

**UCHWAŁA NR XXXVIII/391/2022
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 29 września 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach
Zaczerlany, Zaczerlany Kolonia, Kościuki, Gajowniki i miasto Choroszcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) 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, 2163) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.
– POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. zmienionego uchwałą Nr XI/112/2012 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 czerwca 2012 r.) w obrębach Zaczerlany, Zaczerlany Kolonia, Kościuki, Gajowniki i miasto Choroszcz nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” uchwalonego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

§ 2. Przeznacza się na cele nieleśne 2,0647 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DGN-III.7151.10.2022 z dnia 13 czerwca 2022 r.).

§ 3. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, o którym mowa w §1, w obrębach Zaczerlany, Zaczerlany Kolonia, Kościuki, Gajowniki i miasto Choroszcz.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunków zmiany planu przedstawionej na 19 załącznikach graficznych do uchwały, w tym:

- 1) załączniki od nr 1 do nr 16 – przedstawiające obszary objęte zmianą planu;
- 2) załącznik nr 17 – zawierający objaśnienia symboli i znaków graficznych zawartych na załącznikach od nr 1 do nr 16;
- 3) załącznik nr 18 – stanowiący wyrys ze studium gminy Choroszcz z oznaczeniem granic wszystkich obszarów zmiany planu na rysunku studium „Kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów funkcjonalnych”;
- 4) załącznik nr 19 – stanowiący wyrys ze studium gminy Choroszcz z oznaczeniem granic wszystkich obszarów zmiany planu na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

3. Zmianą planu objęto następujące obszary o łącznej powierzchni ok. 91,93 ha, przedstawione na załącznikach, o których mowa ust. 2 pkt 1:

- 1) załącznik nr 1 – obszar w obrębie geodezyjnym Zaczerlany położony na południe od zwartej zabudowy wsi, przyległy do zachodniej strony drogi powiatowej Zaczerlany - Zawady przy granicy z gminą Turośń Kościelna;
- 2) załącznik nr 2 – obszar w obrębie geodezyjnym Zaczerlany, położony na południowym skraju zwartej zabudowy wsi, po obu stronach drogi powiatowej Zaczerlany - Zawady,
- 3) załącznik nr 3 – obszar w obrębie geodezyjnym Zaczerlany, położony na wschód od północnej części zwartej zabudowy wsi, przyległy do południowej strony drogi wewnętrznej (polnej);
- 4) załącznik nr 4 – obszar w obrębie geodezyjnym Zaczerlany, położony na północny-zachód od zwartej zabudowy wsi, stanowiący teren po dawnej kopalni kruszywa naturalnego;
- 5) załącznik nr 5 – obszar położony na styku obrębów geodezyjnych Zaczerlany i Kolonia Zaczerlany po obu stronach drogi powiatowej Zaczerlany - Zawady;
- 6) załącznik nr 6 – obszar położony w obrębie geodezyjnym Gajowniki po obu stronach drogi przez wieś;

- 7) załącznik nr 7 – obszary położone w obrębie Gajowniki na wschód od zabudowy wsi, w większości przyległy do północnej strony drogi gminnej Gajowniki – Czaplino;
- 8) załącznik nr 8 – obszary położone na styku obrębów geodezyjnych Kościuki i Kolonia Zaczerlany po obu stronach drogi powiatowej Choroszcz-Zaczerlany;
- 9) załącznik nr 9 – obszary w obrębie geodezyjnym Kościuki, po obu stronach drogi gminnej Kościuki – Gajowniki;
- 10) załącznik nr 10 – obszar położony w obrębie geodezyjnym Kościuki, stanowiący zachodni kraniec wsi;
- 11) załącznik nr 11 – obszary położone na styku obrębów geodezyjnych Kościuki, przy granicy z gruntami wsi Topilec w gminie Turośń Kościelna;
- 12) załącznik nr 12 – obszar położony w obrębie geodezyjnym Kościuki, położony na północ od zwartej zabudowy wsi, po wschodniej stronie drogi powiatowej Choroszcz – Kościuki;
- 13) załącznik nr 13 – obszar w obrębie geodezyjnym Kościuki, przyległy do południowej strony drogi powiatowej Białystok – Kruszewo;
- 14) załącznik nr 14 – obszar położony na styku obrębów geodezyjnych Kościuki i miasta Choroszcz po obu stronach projektowanej drogi łączącej drogę powiatową Białystok – Kruszewo z drogą powiatową Choroszcz – Kościuki;
- 15) załącznik nr 15 – obszar w granicach miasta, przyległy do północnej stronie ul. Kruszewskiej;
- 16) załącznik nr 16 – obszar położony w mieście Choroszcz w rejonie projektowanej drogi łączącej ul. Piaskową z ul. Zaczerlańską.

4. Załącznikami do uchwały są ponadto: załącznik Nr 20 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu; załącznik Nr 21 – określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania; załącznik Nr 22 – zawierający dane przestrzenne zmiany planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii, sygnałów i tym podobnych;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., o głębokości nie większej niż 1,5 m i przekraczających tę linię na fragmentach do 20% długości elewacji frontowej, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej);
- 4) **nieprzekraczalnych liniach przekształceń terenowych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć obiekty budowlane, nawierzchnie utwardzone i inne budowle w kierunku cieków wodnych i obniżen terenowych, stanowiących naturalne doliny, o wysokim poziomie wód gruntowych, narażone na okresowe zalewanie wodami opadowymi i roztopowymi, pełniące funkcje retencyjne;
- 5) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi oraz jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 6) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć urządzone boiska, pola golfowe, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 8) **pas technologiczny** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;

- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zwartej żywofloty lub zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 11) **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 zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

- 1) granice 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 rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których początkowy człon cyfrowy jest porządkowy: pierwszy 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 podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN, MR** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowe
- 3) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) **U,ZP** – tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej;
- 5) **P,U** – tereny zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej;
- 6) **R** – tereny rolnicze;
- 7) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

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

DZIAŁ II. **– USTALENIA PLANU** **Rozdział 1.**

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. 1. Projektowane budynki należy lokalizować:

- 1) zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załącznikach graficznych do zmiany planu;
- 2) z uwzględnieniem pasów technologicznych, o których mowa w § 25;
- 3) spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

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

§ 8. 1. Istniejące budynki przekraczające linię zabudowy, ale nie przekraczające linii rozgraniczających dróg, przeznacza się do zachowania z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania.

2. Rozbudowa budynków, o których mowa w ust. 1, możliwa jest wyłącznie zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załącznikach graficznych do zmiany planu.

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

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

§ 10. 1. Ogrodzenia działek od strony dróg należy lokalizować uwzględniając ich projektowane linie rozgraniczające i w miarę możliwości dopasować się do trwałych ogrodzeń na działkach sąsiednich w zakresie stosowanych materiałów i wysokości, o ile spełnia ona ustalenia ust. 2.

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

Rozdział 2.

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

§ 11. 1. W obszarach zmiany planu, za wyjątkiem terenu 15P,U wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Na terenie 15P,U wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 12. 1. Obszary zmiany planu, za wyjątkiem obszarów na załącznikach nr 6, 7 i 16 oraz obszarów położonych po wschodniej stronie drogi powiatowej Choroszcz-Zaczerlany na załącznikach nr 5 i nr 8 (tereny 5.2MN i 5.3MN oraz tereny 8.4MN, 8.6MN i 8MN,U) znajdują się:

- 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 sieci ekologicznej województwa podlaskiego Bagienna Dolina Narwi.

2. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w obszarach chronionych, o których mowa w ust. 1, należy uwzględnić przepisy odrębne.

§ 13. 1. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek:

- 1) utrzymania naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowania istniejących zadrzewień niekolidujących z projektowaną zabudową i ich wkomponowania w zagospodarowanie działek budowlanych;
- 3) zagospodarowania działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojścia, dojazdu i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;
- 4) zachowania istniejących rowów, cieków wodnych i stawów w formie otwartego lustra wody z zaleceniem meandryzacji i naturalizacji ich brzegów (w przypadku braku możliwości zabudowy działki budowlanej dopuszcza się ich przebudowę w niezbędnym zakresie pod warunkiem zachowania drożności przepływu wody);
- 5) utrzymania naturalnej roślinności łąk i szuwarów przy ciekach i zbiornikach wodnych oraz lokalnych obniżeniach terenu.

2. Na częściach działek budowlanych położonych poza nieprzekraczalną linią przekształceń terenowych, wprowadza się zakaz:

- 1) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntów za wyjątkiem przekształceń wyłącznie w celu lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 2) utwardzania terenu powierzchnią nieprzepuszczalną.

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

4. Zakazuje się wprowadzania do środowiska gatunków obcych.

§ 14. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przy realizacji inwestycji należy stosować zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

§ 15. 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.

§ 16. 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,

b) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MR, MN i MN, U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) na pozostałych terenach obowiązuje 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.

§ 17. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o "Plan gospodarki odpadami województwa podlaskiego" oraz "Regulamin czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz".

Rozdział 3.

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

§ 18. 1. W obszarach objętych zmianą planu występują następujące zabytki archeologiczne, niewpisane do rejestru zabytków, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) na terenie 2U,ZP – stanowisko nr 70 na obszarze AZP 38-85 (osada, punkt osadniczy, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność);

b) na terenie 11U,ZP – stanowisko nr 75 na obszarze AZP 38-84 (osada, średniowiecze).

2. Na terenach występowania zabytków, o których mowa w ust 1, wszelkie inwestycje należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obszarach objętych zmianą planu, oprócz zabytków, o których mowa w ust 1, nie występują inne zabytki, obiektu dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

§ 19. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 20. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarach objętych zmianą planu są tereny przeznaczone pod drogi publiczne, o których mowa w § 44 oraz przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych ustala się:

1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami małej architektury takimi jak ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, gazony z kwiatami itp.;

2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej, elementów wyposażenia takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci itp.;

3) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;

4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 21. W obszarach objętych zmianą planu, oprócz obszarów chronionych, o których mowa w §12 ust. 1 i stanowisk archeologicznych, o których mowa w §18, ust.1, nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz zasady podziałów geodezyjnych.

§ 22. 1. W obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. W obszarach objętych zmianą planu przewiduje się podziały geodezyjne: w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych lub urządzeń infrastruktury technicznej; służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek; wydzielające nowe działki budowlane.

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

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

Rozdział 7.

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

§ 23. W obszarze objętym zmianą planu przedstawionym na załączniku nr 16 należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w strefach od istniejącego cmentarza grzebalnego wynikające z przepisów szczególnych.

§ 24. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi w obszarach objętych zmianą planu należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, a także zachować odległości od innych obiektów budowlanych i lasów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

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

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

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do 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.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) drogami publicznymi, o których mowa w § 44;
- 2) drogami wewnętrznymi, o których mowa w § 45.

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.

§ 27. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa produkcyjna – wg potrzeb i nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;
- 2) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

2. Do powierzchni użytkowej usług, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych.

3. Miejsca postojowe, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, i miejsca przeznaczone do parkowania rowerów należy zapewnić w granicach własnych działek budowlanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

§ 30. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do:
 - a) gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników szczelnych bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania technicznych możliwości podłączenia do publicznej kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem zabezpieczenia ich w przypadku podtopień przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

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

2. Wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu na użytkowanym terenie.

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

4. Wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje spłukiwanie 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.

§ 32. 1. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

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

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania paliw stałych w zakresie określonym w przepisach odrębnych prawa energetycznego i dotyczących ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem.

§ 33. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenów objętych zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia.

2. Istniejące urządzenia należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia.

3. W przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb.

4. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.

