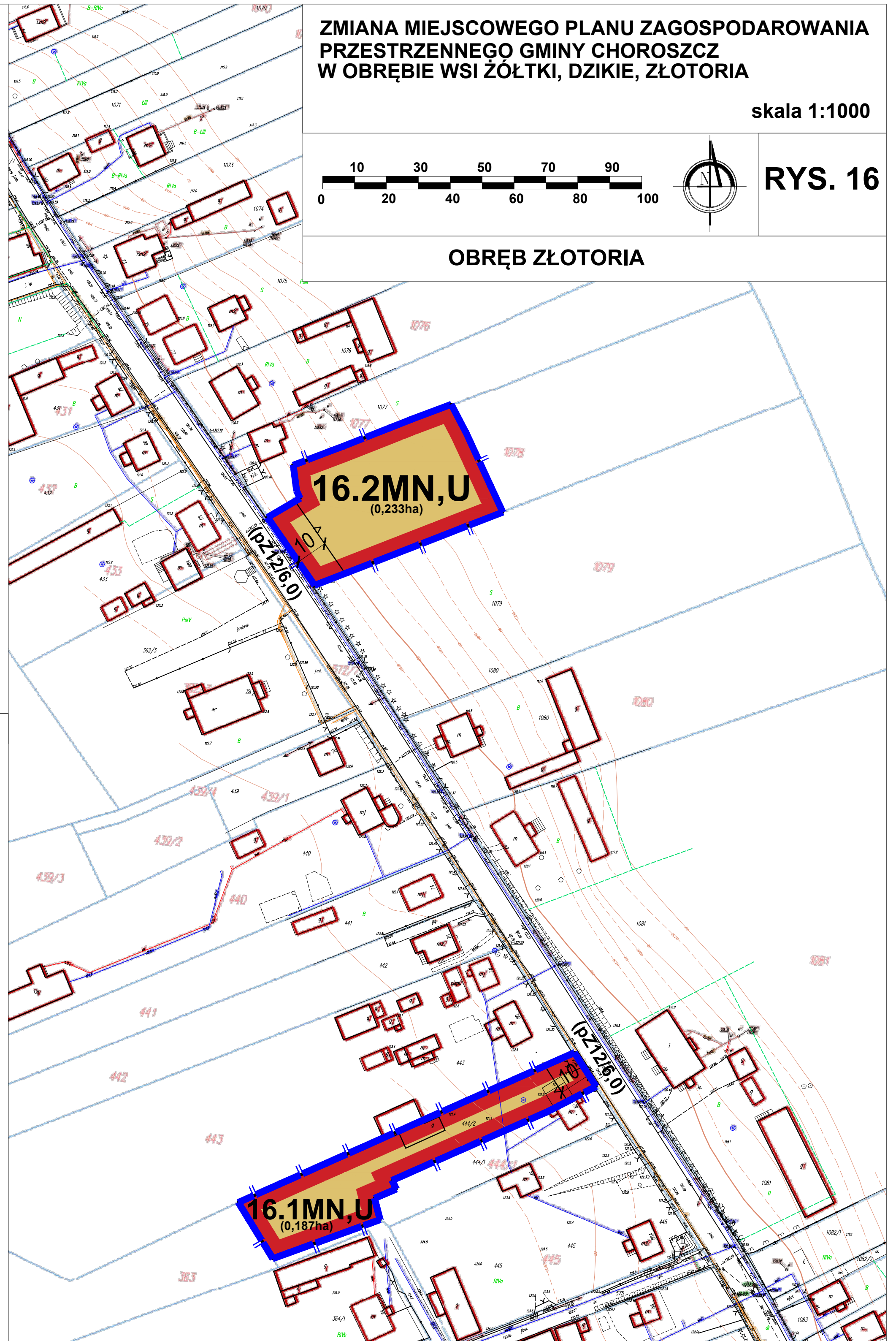
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE WSI ŻÓŁTKI, DZIKIE, ZŁOTORIA

skala 1:1000












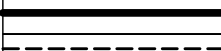
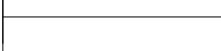
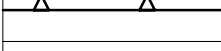



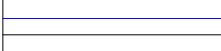


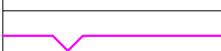
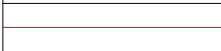