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

§ 36. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 10% (słownie dziesięć procent).

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki, parametry oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami 1MN, 3MN, 5.1MN, 5.2MN, 5.3MN, 7.1MN, 7.2MN, 7.3MN, 7.4MN, 7.5MN, 8.1MN, 8.2MN, 8.3MN, 8.4MN, 8.5MN, 8.6MN, 9.1MN, 9.2MN, 10MN, 11MN, 12.1MN, 12.2MN, 14.1MN, 14.2MN, 14.3MN, 16.1MN, 16.2MN i 16.3MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków mieszkalnych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową.

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

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

5. 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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % działki budowlanej
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

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

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować os strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych i obniżającej standardy zamieszkania na działkach sąsiednich;
- 3) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2.1MN,U, 2.2MN,U, 2.3MN,U, 2.4MN,U, 5MN,U, 8MN,U, 9MN,U 13MN,U, 16.1MN,U i 16.2MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

3. Na terenie 5MN,U możliwa jest również realizacja zabudowy realizowanej jako inwestycja celu publicznego z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji mieszkań komunalnych i innych, w zależności od potrzeb gminy.

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

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

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

- c) 0,6 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45° (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 5) wysokość zabudowy – do 11m;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować od strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) główne 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 przypadku budowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego w sąsiedztwie działki z zabudową wyłącznie mieszkaniową należy wykonać od strony usługi pas zieleni izolacyjnej w formie zwartej żywopłotu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 39.1. Tereny oznaczone symbolami **6.1MN,MR, 6.2MN,MR i 6.3MN,MR** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1:

- 1) pozostawia się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością realizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych dla potrzeb indywidualnych gospodarstw rolnych z ograniczeniem hodowli – do 5 jednostek przeliczeniowych DJP łącznie ze stanem istniejącym (nie dotyczy hodowli koni dla potrzeb jeździectwa)
- 2) na pozostałych działkach przewiduje się realizację budynków mieszkalnych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową.

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) usługi lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynków mieszkalnych zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku;
- 2) usługi agroturystyki.

5. 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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

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

- 1) budynki mieszkalne, należy lokalizować od strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) zabudowę zagrodową należy kształtować w sposób w sposób:

- a) jak najmniej uciążliwy dla zabudowy mieszkaniowej na działce sąsiedniej (w przypadku sąsiedztwa z zabudową wyłącznie mieszkaniową na działce przyległej stosować ogrodzenia pełne i zieleni izolacyjną w formie zwartego żywopłotu z roślin zimozielonych)
 - b) ograniczający widok na dziedziniec gospodarczy od strony drogi, np. przysłonić budynkiem mieszkalnym, parkanem lub zielenią izolacyjną;
- 3) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

§ 40. 1. Teren oznaczony symbolem **2U,ZP** przeznacza się pod zabudowę usługową i zieleni urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się inwestycje celu publicznego z zakresu opieki, zdrowia, oświaty, kultury, zamieszkania zbiorowego, sportu i inne oraz zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, parkingi, terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się funkcję mieszkaniową (wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów, o których mowa w ust. 2) o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 % powierzchni użytkowej budynków usługowych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) dachy kształtowane w nawiązaniu do otoczenia;
- 5) wysokość zabudowy – do 12 m;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

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

- 1) zabudowę kubaturową należy lokalizować w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i nieprzekraczalną linią przekształceń terenowych;
- 2) teren w głębi działki, położony za nieprzekraczalną linią przekształceń terenowych należy zagospodarować zielenią urządzoną z dopuszczeniem terenowych obiektów sportowo- rekreacyjnych;
- 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) zaplecze gospodarcze należy lokalizować za fasadą frontową budynku i przysłonić zielenią izolacyjną lub innymi elementami zagospodarowania;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi 2KD-L.

§ 41. 1. Teren oznaczony symbolem **11U,ZP** przeznacza się pod zabudowę usługową oraz zieleni urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się inwestycje celu publicznego z zakresu opieki, zdrowia, oświaty, kultury, zamieszkania zbiorowego, sportu i inne oraz zieleni urządzoną i uprawy ogrodnicze, drogi wewnętrzne, parkingi, terenowe obiekty sportowo-rekreacyjne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się funkcję mieszkaniową (wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów, o których mowa w ust. 2) o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 % powierzchni użytkowej budynków usługowych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% terenu inwestycji;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % terenu inwestycji;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;

- 4) wysokość zabudowy – do 12 m;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie;
- 6) miejsca postojowe zgodnie z § 27.

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

- 1) projektowana zabudowa wymaga indywidualnej formy przestrzennej, stanowiącej dominantę krajobrazową w otwartej przestrzeni wody i zieleni;
- 2) architektura budynków i obiektów małej architektury powinna nawiązywać do architektury budownictwa miejscowego;
- 3) place gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z drogi wojewódzkiej i przestrzeni dostępnej dla klientów (np. przysłonić budynkami, zielenią izolacyjną lub innymi elementami zagospodarowania);
- 4) istniejące zadrzewienia na gruncie leśnym, niekolidujące z zabudową należy zachować i przystosować do pełnienia funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej;
- 5) zagospodarowanie terenu należy wzbogacić obiektami małej architektury;
- 6) zieleni urządzoną należy kształtować z dbałością o rodzimy skład gatunkowy;
- 7) obsługa komunikacyjna z drogi 11KD-D.

§ 42. 1. Teren oznaczony symbolem **15P,U** przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową oraz magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów i innych obiektów i urządzeń towarzyszących i zieleni.

3. Na terenie, o który mowa w ust. 1 dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 % powierzchni użytkowej budynków usługowych lub produkcyjnych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń, itp;
- 5) wysokość budynków – do 12 m;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

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

- 1) należy projektować budynki o architekturze nawiązującej do budownictwa tradycyjnego;
- 2) projektowana zabudowa powinna stanowić zespół budynków o niewielkich gabarytach i indywidualnej formie przestrzennej, zharmonizowanej z otwartą przestrzenią krajobrazu polno-leśnego;
- 3) zaplecze składowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki budowlanej oraz przysłonić od strony drogi dojazdowej budynkiem z częścią administracyjną, zielenią izolacyjną lub innymi elementami zagospodarowania.
- 7) obsługa komunikacyjna z drogi przyległej do południowej granicy planu.

§ 43. 1. Teren oznaczony symbolem **4R** pozostawia się do dalszego rolniczego użytkowania.

2. Na terenie, o który mowa w ust. 1 zakazuje się prowadzenia hodowli zwierząt futerkowych.

3. Na terenie, o który mowa w ust. 1, dopuszcza się zabudowę zagrodową dla gospodarstwa przekraczającego średnie gospodarstwo w gminie (powyżej 8 ha) z ewentualną usługą agroturystyki.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zagrodowej, o której mowa w ust. 2:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 27.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy zagrodowej, o której mowa w ust. 2:

- 1) projektowana zabudowa nie powinna stanowić dominanty w otwartej przestrzeni krajobrazu polno-leśnego;
- 2) wskazane przysłonięcie projektowanej zabudowy zielenią urządzoną;
- 3) architektura budynków i obiektów małej architektury powinna nawiązywać do architektury budownictwa miejscowego;
- 6) obsługa komunikacyjna – na istniejących zasadach.

§ 44. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2KD-Z, 2KD-D, 3KD-D, 5.1KD-Z, 5.2KD-Z, 5KD-L, 6.1KD-Z, 6.2KD-Z, 6KD-D, 7KD-Z, 7.1KD-D, 7.2KD-D, 7.3KD-D, 8KD-Z, 8.1KD-D, 8.2KD-D, 8.3KD-D, 9.1KD-L, 9.2KD-L, 9KD-D, 10KD-L, 11.1KD-D, 11.2KD-D, 14.1KD-D, 14.2KD-D, 16.1KD-Z, 16.2KD-Z, 16.1KD-D i 16.2KD-D** przeznacza się pod drogi publiczne o szerokości w liniach rozgraniczających wg wymiarów lub odczytu geometrycznego na rysunkach zmiany planu, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu.

§ 45. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **7.1KDW, 7.2KDW, 8.1KDW, 8.2KDW, 12.1KDW, 12.2KDW, 14KDW i 16KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających wg wymiarów na rysunkach zmiany planu.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Choroszczy

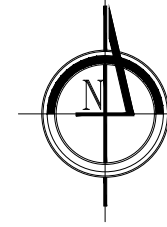
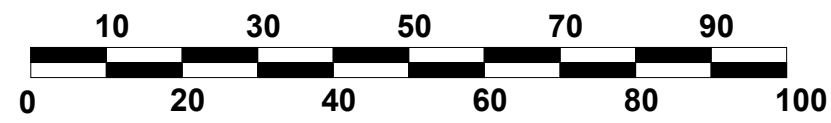
mgr Beata Marlena Jeżerys



CHOROSZCZ
NASZA REZYDENCJA

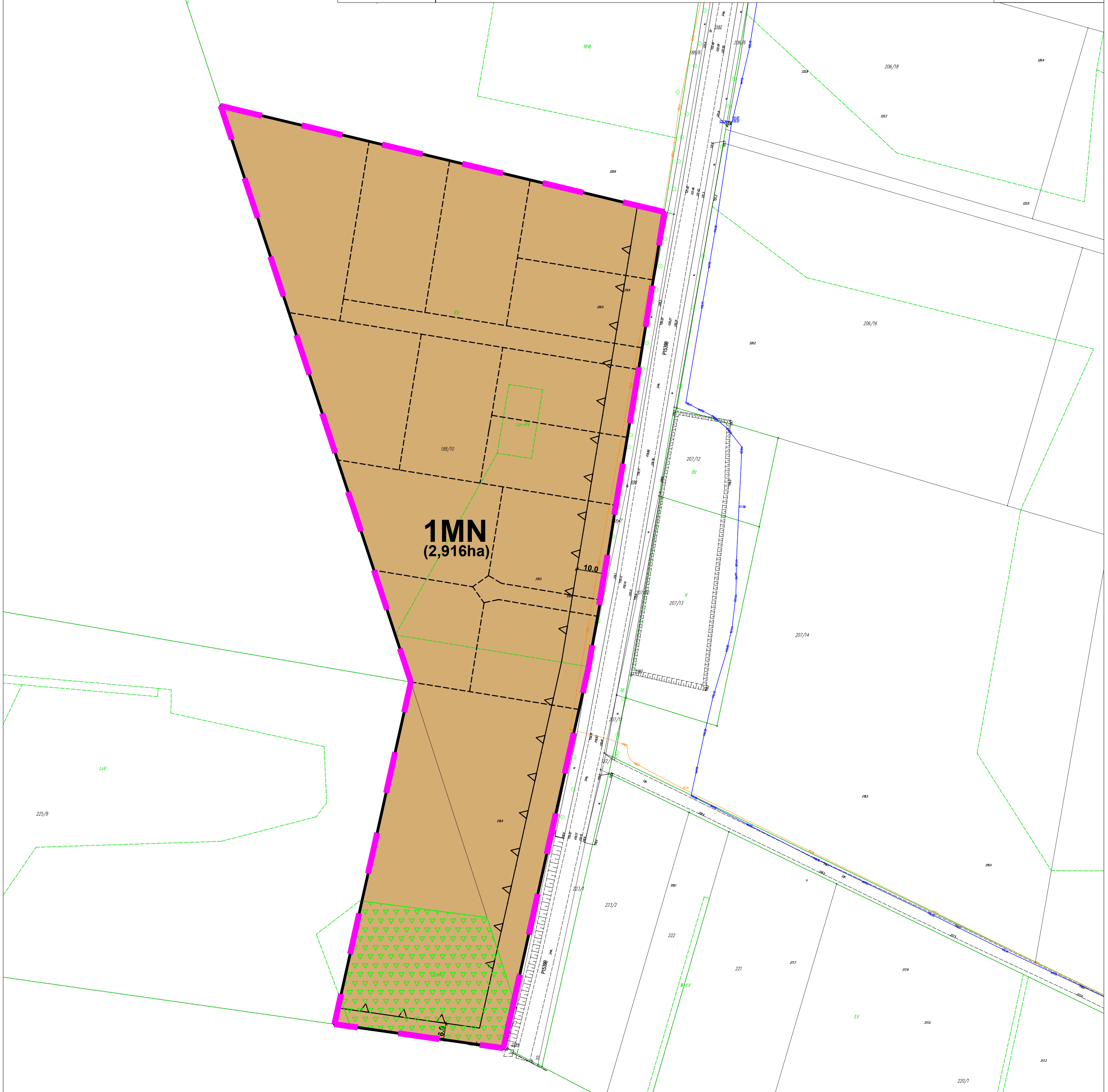
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA, KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ

OBRĘB
ZACZERLANY



skala 1:1000

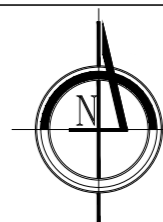
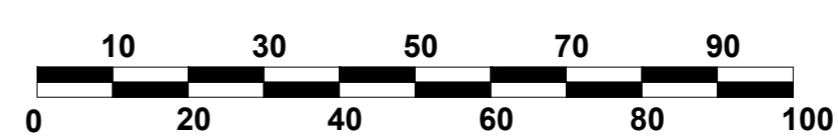
RYS. 1





**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA,
KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ**

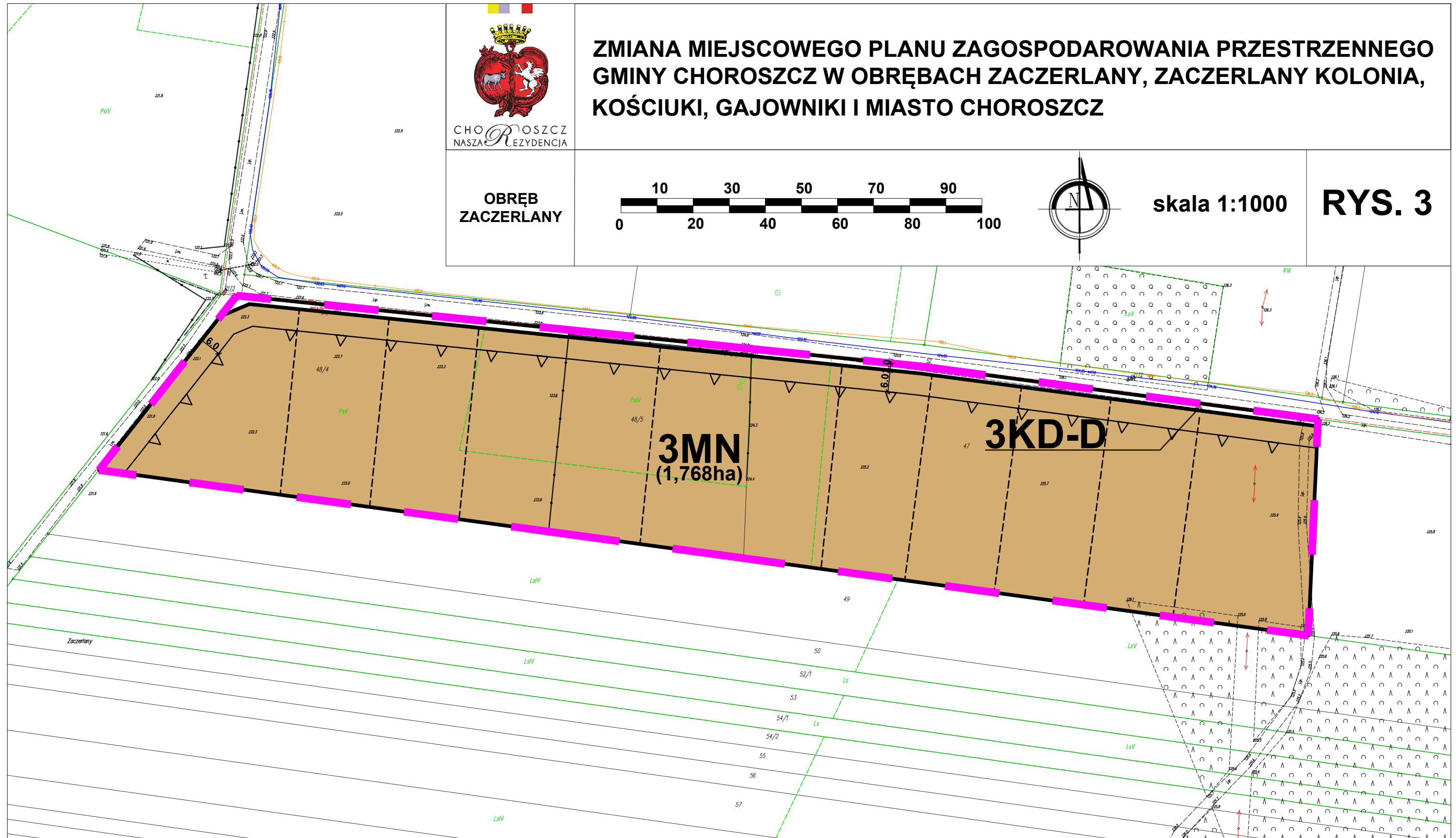
OBRĘB
ZACZERLANY



skala 1:1000

RYS. 2



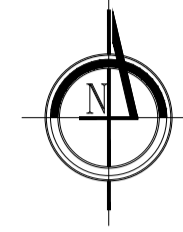
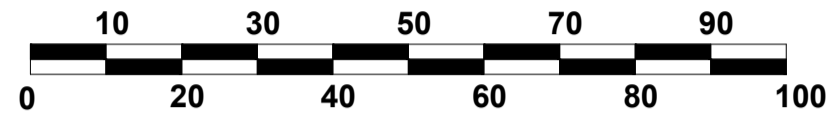




CHOROSZCZ
NASZA REZYDENCJA

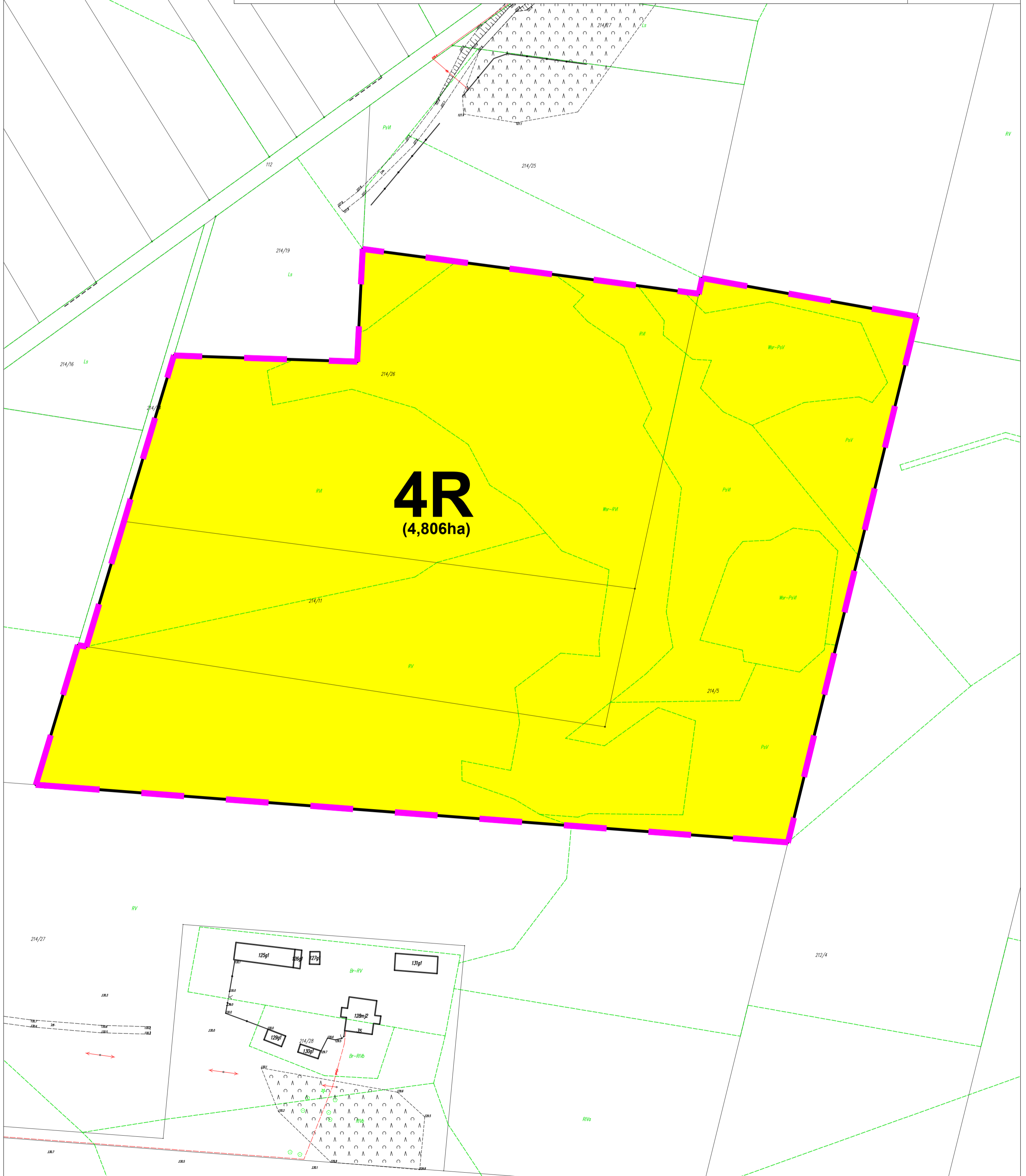
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA, KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ

OBRĘB
ZACZERLANY



skala 1:1000

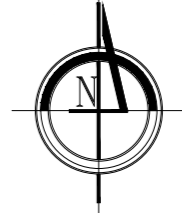
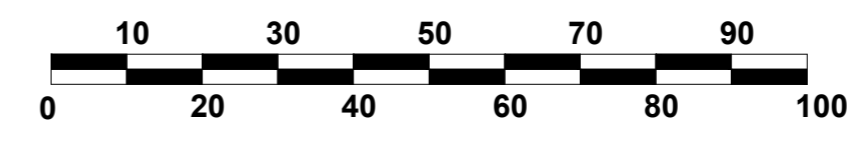
RYS. 4