RYS. 16

OBRĘB ZŁOTORIA



Objaśnienia symboli i znaków graficznych zawartych na rysunkach zmiany planu

PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zieleni urządzonej
	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i zieleni urządzonej
	– zabudowa produkcyjna i usługowa
	– tereny rolne
	– drogi publiczne dojazdowe
	– drogi publiczne lokalne
	– drogi publiczne zbiorcze
	– drogi wewnętrzne
ZNAKI GRAFICZNE	
	– granice obszarów objętych zmianą planu
	– linie rozgraniczające
	– granice projektowanych działek budowlanych
	– nieprzekraczalne linie zabudowy
	– stanowiska archeologiczne
	– istniejące zadrzewienia
	linie z mapy zagrożenia powodziowego: linia MZP z prędkością przepływu wody 0,2% raz na 500 lat linia MZP z prędkością przepływu wody 1% raz na 100 lat linia MZP z prędkością przepływu wody 10% raz na 10 lat
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	sieć wodociągowa istniejąca
	kanalizacja sanitarna istniejąca
	sieć telekomunikacyjna istniejąca
	linia energetyczna napowietrzna SN istn.
	pas technologiczny od linii energetycznych
	linia energetyczna kablowa SN istniejąca
	linia energetyczna kablowa NN istniejąca

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie wsi
Żółtki, Dzikie, Złotoria**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, 2389), rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie wsi Żółtki, Dzikie, Złotoria w sprawie przeznaczenia całej działki nr 517/5 w obrębie Żółtki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Uwzględnia się w części uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie wsi Żółtki, Dzikie, Złotoria w sprawie zmiany „sposobu zagospodarowania działek nr 64/1 i 64/3 w obrębie wsi Dzikie poprzez zmianę zapisu z 9MN,ZP na 9MN,U,ZP”.

Załącznik Nr 20 do uchwały Nr XXXII/341/2022
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 25 marca 2022 r.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie wsi Żółtki, Dzikie, Złotoria 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. 2022 poz. 503), 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.

Załącznik Nr 21 do uchwały Nr XXXII/341/2022

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 25 marca 2022 r.

Zalacznik21.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 wsi Żółtki, Dzikie, Złotora

I. Informacja o obszarach objętych zmianą planu.

1. Podstawa prawna.

Zmiana planu została sporządzona się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/331/2018 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 5 marca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie wsi Żółtki, Dzikie, Złotora, zmienionej uchwałą Nr XXXVI/363/2018 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 21 czerwca 2018 r.

2. Cel sporządzenia zmiany planu i przyjęte rozwiązania planistyczne.

Celem opracowania tej zmiany planu jest w większości uzupełnienie zabudowy na obszarach sąsiadujących z istniejącą zabudową lub zmiana funkcji i warunków zagospodarowania zabudowy istniejącej. Nowa zabudowa jest to w większości zabudowa plombowa uzupełniająca enklawy gruntów rolnych przyległych do istniejących dróg, pozostawionych pomiędzy terenami przeznaczonymi w obowiązującym planie do urbanizacji. Ich właściciele już od dawna wnioskowali o przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.

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.

Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz załączników graficznych: 17 rysunków zmiany planu oraz rysunku oznaczeń graficznych, stanowiących integralną treść uchwały.

3. Położenie i przeznaczenie obszarów objętych granicami zmiany planu.

Łączna powierzchnia obszarów objętych projektem zmiany planu wynosi łącznie ok. 39,7 ha. Lokalizacja tych obszarów i ich przeznaczenie przedstawia się następująco:

1. Obszar przedstawiony na załączniku nr 1, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na wschód od zwartej zabudowy wsi, przyległy do północnej strony drogi stanowiącej działkę nr 951 przeznacza się pod:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 1 MN;
 - 2) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 1KD –D.
2. Obszar przedstawiony na załączniku nr 2, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na zachód od zwartej zabudowy wsi, przyległy do wschodniej strony drogi stanowiącej działkę nr 506, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 2MN:

3. Obszar przedstawiony na załączniku nr 3, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, po północno-wschodniej stronie zwartej zabudowy wsi, stanowiący działkę nr 810/16, przeznacza się pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 3MN.
4. Obszar przedstawiony na załączniku nr 4, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki na północ od zwartej zabudowy wsi, przyległy do zachodniej strony drogi gminnej ze wsi Żółtki do Kolonii Dzikie, przeznacza się pod:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 4MN;
 - 2) tereny rolnicze w dotychczasowym użytkowaniu – teren oznaczony symbolem 4R;
 - 3) poszerzenie istniejącej drogi gminnej lokalnej – teren oznaczony symbolem 4KD-L.
5. Obszar przedstawiony na załączniku nr 5, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na północny wschód od zwartej zabudowy wsi, przyległy do zachodniej strony drogi stanowiącej działkę nr 692, przeznacza się pod:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 5MN;
 - 2) poszerzenie istniejącej drogi gminnej lokalnej – teren oznaczony symbolem 5KD-L.
6. Obszar przedstawiony na załączniku nr 6, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na Koloni Dzikie, przyległy do zachodniej strony drogi gminnej, stanowiącej działkę 641, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 6MN.
7. Obszar przedstawiony na załączniku nr 7, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, na Koloni Dzikie w sąsiedztwie rzeki Narew, przyległy do południowej strony drogi stanowiącej działkę nr 672, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną – teren oznaczony symbolem 7MN, ZP.
8. Obszar przedstawiony na załączniku nr 8, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki przyległy do wschodniej strony drogi stanowiącej działkę nr 776, przeznacza się pod:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – teren oznaczony symbolem 8MN;
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną – teren oznaczony symbolem 8MN, ZP;
 - 3) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 5KD-D
9. Obszar przedstawiony na załączniku nr 9, położony w obrębie geodezyjnym Dzikie, przy granicy z gminą Dobrzyniewo Kościelne, po obu stronach przedłużenia ul. Dzikowskiej, przeznacza się pod:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – tereny oznaczone symbolami 9.1MN,U, 9.2MN,U i 9.3MN,U;
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną – teren oznaczony symbolem 9MN,ZP;
 - 3) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 9KD-D.
10. Obszar przedstawiony na załączniku nr 10, położony w obrębie geodezyjnym Żółtki, stanowiący działkę nr 881/3, przeznacza się pod

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 10MN,U
 - 2) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 10KD-D.
11. Obszary przedstawione na załączniku nr 11, położone w obrębie geodezyjnym Dzikie po obu stronach drogi gminnej stanowiącej działkę nr 98/2 przeznacza się pod:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – tereny oznaczone symbolami 11.1MN, 11.2MN i 11.3MN;
 - 2) poszerzenia istniejących dróg gminnych dojazdowych – teren oznaczony symbolem 11.1KD-D oraz tereny oznaczone symbolami 11.2KD-D, 11.3KD-D i 11.4KD-D.
12. Obszary przedstawione na załączniku nr 12, położone w Kolonii Żółtki, na syku obrębów Dzikie i Żółtki, po zachodniej i wschodniej stronie ul. Dzikiej w sąsiedztwie ulicy Chmielnej przeznacza się pod:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – tereny oznaczone symbolami 12.1MN,U i 12.2MN,U;
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleni urządzonej – teren oznaczony symbolem 12MN,ZP;
 - 3) zabudowę produkcyjną i usługową – teren oznaczony symbolem 12P,U;
 - 4) trójkąt widoczności na skrzyżowaniu ul. Chmielnej z ul. Dziką – teren oznaczony symbolem 12KD;
 - 5) drogę wewnętrzną (istniejący dojazd) – teren oznaczony symbolem 13KDW.
13. Obszar przedstawiony na załączniku nr 13, położony w obrębie geodezyjnym Złotoria, po południowej stronie drogi krajowej, za istniejącą zabudową w rejonie węzła „Złotoria”, przeznacza się pod:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 13.1 MN,U i 13.2MN,U;
 - 2) tereny rolnicze – tereny oznaczone symbolami 13.1R i 13.2R.
 - 3) drogę gminną dojazdową – teren oznaczony symbolem 13.1 KD-D
 - 4) poszerzenie istniejącej drogi gminnej dojazdowej – teren oznaczony symbolem 13.2KD-D;
 - 5) drogę wewnętrzną (istniejąca droga polno-leśna) – teren oznaczony symbolem 13KDW.
14. Obszar przedstawiony na załączniku nr 14, położony w obrębie geodezyjnym Złotoria na południowym skraju zwartej zabudowy wsi, stanowiący działkę nr 392/5, przeznacza się pod:
- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 14MN,U;
 - 2) teren rolniczy – teren oznaczony symbolem 14R.
15. Obszar przedstawiony na załączniku nr 15, położony w obrębie geodezyjnym Złotoria w zwartej zabudowie wsi, stanowiący działkę nr 372/5 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 15MN,U.
16. Obszary przedstawiony na załączniku nr 16, położony w obrębie geodezyjnym Złotoria w zwartej zabudowie wsi, stanowiący działkę nr 444/2 i część działki nr 1078

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – tereny oznaczone symbolami 16.1MN,U i 16.2MN,U.