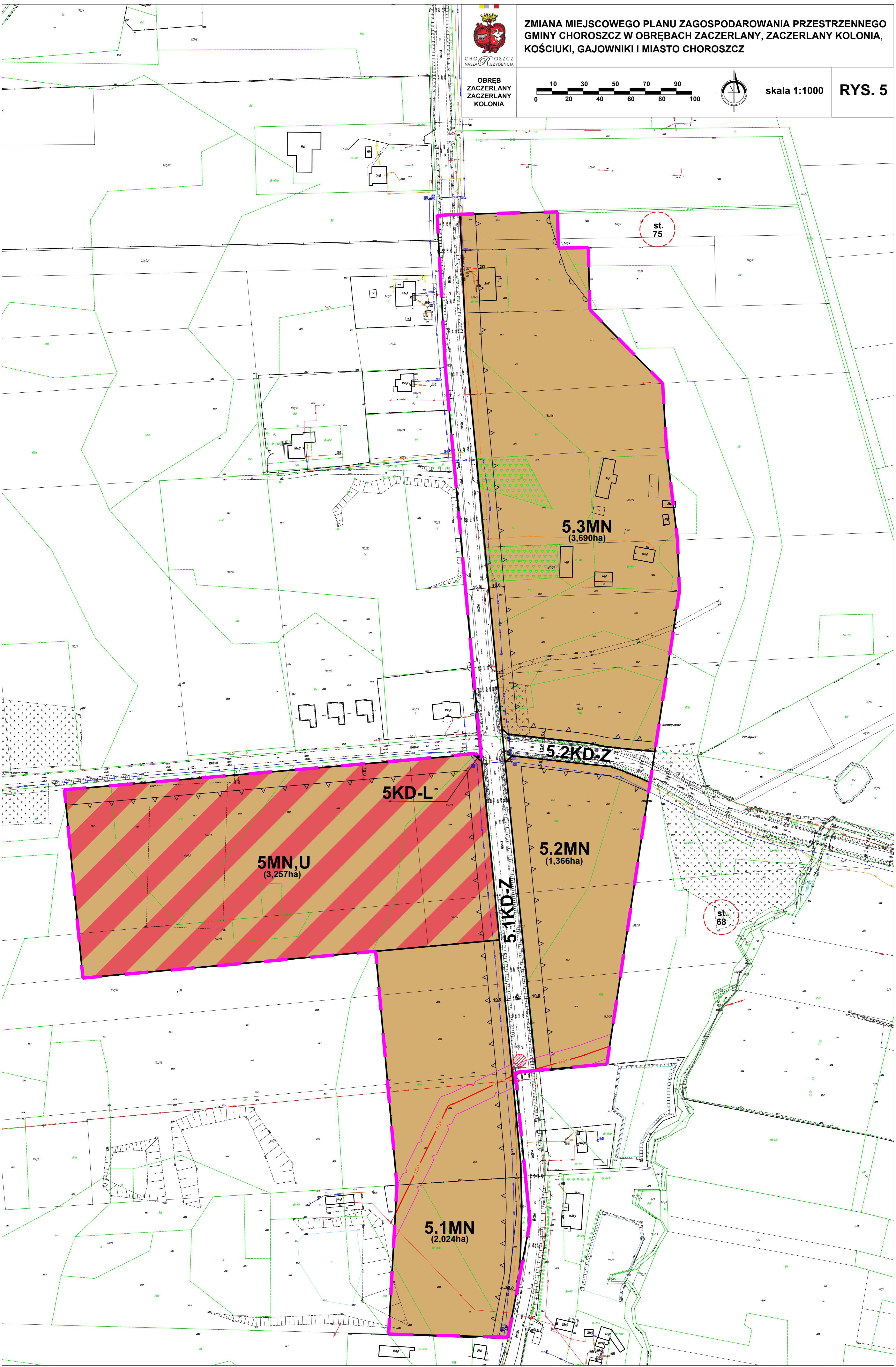
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA,
KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ**

OBRĘB
ZACZERLANY
ZACZERLANY
KOLONIA



skala 1:1000

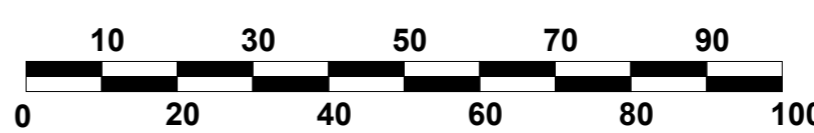
RYS. 5





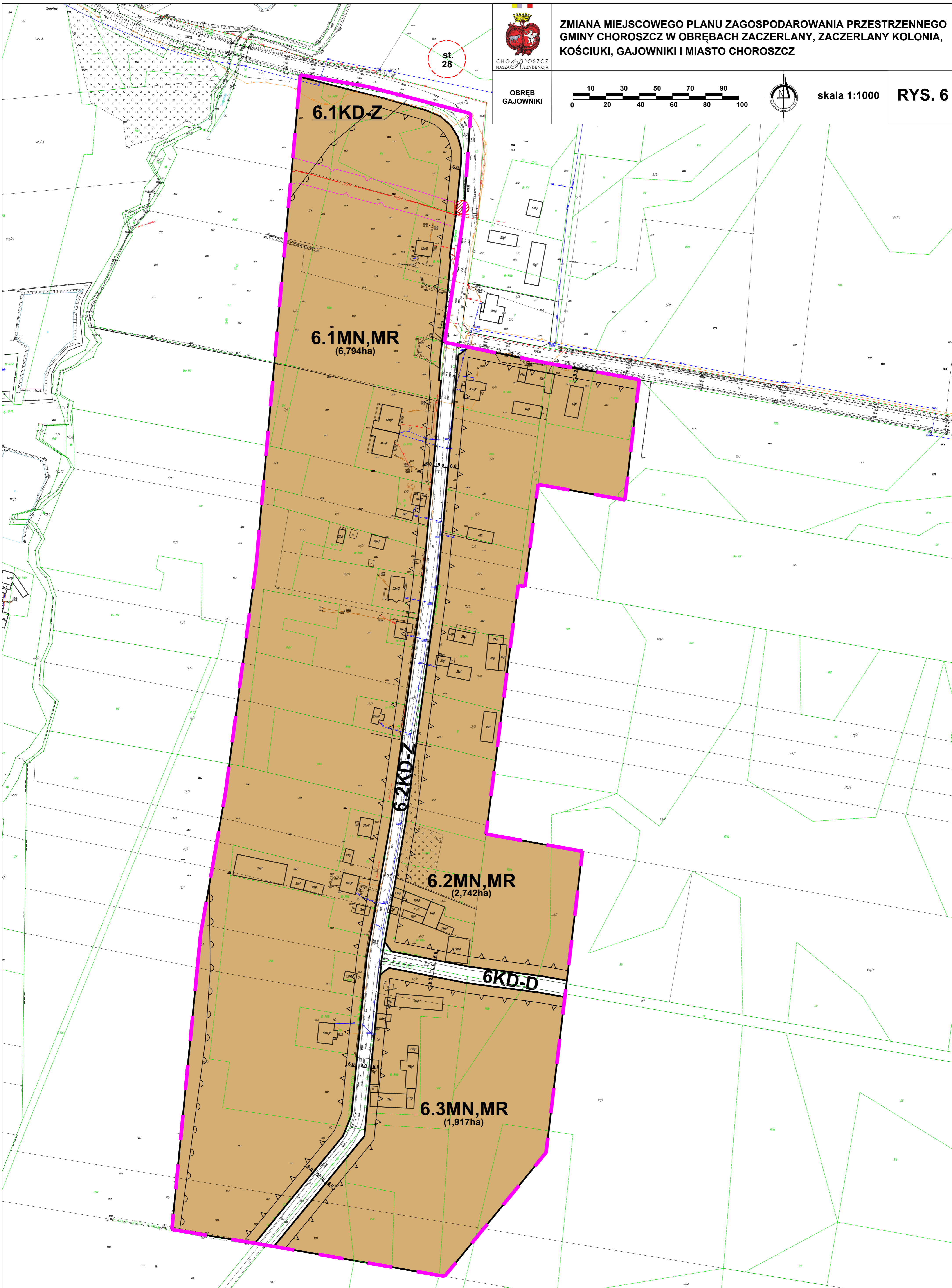
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA,
KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ**

OBRĘB
GAJOWNIKI



skala 1:1000

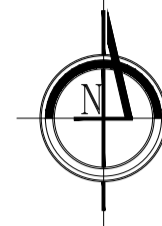
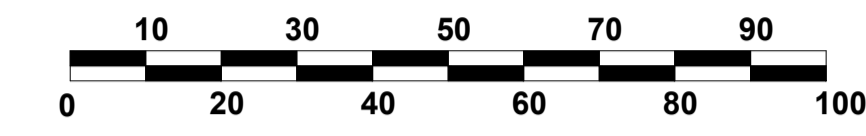
RYS. 6





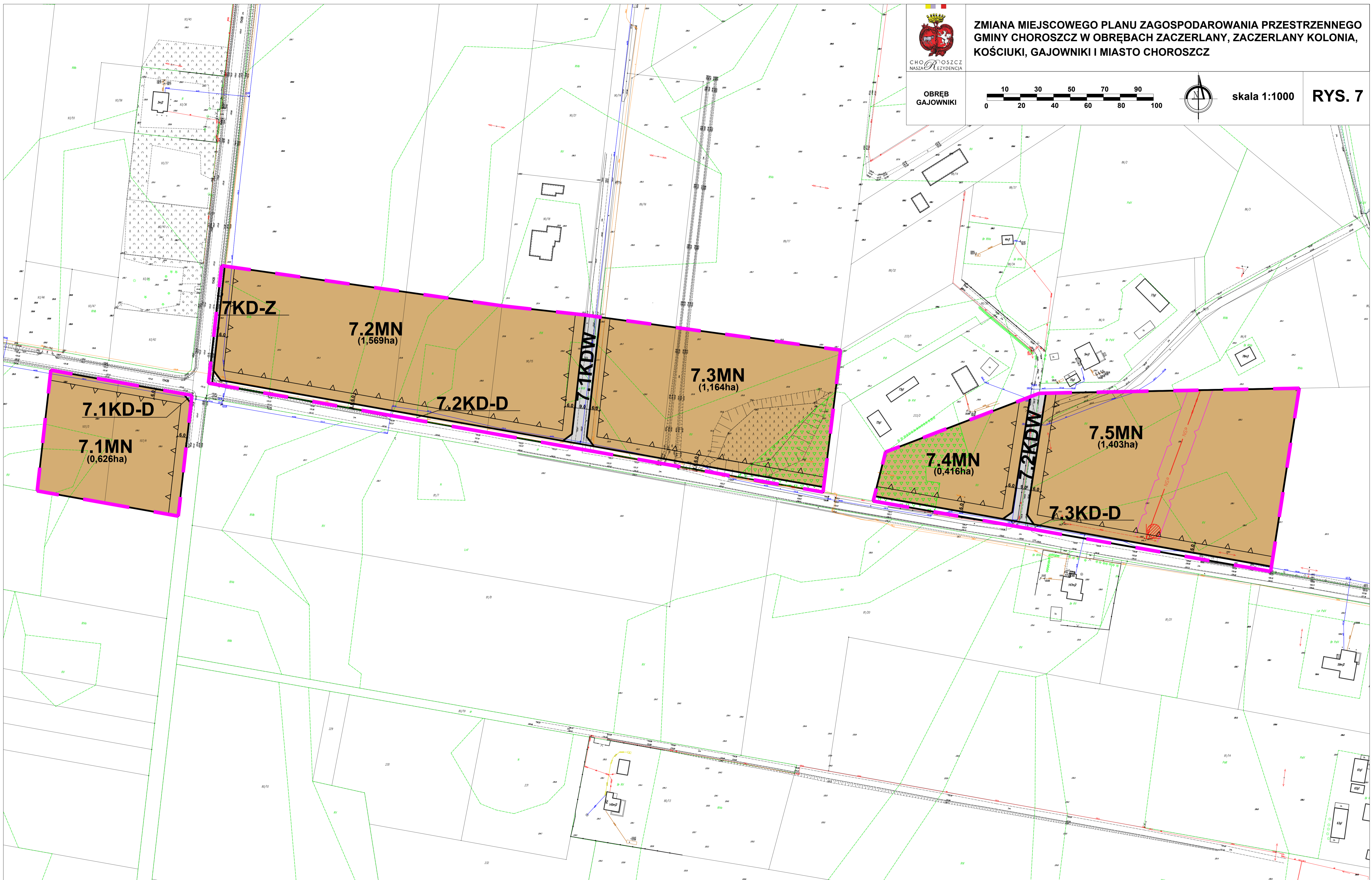
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA,
KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ

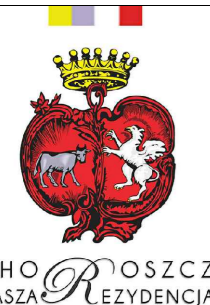
OBRĘB
GAJOWNIKI



skala 1:1000

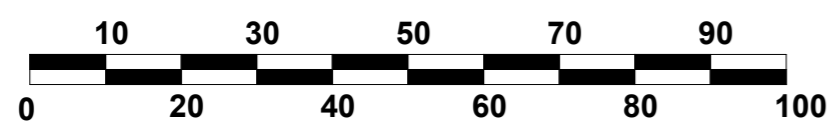
RYS. 7





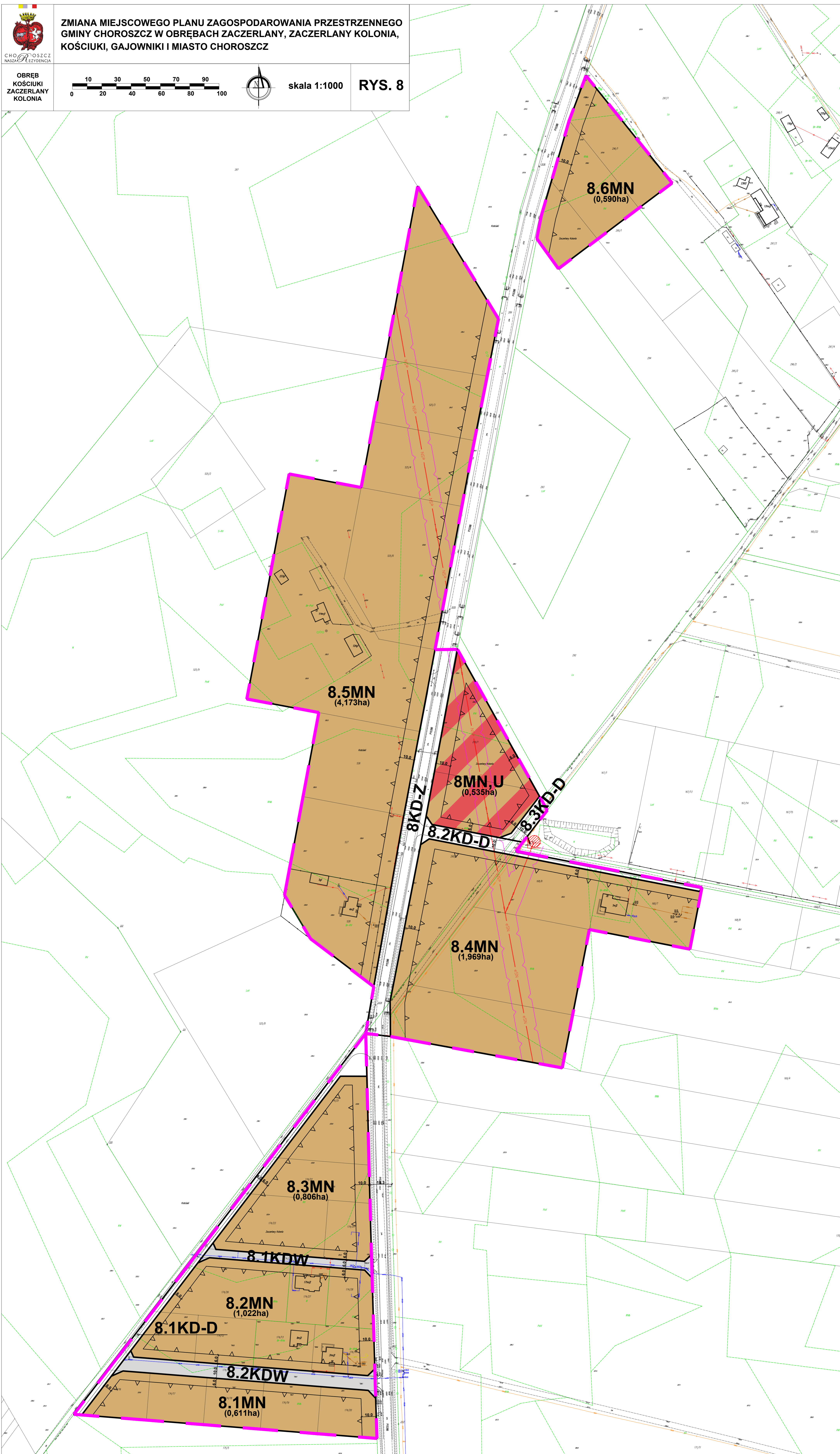
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA,
KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ**

OBRĘB
KOŚCIUKI
ZACZERLANY
KOLONIA



skala 1:1000

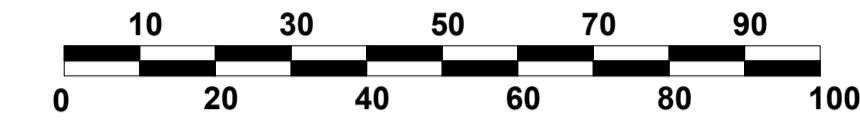
RYS. 8





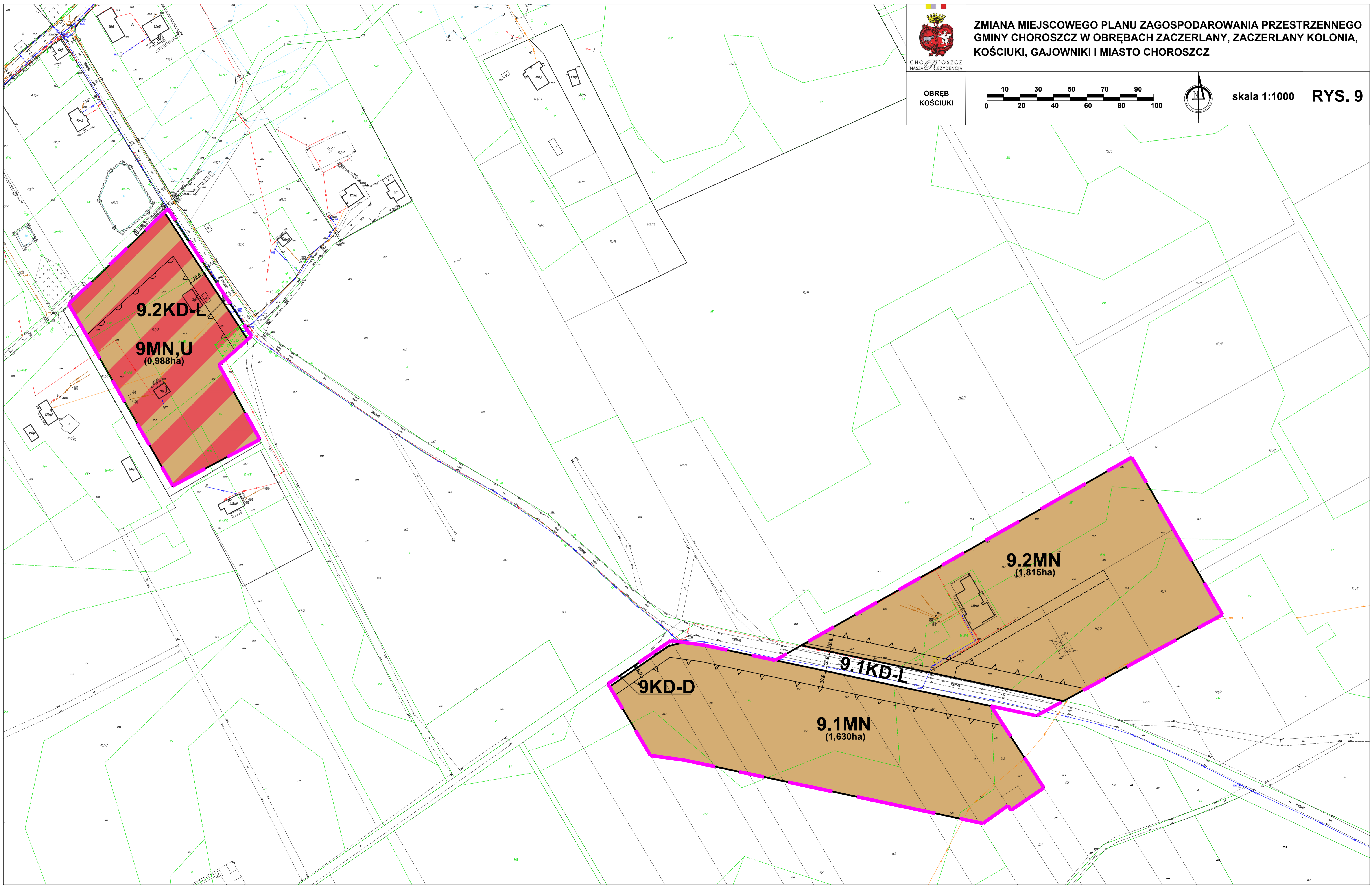
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA,
KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ**

OBRĘB
KOŚCIUKI



skala 1:1000

RYS. 9



9.2KD-L
9MN,U
(0,988ha)

9.2MN
(1,815ha)

9KD-D

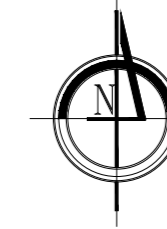
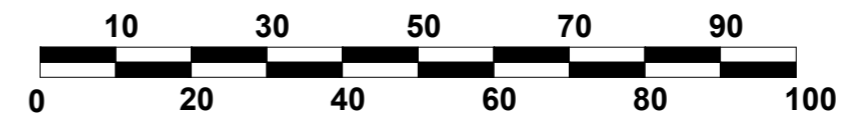
9.1MN
(1,630ha)