17. Obszar przedstawiony na załączniku nr 17, położony w obrębie geodezyjnym Złotoria na północnym skraju zwartej zabudowy wsi obejmujący działkę nr 242/2, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – teren oznaczony symbolem 17MN,U;
- 2) poszerzenie istniejącej drogi powiatowej – teren oznaczony symbolem 17KD-Z;
- 3) trójkąt widoczności przy skrzyżowaniu istniejących dróg – teren oznaczony symbolem 17KD

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Wszystkie obszary objęte zmianą planu przylegają do istniejących dróg gminnych lub powiatowych. Obszary te są albo już zabudowane i w pracowaniu zmieniono ich przeznaczenie lub warunki zabudowy i zagospodarowania albo są to tereny rolne, w większości już nie użytkowane rolniczo, lub grunty leśne przylegające do terenów już zainwestowanych. Lasy te są mocno przerzedzone o znikomym znaczeniu gospodarczym. Przeznaczenie 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 oraz zainteresowania osadnictwem na terenach wiejskich.

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 zróżnicowanie 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).

Obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w większości na obszarze 4-RP i w części na terenach 5-LE.

„Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa (RP) – obejmuje grunty rolne i obszary zabudowy wiejskiej.

Kształtowany jako obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej z uprawami polowymi i użytkami zielonymi oraz jednostkami osadniczymi z zabudową mieszaną: rolniczą zagrodową i obsługi rolnictwa, usługową, mieszkaniową, letniskową.

Na terenie obszaru zakłada się:

- *prowadzenie produkcji rolnej w rozróżnieniu na dwie strefy agrarne:*
 - *rolnictwa tzw. ekologicznego na gruntach rolnych położonych w sąsiedztwie NPN i jego otulinie,*
 - *rolnictwa intensywnego na pozostałych gruntach;*
- *zmiany funkcji jednostek osadniczych i sposobu użytkowania zabudowy z zabudowy wiejskiej zagrodowej na mieszaną rolno – zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych, mieszkaniową , mieszkaniowo - letniskową, usługową, agro-turystyczną.;*
- ***umiarkowany rozwój nowych terenów budowlanych pod wymienione funkcje;***
- ***rozwój infrastruktury komunalnej i obsługi rolnictwa i turystyki."***

„Obszar lasów i kształtowania leśno - dolinnych korytarzy powiązań ekologicznych (LE) – obejmuje 3 odrębne ciągi korytarzy przecinających obszar gminy i łączących tereny o najwyższych wartościach przyrodniczych.

W obrębie wydzielonych korytarzy znajdują się kompleksy leśne, doliny rzeczne z użytkami zielonymi i terenami bagiennymi oraz tereny słabych gruntów rolnych położonych między kompleksami leśnymi.

Obszar (obszary) kształtowany jako linearny układ terenów o wartościach przyrodniczych, tworzony dla utrzymania ciągłości powiązań ekologicznych i tras migracyjnych fauny między ekotypami wchodzącymi w skład korytarzy i jednostkami przyrodniczymi rangi regionalnej – doliną Narwi i kompleksami leśnymi.

Na terenie obszaru zakłada się:

- *prowadzenie gospodarki leśnej w istniejących kompleksach leśnych zgodnie z planami urządzania lasów;*
- *dostosowanie części kompleksów leśnych do potrzeb rekreacji i wypoczynku;*
- *zalesienia gruntów rolnych niskiej jakości;*
- *renaturalizację doliny Narwi poniżej granicy z NPN w zakresie układu hydrograficznego i siedlisk;*
- *rozwój systemu małej retencji na rzece Supraśl, Horodniace i Czaplincanie ze zbiornikami wielofunkcyjnymi – rekreacyjnymi, hodowlanymi i oczyszczającymi oraz systemu melioracji kompleksów użytków zielonych w zlewniach tych rzek;*
- ***ograniczenie przeznaczania gruntów pod zabudowę do terenów wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zmian, oraz istniejącej zabudowy;***
- *prowadzenie gospodarki rolniczej dostosowanej do warunków agrarnych i środowiska przyrodniczego.*

Mimo, że główne kierunki zagospodarowania powyższych obszarów to funkcje rolnicze i leśne, to umiarkowany rozwój ekstensywnego osadnictwa jest możliwy i nie naruszy ustaleń Studium.

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).

Wymagania te w zmianie planu zostały zrealizowane między innym poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu projektowanej zabudowy.

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

Znaczna część obszarów opracowania zmiany planu położona jest w obszarach chronionych.

Obszar zmiany planu w granicach określonych na załączniku nr 13 położony jest:

1) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 „Bagienna Dolina Narwi” (kod obszaru PLB200001);

2) w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego;

3) w obszarze węzłowym Bagienna Dolina Narwi sieci ekologicznej województwa podlaskiego.

2. Obszary zmiany planu określone na załącznikach nr 4, 14, 15, 16, 17 oraz zachodnia część obszaru określonego na załączniku nr 2 położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi”.

3. Obszary zmiany planu określone na załącznikach nr 2, 4, 5 i 6 oraz obszar po stronie wschodniej na załączniku nr 16 położone są na skraju korytarza ekologicznego Dolina Biebrzy – Puszcza Knyszyńska Środkowy.

4. Obszary zmiany planu określone na załącznikach nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 12 położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218, a określone na załącznikach nr 1, 3 i 4 znajdują się w strefie jego obszaru ochronnego.

Ustalenia zamiany planu są zgodne z przepisami szczególnymi obowiązującymi w obszarach chronionych

2. Występujące grunty leśne, przeznaczone w zmianie planu do zabudowy, uzyskały zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (DGN-III.7151.18.2021 z dnia 9 sierpnia 2021 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 (40%- 50% działki budowlanej dla w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej

i 20% działki budowlanej dla 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. Z uwagi na możliwość wystąpienia hałasu w projekcie planu ustalono stosowanie rozwiązań indywidualne tłumiących hałas technologiczny: odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, przegrody zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych,

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

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają jedynie 1 stanowisko archeologiczne. W zasięgu granic stanowiska archeologicznego ustalono, że wszelkie działania inwestycyjne, w tym roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

Części terenów oznaczonych symbolami 2MN, 13.1R i 13.2R położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Na terenie 2MN, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustalono linię zabudowy poza obszarem zagrożenia powodzią, natomiast tereny 13.1R i 13.2R pozostawiono w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, z uwagi na zagrożenie powodzią zostały więc spełnione. Inne zagrożenia w obszarach objętych zmianą planu nie występują.

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)

Właśnie z uwagi na walory ekonomiczne przestrzeni i zapobieganie wyludniania się wsi niektóre działki istniejącej zabudowy zagrodowej zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Natomiast nowe tereny zostały wyznaczone przy istniejących drogach i mających możliwość przyłączenia do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Jednocześnie tereny te straciły już swoje znaczenie rolnicze i większości nie są już uprawiane. 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).

W granicach zmiany planu tereny oznaczone symbolami 9.2MU,U, 11.2MN i 15MN,U stanowią własność gminy Choroszcz. Tereny 9.2MN,U i 15MN,U nie są na razie planowane do zbycia. Pozostają jako rezerwa istniejących i projektowanych inwestycji celu publicznego.

Natomiast teren 11.2MN, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, może zostać sprzedany. Po wydzieleniu niezbędnego dojazdu do poszczególnych działek do sprzedaży pozostanie około 7000 m². W wyniku uchwalenia zmiany planu będzie można go zbyć na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kwota ze sprzedaży tego terenu zasili budżet gminy.

Pozostałe tereny przeznaczone do zabudowy stanowią własność prywatną.

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. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

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).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie zmiany planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W zmianie planu wystąpi kontynuacja sieci infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym planie gminy Choroszcz. Do czasu jej 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).

Burmistrz Choroszczy sporządzając projekt zmiany planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Udziału 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 25.06.2018 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową 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 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.