9.1KD-L



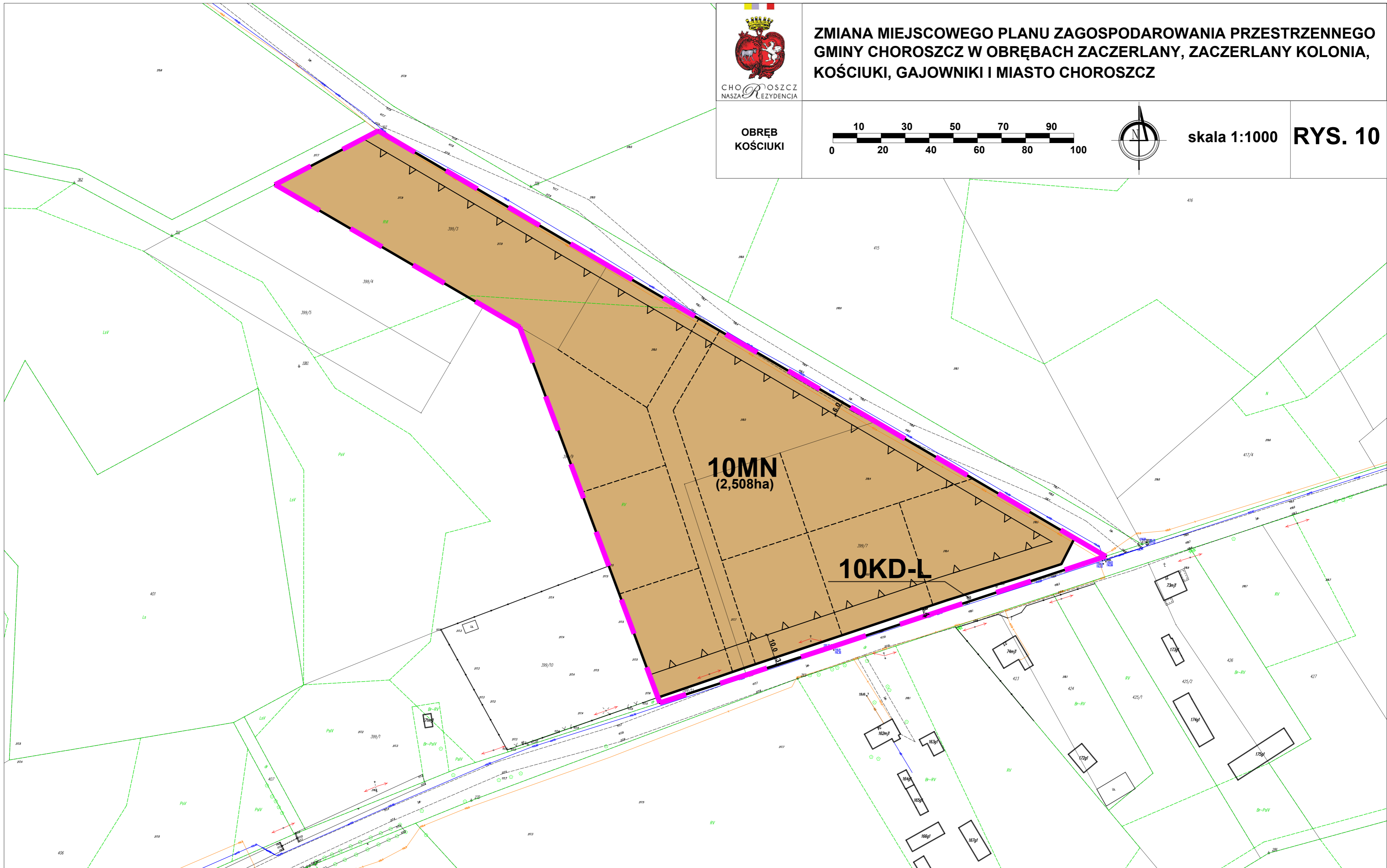
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA, KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ


OBRĘB
KOŚCIUKI



skala 1:1000

RYS. 10



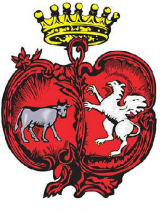
 **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA,
KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ**

**OBRĘB
KOŚCIUKI**

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

skala 1:1000 **RYS. 11**

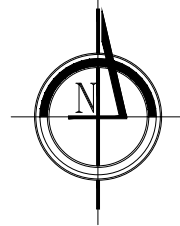
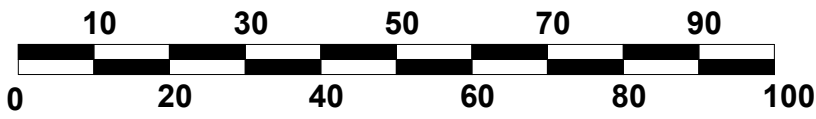




CHOROSZCZ
NASZA REZYDENCJA

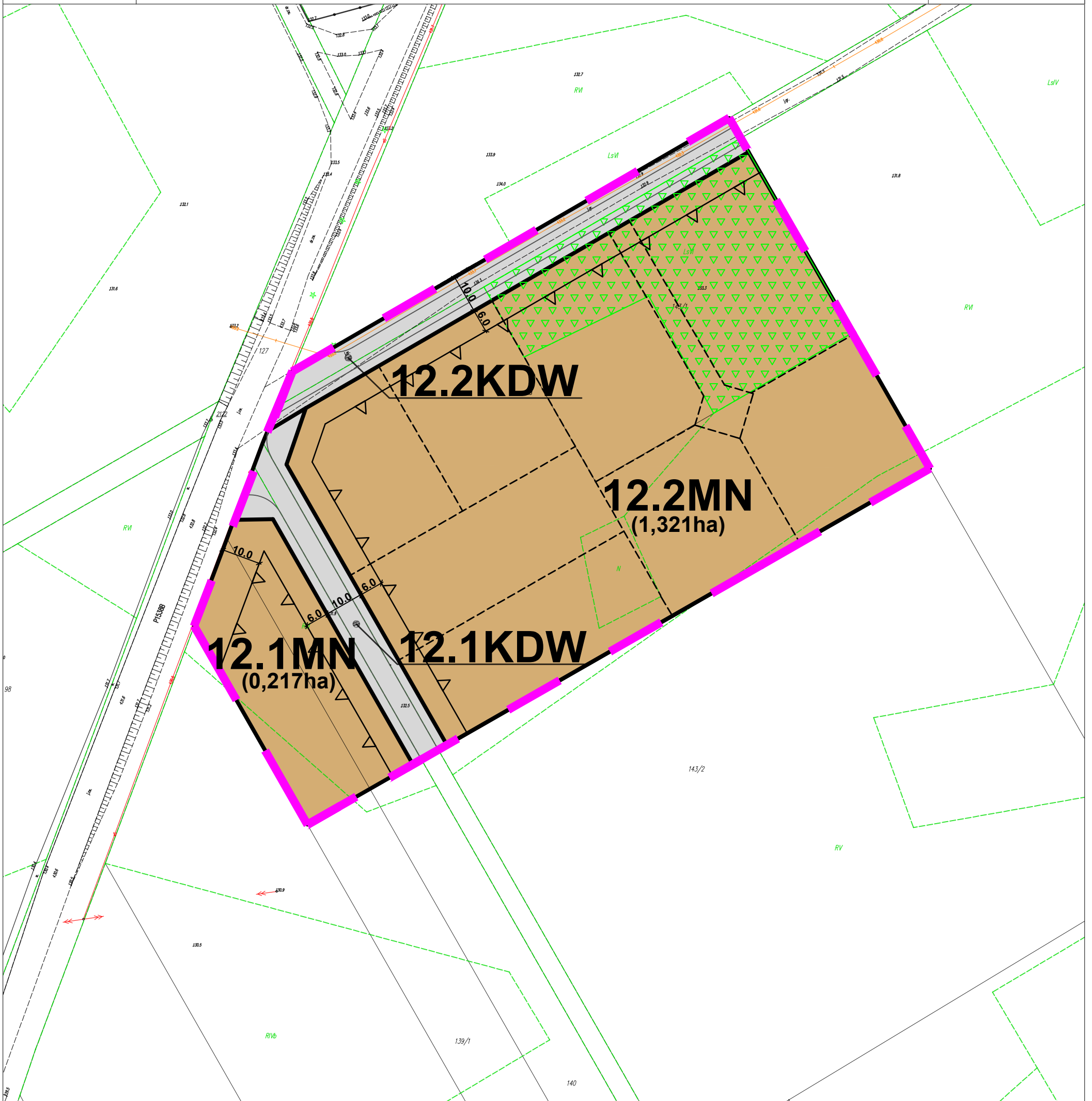
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA, KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ

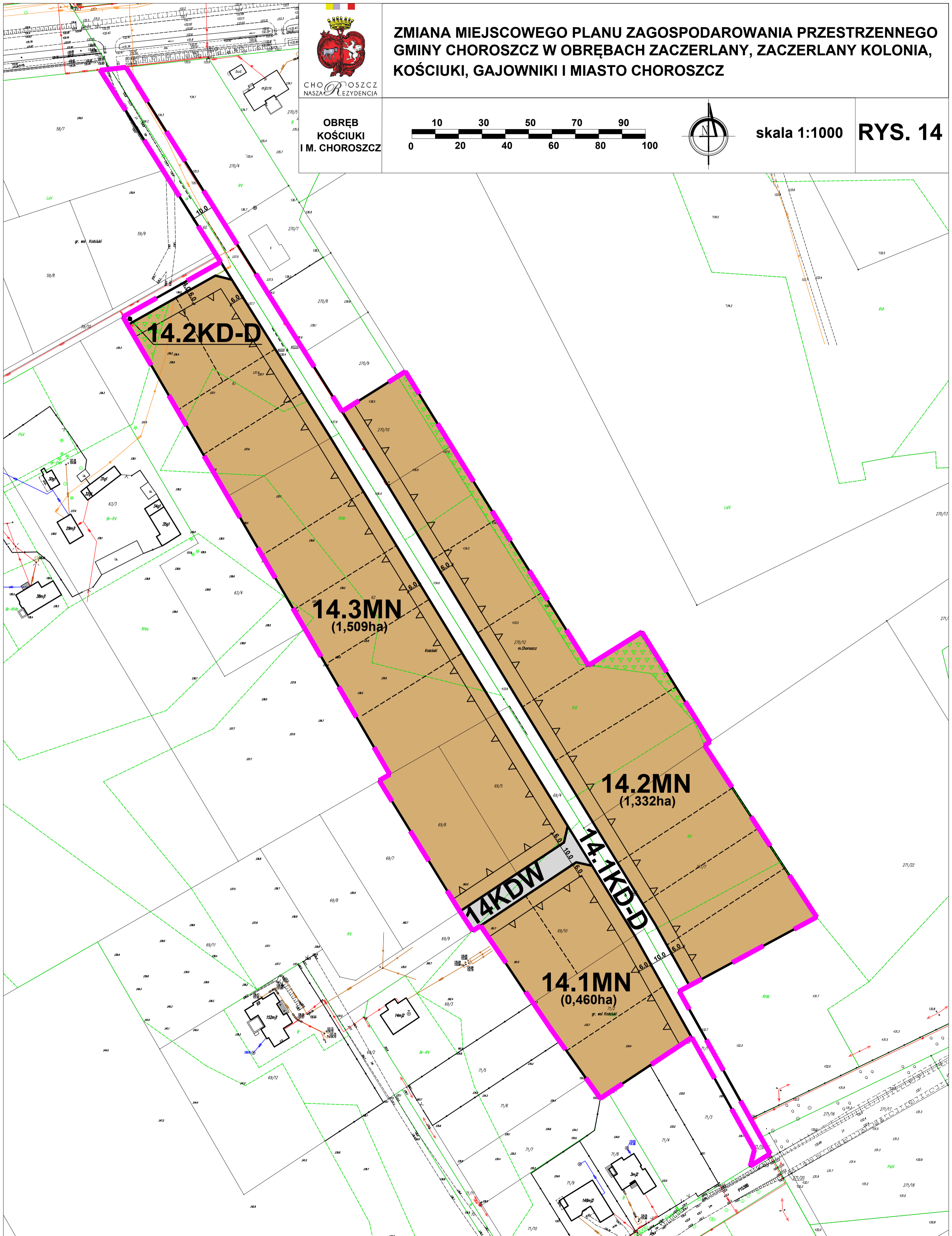
OBRĘB
KOŚCIUKI

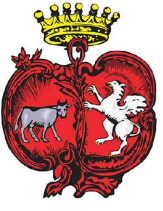


skala 1:1000

RYS. 12



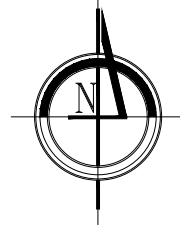
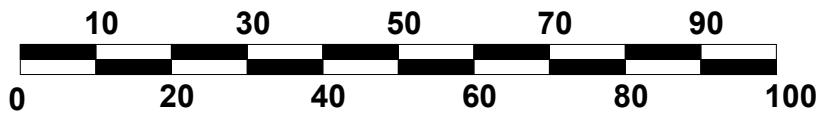




CHOROSZCZ
NASZA REZYDENCJA

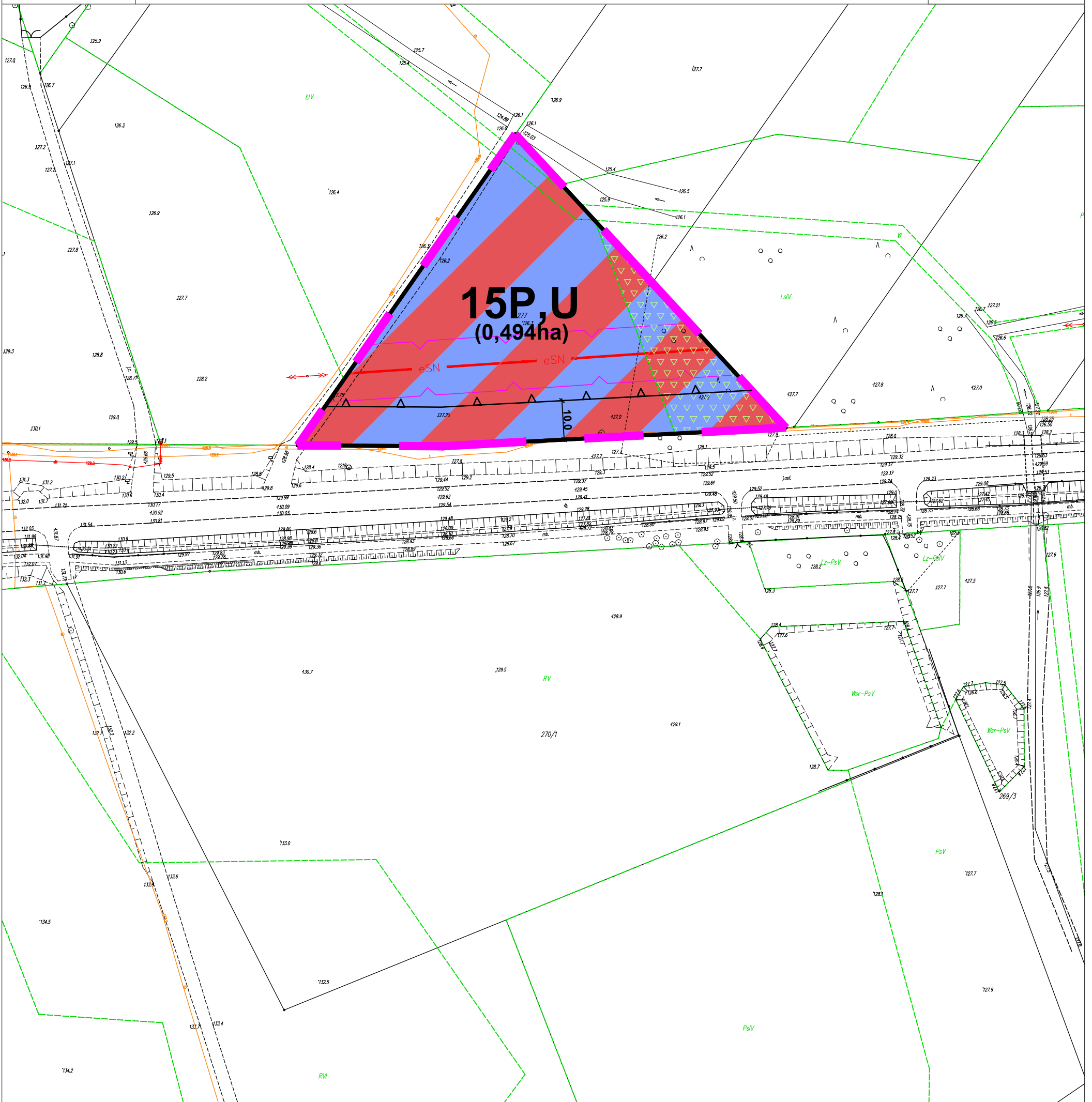
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA, KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ

OBRĘB
MIASTO
CHOROSZCZ
















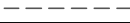









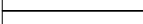


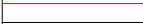

skala 1:1000

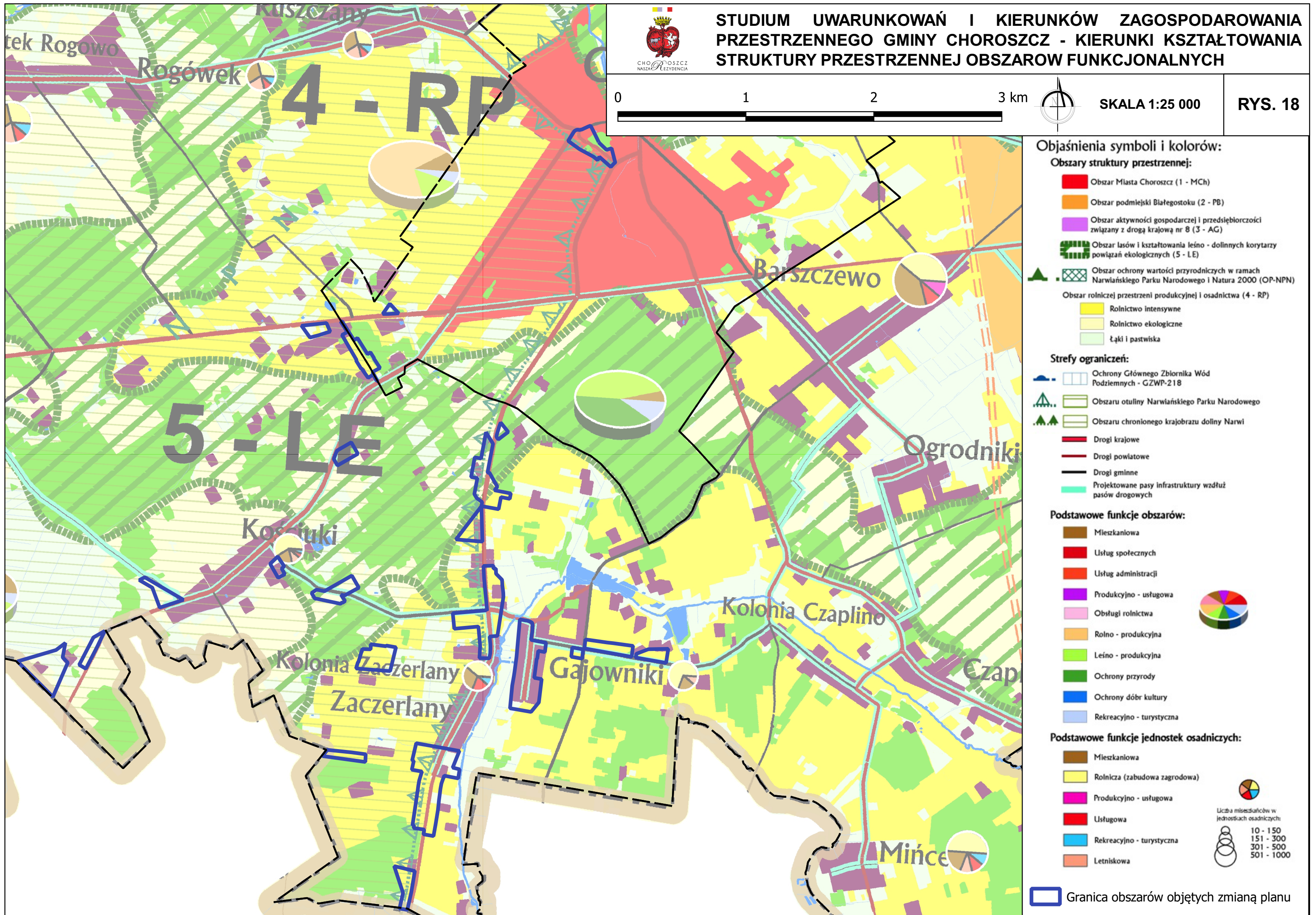
RYS. 15

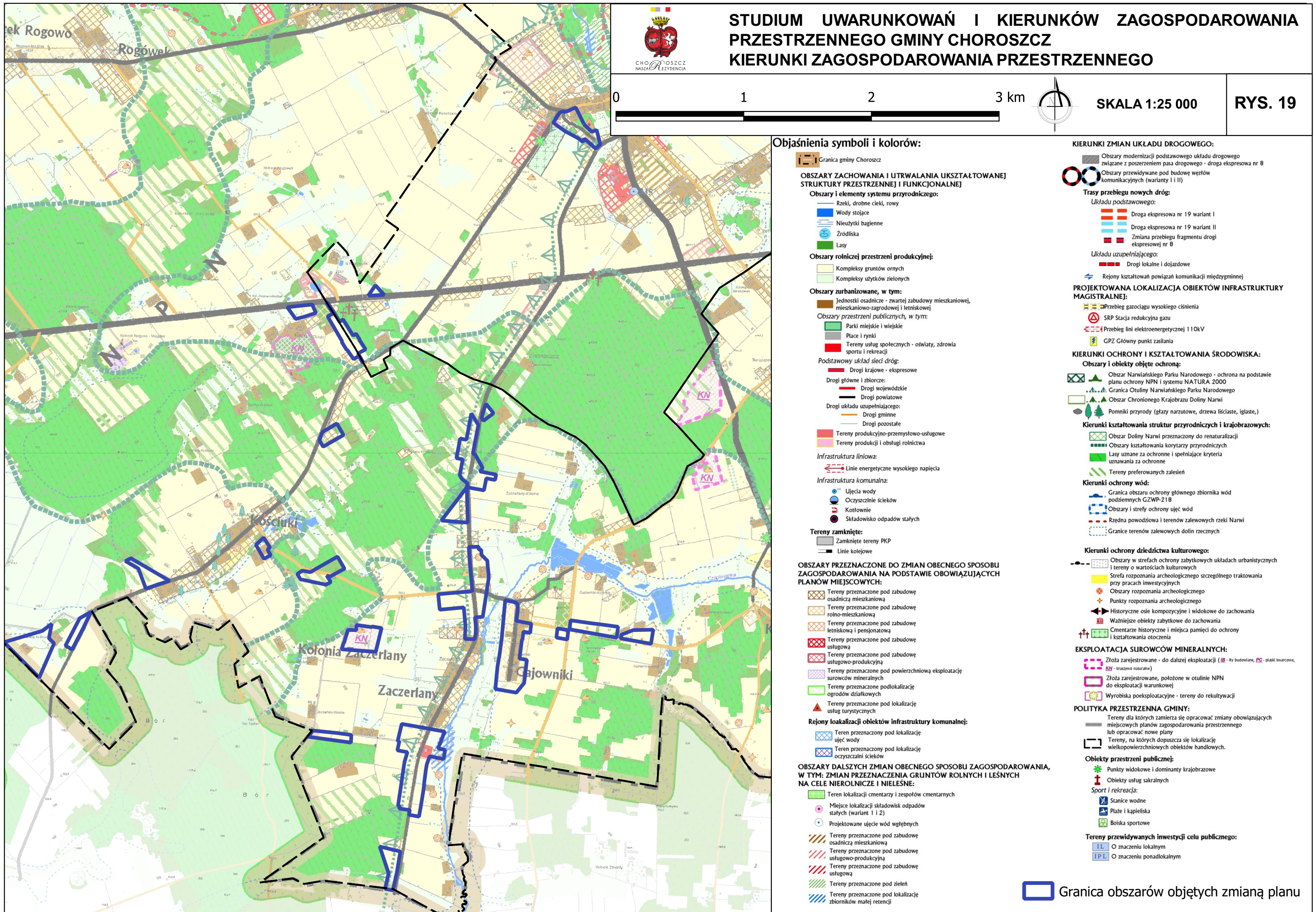


Załącznik Nr 17 do uchwały Nr XXXVIII/391/2022
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 29 września 2022 r.

 <p>CHOROSZCZ NASZA LEZYDENCJA</p>	<p>ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZACZERLANY, ZACZERLANY KOLONIA, KOŚCIUKI, GAJOWNIKI I MIASTO CHOROSZCZ</p>	
<p>LEGENDA</p>	<p>OBJAŚNIENIA SYMBOLI I ZNAKÓW GRAFICZNYCH ZAWARTYCH NA RYSUNKACH ZMIANY PLANU</p>	<p>ZAŁ. 17</p>

FUNKCJE TERENÓW	
	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej
	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
	– tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej
	– tereny zabudowy produkcyjnej i zabudowy usługowej
	– tereny rolnicze
	– tereny dróg publicznych
	– tereny dróg wewnętrznych
ZNAKI GRAFICZNE	
	– granica obszaru objętego planem
	– linia rozgraniczająca
	– nieprzekraczalna linia zabudowy
	– nieprzekraczalna linia przekształceń terenowych
	– postulowane granice podziału działek
	– jezdnia drogi
	– postulowane połączenie działek
	– strefa 50 m od cmentarza
	– strefa 150 m od cmentarza
	– grunty zadrzewione
	– stanowisko archeologiczne
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	– sieć wodociągowa istniejąca
	– kanalizacja sanitarna istniejąca
	– sieć telekomunikacyjna istniejąca
	– linia energetyczna napowietrzna SN istn.
	– pas ochronny od linii energetycznych
	– linia energetyczna kablowa SN istniejąca
	– linia energetyczna kablowa NN istniejąca
	– transformator





Załącznik Nr 20 do uchwały Nr XXXVIII/391/2022
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 29 września 2022 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Zaczerlany,
Zaczerlany Kolonia, Kościuki, Gajowniki i miasto Choroszcz**

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 do obszarów objętych zmianą planu nie wniesiono uwag.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Zaczerlany, Zaczerlany Kolonia, Kościuki, Gajowniki i miasto Choroszcz 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. Jedynym wyjątkiem jest droga 14.1KD-D, w którym przewidywany jest wodociąg długości 546 m. Inwestycja ta będzie realizowana w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową przyległą do drogi z wykorzystaniem środków własnych i funduszy pozyskanych na ten cel.

Załącznik Nr 22 do uchwały Nr XXXVIII/391/2022

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 29 września 2022 r.

Zalacznik22.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 obrębach Zaczerlany, Zaczerlany Kolonia, Kościuki, Gajowniki i miasto Choroszcz

I. Informacja o obszarach objętych zmianą planu.

1. Podstawa prawna.

Zmiana planu została sporządzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 XII/128/2019 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 20 grudnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach **Zaczerlany, Zaczerlany Kolonia, Kościuki, Gajowniki i miasto Choroszcz**.

2. Cel sporządzenia zmiany planu i jej zakres.

Celem opracowania tej zmiany planu jest w większości uzupełnienie zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej 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: 16 rysunków zmiany planu oraz rysunku oznaczeń graficznych wyrysów z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, stanowiących integralną treść uchwały.

3. Położenie i przeznaczenie obszarów objętych granicami zmiany planu.

Łączna powierzchnia obszarów objętych projektem zmiany planu wynosi łącznie ok. 91,93 ha. Lokalizacja tych obszarów i ich przeznaczenie przedstawia się następująco:

- 1) załącznik nr 1 – obszar w obrębie geodezyjnym Zaczerlany położony na południe od zwartej zabudowy wsi, przyległy do zachodniej strony drogi powiatowej Zaczerlany - Zawady przy granicy z gminą Turośń Kościelna, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) załącznik nr 2 – obszar w obrębie geodezyjnym Zaczerlany, położony na południowym skraju zwartej zabudowy wsi, po obu stronach drogi powiatowej

Zaczerlany - Zawady, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową oraz zabudowę usługową z zielenią urządzoną jako inwestycję celu publicznego, a także dokonano korekty istniejącego układu komunikacyjnego;

- 3) załącznik nr 3 – obszar w obrębie geodezyjnym Zaczerlany, położony na wschód od północnej części zwartej zabudowy wsi, przyległy do południowej strony drogi wewnętrznej (polnej), który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i poszerzenie istniejącej drogi;
- 4) załącznik nr 4 – obszar w obrębie geodezyjnym Zaczerlany, położony na północny-zachód od zwartej zabudowy wsi, stanowiący teren po dawnej kopalni kruszywa naturalnego, którą zgodnie z rekultywacją przeznaczono do użytkowania rolniczego;
- 5) załącznik nr 5 – obszar położony na styku obrębów geodezyjnych Zaczerlany i Kolonia Zaczerlany po obu stronach drogi powiatowej Zaczerlany - Zawady, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową oraz dokonano korekty istniejącego układu komunikacyjnego;
- 6) załącznik nr 6 – obszar w obrębie geodezyjnym Gajowniki po obu stronach drogi przez wieś, na którym obok istniejącej zabudowy zagrodowej umożliwiono również realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dokonano korekty istniejącego układu komunikacyjnego;
- 7) załącznik nr 7 – obszary położone w obrębie Gajowniki na wschód od zabudowy wsi, w większości przyległy do północnej strony drogi gminnej Gajowniki – Czaplino, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i poszerzenie istniejącej drogi;
- 8) załącznik nr 8 – obszary położone na styku obrębów geodezyjnych Kościuki i Kolonia Zaczerlany po obu stronach drogi powiatowej Choroszcz – Zaczerlany, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz dokonano korekty istniejącego układu komunikacyjnego;
- 9) załącznik nr 9 – obszary w obrębie geodezyjnym Kościuki, po obu stronach drogi gminnej Kościuki – Gajowniki, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i istniejącą drogę;
- 10) załącznik nr 10 – obszar w obrębie geodezyjnym Kościuki, stanowiący zachodni kraniec wsi, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i poszerzenie istniejącej drogi;
- 11) załącznik nr 11 – obszary położone w obrębie geodezyjnym Kościuki, przy granicy z gruntami wsi Topilec w gminie Turośń Kościelna, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową z zielenią urządzoną jako inwestycję celu publicznego oraz poszerzenie istniejącej drogi;
- 12) załącznik nr 12 – obszary w obrębie geodezyjnym Kościuki, położony na północ od zwartej zabudowy wsi, po wschodniej stronie drogi powiatowej Choroszcz – Kościuki który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz dokonano korekty istniejącego układu komunikacyjnego;
- 13) załącznik nr 13 – obszar w obrębie geodezyjnym Kościuki, przyległy do południowej strony drogi powiatowej Białystok – Kruszewo, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową;

- 14) załącznik nr 14 – obszar położony na styku obrębów geodezyjnych Kościuki i miasta Choroszcz po obu stronach projektowanej drogi łączącej drogę powiatową Białystok – Kruszewo z drogą powiatową Choroszcz – Kościuki, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogi;
- 15) załącznik nr 15 – obszar w granicach miasta, przyległy do północnej strony ul. Kruszewskiej, który przeznaczono pod zabudowę produkcyjną i usługową;
- 16) załącznik nr 16 – obszar położony w mieście Choroszcz w rejonie projektowanej drogi łączącej ul. Piaskową z ul. Zacherlańską, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową i projektowaną drogę.

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 opracowaniu zmieniono ich przeznaczenie lub warunki zabudowy i zagospodarowania, albo są to tereny rolne, w większości już nie użytkowane rolniczo lub niewielkie enklawy zadrzewień na gruntach leśnych 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, Horodniance i Czaplinciance 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu projektowanej zabudowy. Wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg zgodną z warunkami istniejącymi oraz dodatkowo od stronu cieków wodnych wprowadzono linię przekształceń terenowych. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu ustalono obowiązek:

- 1) utrzymania naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowania istniejących zadrzewień niekolidujących z projektowaną zabudową i ich wkomponowania w zagospodarowanie działek budowlanych;
- 3) zagospodarowania działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu, dojazdu i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;
- 4) zachowania istniejących rowów, cieków wodnych i stawów w formie otwartego lustra wody z zaleceniem meandryzacji i naturalizacji ich brzegów (w przypadku braku możliwości zabudowy działki budowlanej dopuszcza się ich przebudowę w niezbędnym zakresie pod warunkiem zachowania drożności przepływu wody);
- 5) utrzymania naturalnej roślinności łąk i szuwarów przy ciekach i zbiornikach wodnych oraz lokalnych obniżeniach terenu.

Na częściach działek budowlanych położonych poza nieprzekraczalną linią przekształceń terenowych, wprowadzono zakaz:

- 1) podnoszenia rzędnej terenu i wymiany gruntów za wyjątkiem przekształceń wyłącznie w celu lokalizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych;
- 2) utwardzania terenu powierzchnią nieprzepuszczalną.

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

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustalono:

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

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

W obszarach zmiany planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska. Jedynie na terenie 15P,U dopuszczono takie przedsięwzięcia i jednak wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszary zmiany planu, za wyjątkiem obszarów na załącznikach nr 6, 7 i 16 oraz obszarów położonych po wschodniej stronie drogi powiatowej Choroszcz-Zaczerlany na załącznikach nr 5 i nr 8 (tereny 5.2MN i 5.3MN oraz tereny 8.4MN, 8.6MN i 8MN,U) znajdują się:

- 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 sieci ekologicznej województwa podlaskiego Bagienna Dolina Narwi.

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

Występujące grunty leśne o powierzchni 2,0647 ha przeznaczone w zmianie planu do zabudowy, uzyskały zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (DGN-III.7151.10.2022 z dnia 13 czerwca 2022 r.).

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

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

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają jedynie 2 stanowiska archeologiczne. W zasięgu granic stanowisk 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).

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

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

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

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).

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

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

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

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

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

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

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

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

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii oraz uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Burmistrz wyłożył w dniach od 7 lipca do 1 sierpnia 2022 r. projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu zmiany planu. Na dyskusję publiczną w dniu 25.07.2022 r. oprócz pracowników urzędu przybyły 2 osoby. Jedna z tych osób wyraziła swoje niezadowolenie z powodu nie objęcia jej nieruchomości granicami zmiany planu. Złożyła w tej sprawie dnia 29 lipca 2022 r. pismo, które z uwagi na to, że dotyczyło działki nie objętej granicami zmiany planu, nie zostało potraktowane jako uwaga do projektu zmiany planu i projekt zmiany został przekazany Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Choroszcz i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych.

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

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Choroszczy uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszarów zmiany planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych zostały spełnione poprzez przeznaczenie na ten cel terenu 11U,ZP i powiększenie terenu 2U,ZP oraz zapewnienie stosownych rezerw terenowych na rzecz obsługi komunikacyjnej.

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

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w zmianie planu są kontynuacją i niewielką korektą istniejącego układu drogowego. Utrzymanie 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 zmiany 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.

16. 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 09.01.2020 r.

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

c- zawiadomienia 07.01.2020

Uzgodnienie zakresu prognozy

- Regionalny Dyrekcja Ochrony Środowiska 28.01.2020

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny 27.01.2020

Przekazanie projektu do opiniowania i uzgodnień 24.03.2022

01.06.2022

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- opinia Podlaskiej Izby Rolniczej 01.03.2022 i 24.05.2022

- zgoda Marszałka Województwa Podlaskiego 13.06.2022

Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

a- ogłoszenie w prasie 30.06.2022

b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu 29.06-23.08.2022

c - obwieszczenie w BIP 29.06-23.08.2022

Dyskusja publiczna 25.07.2022

Uwagi dotyczące obszaru objętego granicami zmiany planu nie wpłynęły.

Przekazano projekt zmiany planu Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.