W trakcie wyłożenia wpłynęły dwie uwagi. Uwaga w sprawie przeznaczenia całej działki nr 517/5 w obrębie Żółtki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną została odrzucona. W zmianie planu pod zabudowę zostały przeznaczone wyłącznie tereny możliwe do zabudowy z uwagi na istniejące uwarunkowania i zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz”. W studium gminy zostały wyznaczone „granice terenów zalewowych dolin rzecznych”, które z uwagi na możliwość zalewania wodami opadowymi i roztopowymi oraz warunki gruntowo-wodne (wysoki poziom wód gruntowych i zaleganie gruntów murszowo-torfowych) zostały wyłączone z zabudowy. Ochrona tych obszarów przed zmianą zagospodarowania i ich pozostawienie jako polderów utrzymujących wody gruntowe jest bardzo ważna dla zachowania walorów środowiskowych tego obszaru.

Zgodnie z § 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. W związku z powyższym uwaga nie mogła zostać uwzględniona.

Druga uwaga w sprawie zmiany „sposobu zagospodarowania działek nr 64/1 i 64/3 w obrębie wsi Dzikie poprzez zmianę zapisu z 9MN,ZP na 9MN,U,ZP” została w części uwzględniona.

W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi część terenu nie sąsiadująca z innymi terenami zabudowy mieszkaniowej została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługową i zielenią urządzonej, oznaczoną symbolem 9MN,U,ZP. Teren położony wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości utrzymał przeznaczenie proponowane w wyłożonej do publicznego wglądu zmianie planu, aby ewentualna przyszła działalność usługowa nie sprawiała jakiegokolwiek uciążliwości dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej przyległej do nieruchomości wnioskodawcy.

Częściowe uwzględnienie uwagi nie narusza interesu prawnego właścicieli innych nieruchomości, przyległych do obszaru zmienianego w, gdyż teren oznaczony symbolem 9MN,U,ZP sąsiaduje z terenem będącym własnością składającego uwagę lub terenami leśnymi i rolnymi.

Ponieważ sposób rozstrzygnięcia uwag nie wpłynął na zmianę zagospodarowania innych terenów, nie zachodziła potrzeba powtórzenia procedury i projekt zmiany został przekazany Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.

Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokumentacja dotycząca 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 obszarów zmiany planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się, do zapewnienia rezerw terenowych na rzecz obsługi komunikacyjnej oraz dalszego utrzymania istniejących usług publicznych, na których w zmianie planu przewidziano również funkcję mieszkaniową (tereny oznaczone symbolami 9.2MN,U i 15MN,U).

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 korekta istniejącego układu drogowego. Utrzymanie tych dróg zminimalizuje transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach zmiany planu.

Dalsze utrzymanie w zmianie planu rezerwy terenowej na cele dróg publicznych umożliwi realizację docelowego, od lat planowanego układu komunikacyjnego.

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 oraz realizację ścieżek rowerowych. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie i możliwości finansowych gminy.

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 granicami planu są w części przeznaczone już do zabudowy. Natomiast nowa zabudowa jest uzupełnieniem istniejącej, co intensyfikuje wykształconą już strukturę funkcjonalno – przestrzenną.

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. Opracowywane zmiany nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Studium gminy w dalszym ciągu pozostaje aktualne.

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

Podział terenów, dotychczas użytkowanych rolniczo, przyniesie gminie korzyści finansowe w wyniku naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziałów oraz znacznie

większych podatków od nieruchomości zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie pojawi się działalność gospodarcza.

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

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 25.06.2018 r.
- b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i ogłoszenie w BIP 22.06 -17.07.2018
- c- zawiadomienia 22.06.2018

Uzgodnienie zakresu prognozy

- Regionalny Dyrekcja Ochrony Środowiska 01.04.2019
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny 27.03.2019

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- opinia Podlaskiej Izby Rolniczej 17.05.2021
04.03.2022
- zgoda Marszałka Województwa Podlaskiego 30.08.2021
11.03.2022

Przekazanie projektu do opiniowania i uzgodnień 22.07.2021

Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

- a- ogłoszenie w prasie 02.12.2021
- b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu 02.12.202
- c - obwieszczenie w BIP 02.12.2021

Dyskusja publiczna 20.12.2021

Rozpatrzenie uwag (Zarządzenie Burmistrza Choroszczy) 18.01.2022

Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu zmiany planu Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia