

**UCHWAŁA NR XLVI/456/2023
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 7 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. 40, 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 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr XVI/181/2020 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz oraz Uchwałą Nr XVII/189/2020 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/181/2020 z dnia 30 lipca 2020 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz, po stwierdzeniu, że plan 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., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załączniki od nr 1 do nr 9 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 10 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 11 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 12 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi,
 - b) granice otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego,
 - c) pomniki przyrody,

- d) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - e) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - f) stanowisko archeologiczne, wraz z numerem stanowiska,
 - g) granice historycznego założenia dworsko – ogrodowego Rogowo, ujętego w ewidencji zabytków;
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
- a) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu,
 - b) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia wybranych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania ustalonych na podstawie przepisów odrębnych terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Choroszczy;
- 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny (wyznaczone na rysunku planu

linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż);

- 10) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 12) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 22° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 13) ogólnodostępnym ciągu pieszym - należy przez to rozumieć publiczne tereny służące dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem dojazdu do działek budowlanych dla służb komunalnych i porządkowych, wraz z urządzeniami;
- 14) zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, które przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych, rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi oraz pozostałymi elewacjami usytuowanymi swobodnie;
- 15) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 3) RZL – tereny rolnicze do zalesień;
- 4) ZL – tereny lasów;
- 5) ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- 6) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) KPJ – teren ogólnodostępnego ciągu pieszo - jezdni.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, w tym funkcji gospodarczej istniejących budynków inwentarskich i gospodarczych w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz za wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linie zabudowy określono.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:
 - a) stosowanie na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,

- b) stosowanie na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozrzeźbienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
 - c) za wyjątkiem dachów płaskich stosowanie pokrycia dachów, w odcieniach kolorów ciemnoczerwonych, brązowych, grafitowych i ceglanych,
 - d) stosowanie detalu architektonicznego oraz markiz w parterach budynków usługowych wyłącznie w formie dostosowanej do wystroju, stylistyki i kolorystyki elewacji budynków, z wykluczeniem stosowania barw podstawowych intensywnie jaskrawych;
- 2) za wyjątkiem terenów RZL, ZN i ZL dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
 - 4) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. Uwzględnia się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu:

- 1) stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: AZP 37-85/53 – ślad osadnictwa, epoka brązu/okres rzymski?;
- 2) granice historycznego założenia dworsko – ogrodowego Rogowo, ujętego w ewidencji zabytków;
- 3) w zasięgu granic stanowiska, o którym mowa w pkt. 1, 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) w granicach założenia, którym mowa w pkt. 2 obowiązuje zachowanie i konserwowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym historycznych ogrodzeń, bram, budynków i zieleni oraz prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 4) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 1MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 1KPJ, 1RZL, 2RZL, 1ZL, 2ZL, 1ZN w całości oraz częściowo teren oznaczony symbolem 10KDD, zgodnie z granicami wskazanymi na rysunku planu, znajdują się w granicach Obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi, wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

2. Tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 1MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 1KPJ, 1RZL, 2RZL, 1ZL, 2ZL, 1ZN w całości oraz częściowo teren oznaczony symbolem 10KDD, zgodnie z granicami wskazanymi na rysunku planu, znajdują się w granicach otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego, wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

3. Wskazuje się wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu granice:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

4. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których wyznaczony został obszar Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

5. Dla obszarów, o których mowa w ust. 3 obowiązuje nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy, gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz sadzenia drzew i krzewów.

6. Wskazuje się wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu, pomniki przyrody (pomnik wieloobiektowy, lipa drobnolistna (*Tilia cordata*)).

7. Dla pomników, o których mowa w ust. 6 obowiązuje nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych odnoszących się do ich czynnej ochrony.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) 1MN, od 3MN do 7MN - 800 m² w przypadku realizacji zabudowy w formie wolnostojącej i 400 m² w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej;
- 2) 2MN, od 8MN do 26MN, od 3MNU do 22MNU - 800 m²;

3) 1MNU, 2MNU - 800 m² w przypadku realizacji zabudowy w formie wolnostojącej lub wyłącznie usługowej i 400 m² w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej.

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) 1MN, od 3MN do 7MN – 18 m w przypadku realizacji zabudowy w formie wolnostojącej i 12 m w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej;

2) 2MN, od 8MN do 26MN, od 3MNU do 22MNU – 18 m;

3) 1MNU, 2MNU – 18 m w przypadku realizacji zabudowy w formie wolnostojącej lub wyłącznie usługowej i 10 m w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Wskazuje się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu, wyznaczoną z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Wskazuje się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszące 7 m licząc w obie strony od osi linii.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się następujące zasady:

1) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny oraz zapewniają połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej terenów służą drogi oznaczone symbolami KDL, KDD i KDW oraz ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem KPJ;

3) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m;

b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) i o długości większej niż 60 m, obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) obsługa parkingowa:

a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,

b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla obiektów handlowych - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,

- dla usług oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,

- dla usług turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² - 7 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej do 400 m² - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,
- c) w liczbie miejsc określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- w miejscach i w liczbie określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla zabudowy usługowej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW oraz ciągu pieszo – jezdni oznaczonych symbolami KPJ;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 4) dopuszczenie wykorzystania do uzbrojenia terenów sieci infrastruktury technicznej położonych poza granicami planu;
- 5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica nowobudowanej sieci wodociągowej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,

- d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - e) z terenów nie wymienionych w lit. c i d zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
 - h) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;
- 7) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia na sieci kablowe, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, z zachowaniem ich działania do czasu zamiany na sieci kablowe lub przeniesienia,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 8) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;
- 9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 7 lit. d;
- 10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.

Rozdział 12.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne i ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków.

2. Wyznacza się tereny dróg rowerowych oznaczone symbolami KPJ jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod ścieżki rowerowe, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji, budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzeniem, przesyłaniem, oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, od 3MN do 7MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 9,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 9,5 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,
 - 2 w przypadku realizacji dachów płaskich i półpłaskich,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m² w przypadku realizacji zabudowy w formie wolnostojącej i 400 m² w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, od 8MN do 26MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 9,5 m,

- budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 9,5 m,
- b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
- c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,
 - 2 w przypadku realizacji dachów płaskich i półpłaskich,
- d) maksymalna intensywność zabudowy:
 - na terenie 2MN – 0,4,
 - na terenach od 8MN do 26MN – 0,6,
- e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - na terenie 2MN - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenach od 8MN do 26MN - 25% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach od 8MN do 26MN - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenie 2MN - 60% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m².

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **2MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) zakaz realizacji usług z zakresu logistyki oraz składowania i magazynowania towarów, w tym odpadów, złomu i materiałów sypkich;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 9,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 9,5 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
 - 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,
 - 2 w przypadku realizacji dachów płaskich i półpłaskich,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 400 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m² w przypadku realizacji zabudowy w formie wolnostojącej lub wyłącznie usługowej i 400 m² w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 3MNU do 22MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
 - b) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - d) zakaz realizacji usług z zakresu logistyki oraz składowani i magazynowania towarów, w tym odpadów, złomu i materiałów sypkich;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 9,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 9,5 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,
 - 2 w przypadku realizacji dachów płaskich i półpłaskich,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy:
 - na terenach od 3MNU do 10MNU, od 16MNU do 18MNU, 22MNU – 0,7,
 - na terenach od 11MNU do 15MNU, od 19MNU do 21MNU – 0,6,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - na terenach od 3MNU do 10MNU, od 16MNU do 18MNU, 22MNU - 25% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenach od 11MNU do 15MNU, od 19MNU do 21MNU – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach od 3MNU do 10MNU, od 16MNU do 18MNU, 22MNU - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenach od 11MNU do 15MNU, od 19MNU do 21MNU - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 400 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m².

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZL, 2RZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze do zalesień;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zielenie nieurządzone, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, pełniące istotną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy,
 - b) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 5KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDL – nieregularna od 14,5 m do 18 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDL – nieregularna od 14 m do 15 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDL – 15 m,
 - 4KDL – 12 m,
 - 5KDL – 12 m.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 22KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDD – plan ustala północną linię rozgraniczającą drogi w odległości od 2,5 do 3 m od granicy planu,
 - 2KDD – 10 m,
 - 3KDD – nieregularna od 10 m do 14 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 4KDD – 10 m,
 - 5KDD – 10 m,
 - 6KDD – 10 m,
 - 7KDD – 10 m, na odcinku plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 2,5 m od granicy planu,
 - 8KDD – 10 m,
 - 9KDD - plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 6 m do 7,5 m od granicy planu,
 - 10KDD - nieregularna od 9,5 m do 48 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 11KDD - nieregularna od 10 m do 11,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 12KDD – 10 m,

- 13KDD - plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 6 m od granicy planu,
- 14KDD - nieregularna od 9 m do 10 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 15KDD – 10 m, na odcinku plan ustala północną linię rozgraniczającą drogi w odległości 5 m od granicy planu,
- 16KDD – 8 m,
- 17KDD - nieregularna od 10 m do 12 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, na odcinku plan ustala południową linię rozgraniczającą drogi w odległości od 2,5 m do 7 m od granicy planu,
- 18KDD – 10 m,
- 19KDD - nieregularna od 10 m do 12 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, na odcinku plan ustala południowo - zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 6 m do 8 m od granicy planu,
- 20KDD – 10 m,
- 21KDD – 10 m, na odcinku plan ustala południową linię rozgraniczającą drogi w odległości 8 m od granicy planu,
- 22KDD – 10 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 9KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDW - 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - 2KDW – 10 m,
 - 3KDW - 10 m,
 - 4KDW – 8 m,
 - 5KDW – 6 m,
 - 6KDW – 8 m,
 - 7KDW – 10 m,
 - 8KDW – 5 m,
 - 9KDW – 5 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań: 6 m.

Rozdział 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 28. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 10% dla terenów MN, MNU;
- 2) dla pozostałych nie wymienionych w pkt. 1 – 1%.

Rozdział 15. Ustalenia końcowe

§ 29. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne przyjęty 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);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy przyjęta Uchwałą Nr XI/112/2012 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 24 lipca 2012 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 2182).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Choroszczy

mgr Beata Marlena Jeżerys



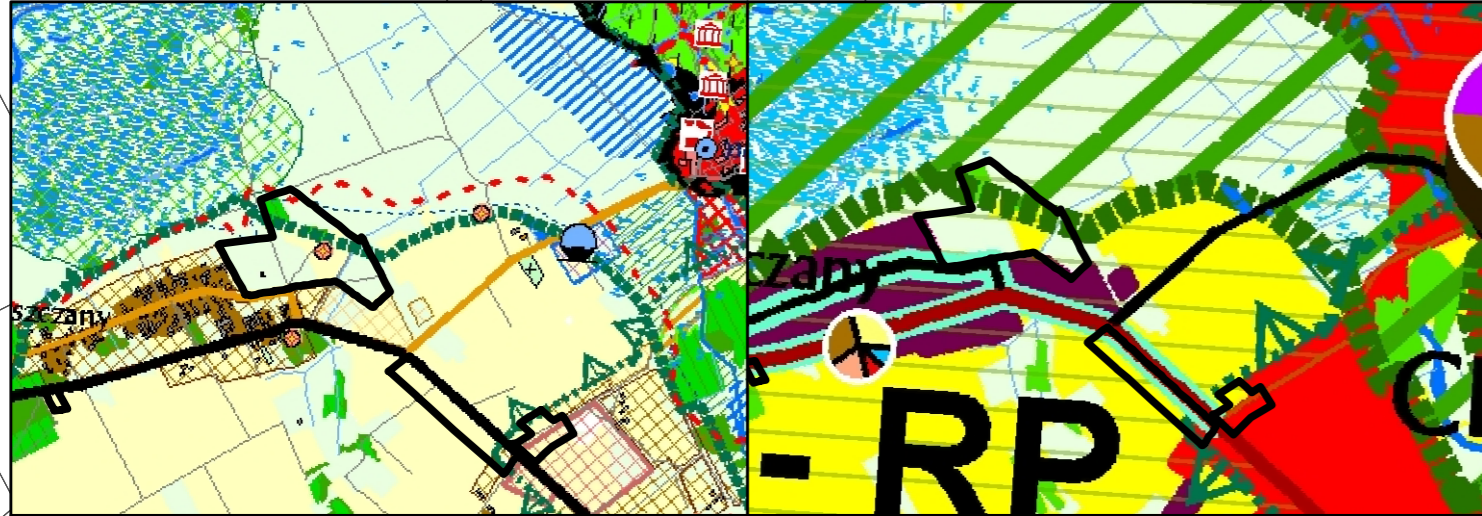
GMINA CHOROSZCZ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBREBACH ROGOWO, MAJĄTEK ROGOWO, ROGÓWEK, RUSZCZANY, ZACZERLANY, KOŚCIUKI I M. CHOROSZCZ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVI/456/2023
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 7 CZERWCA 2023 R.
SKALA 1:1000

Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz

granicz planu



Oznaczenia symboli i kolorów:	
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
	ZL - tereny lasów
	ZN - teren zieleni nieurządzonej
	KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	KDW - tereny dróg wewnętrznych

Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- ZL - tereny lasów
- ZN - teren zieleni nieurządzonej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

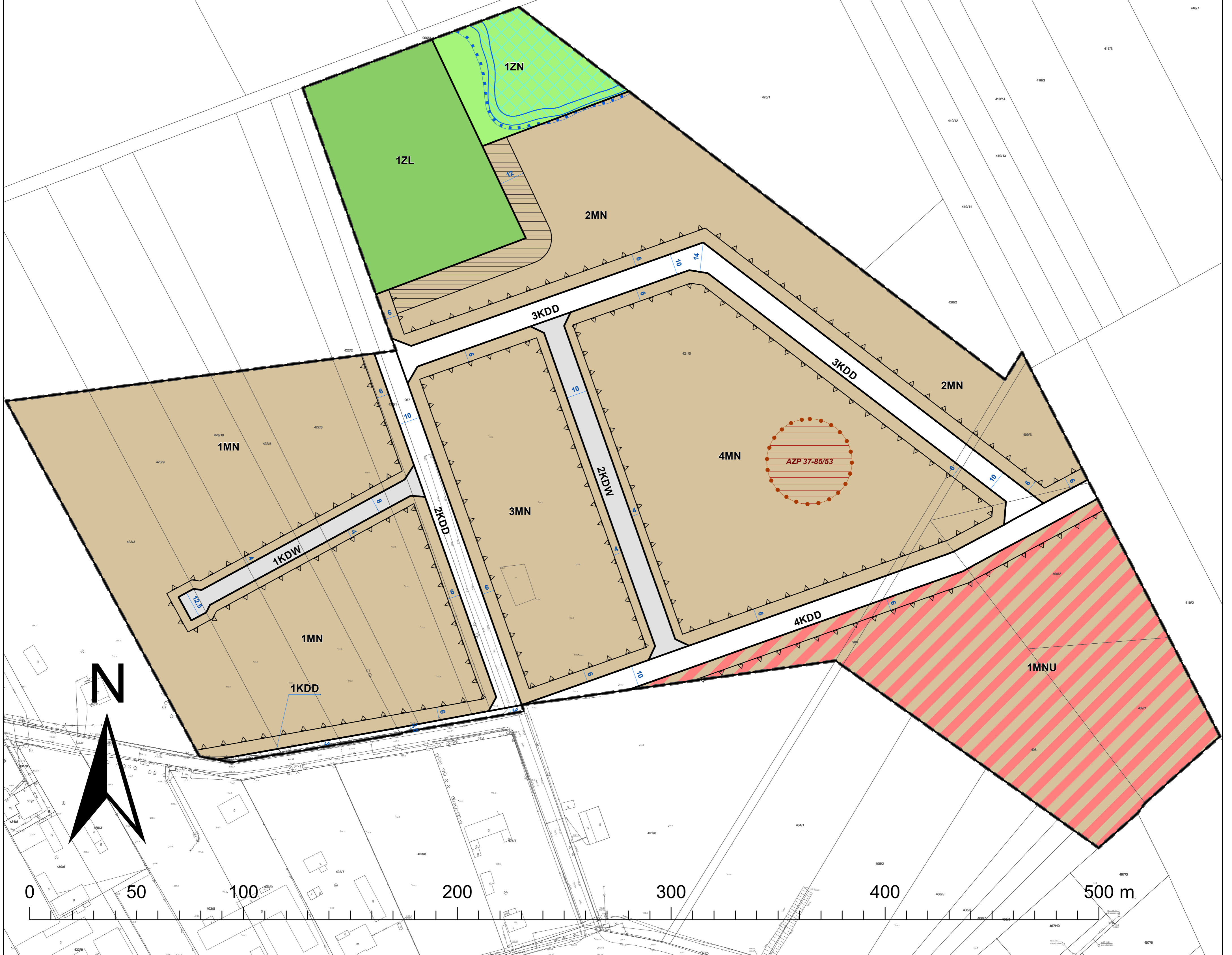
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- stanowiska archeologiczne, wraz z numerem stanowiska

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu

Oznaczenia informacyjne:

- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)

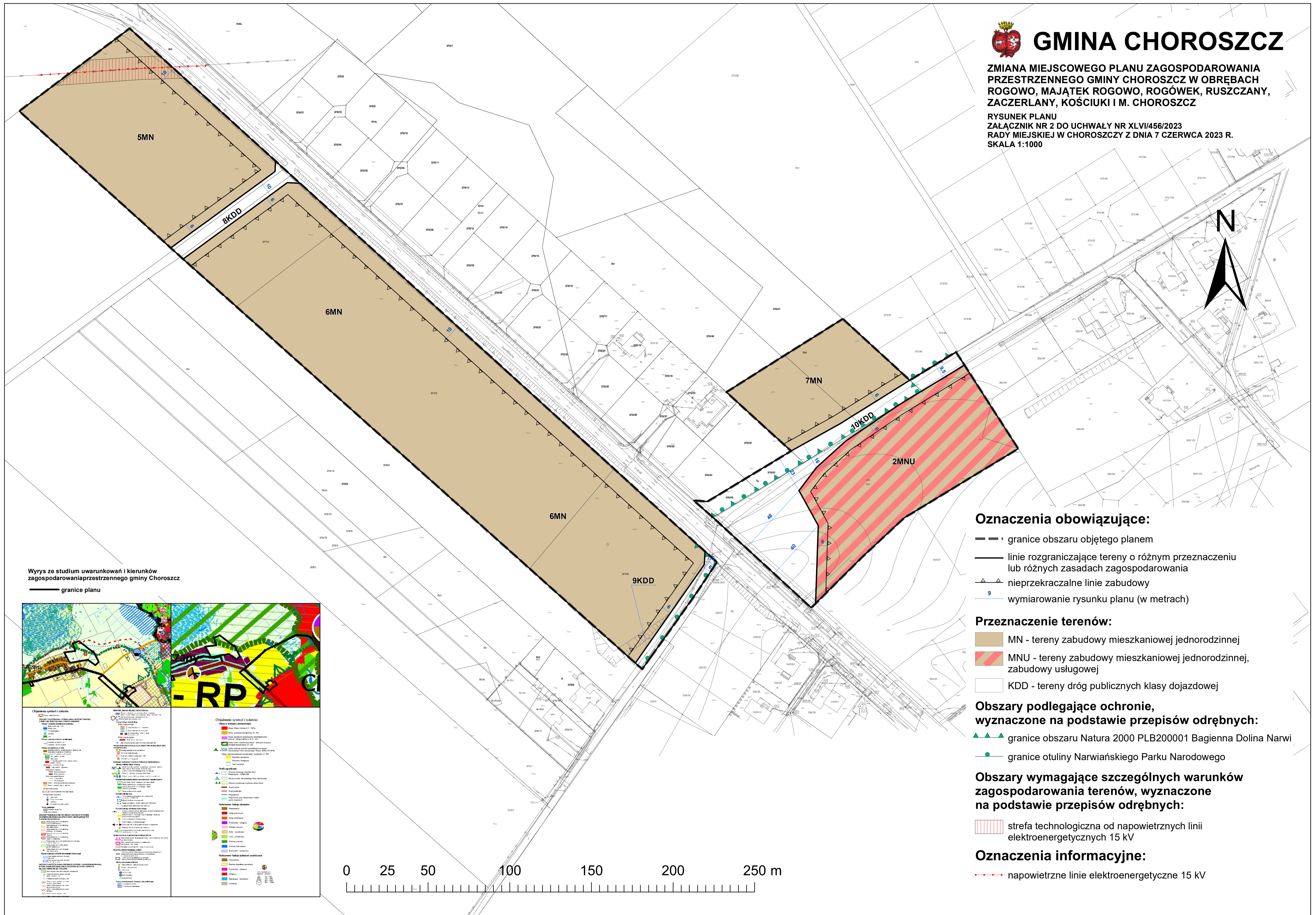




GMINA CHOROSZCZ

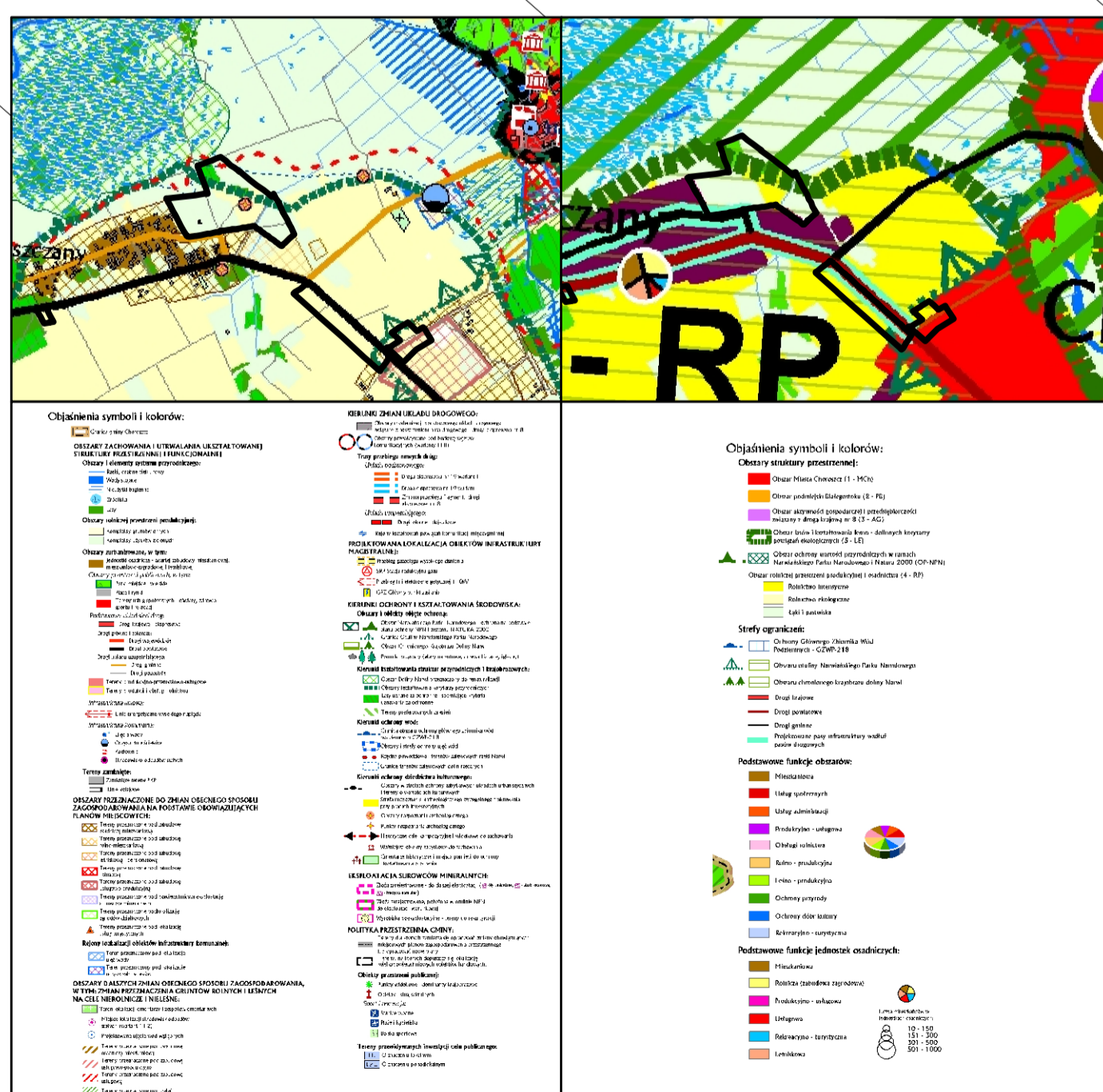
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ROGOWO, MAJĄTEK ROGOWO, ROGÓWEK, RUSZCZANY, ZACZERLANY, KOŚCIUKI I M. CHOROSZCZ

RYSUNEK PLANU ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XLVI/456/2023 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 7 CZERWCA 2023 R. SKALA 1:1000



Wyrus ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz

— granice planu



Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 9 — wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- ▲ granice obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi
- granice otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

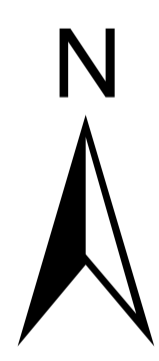
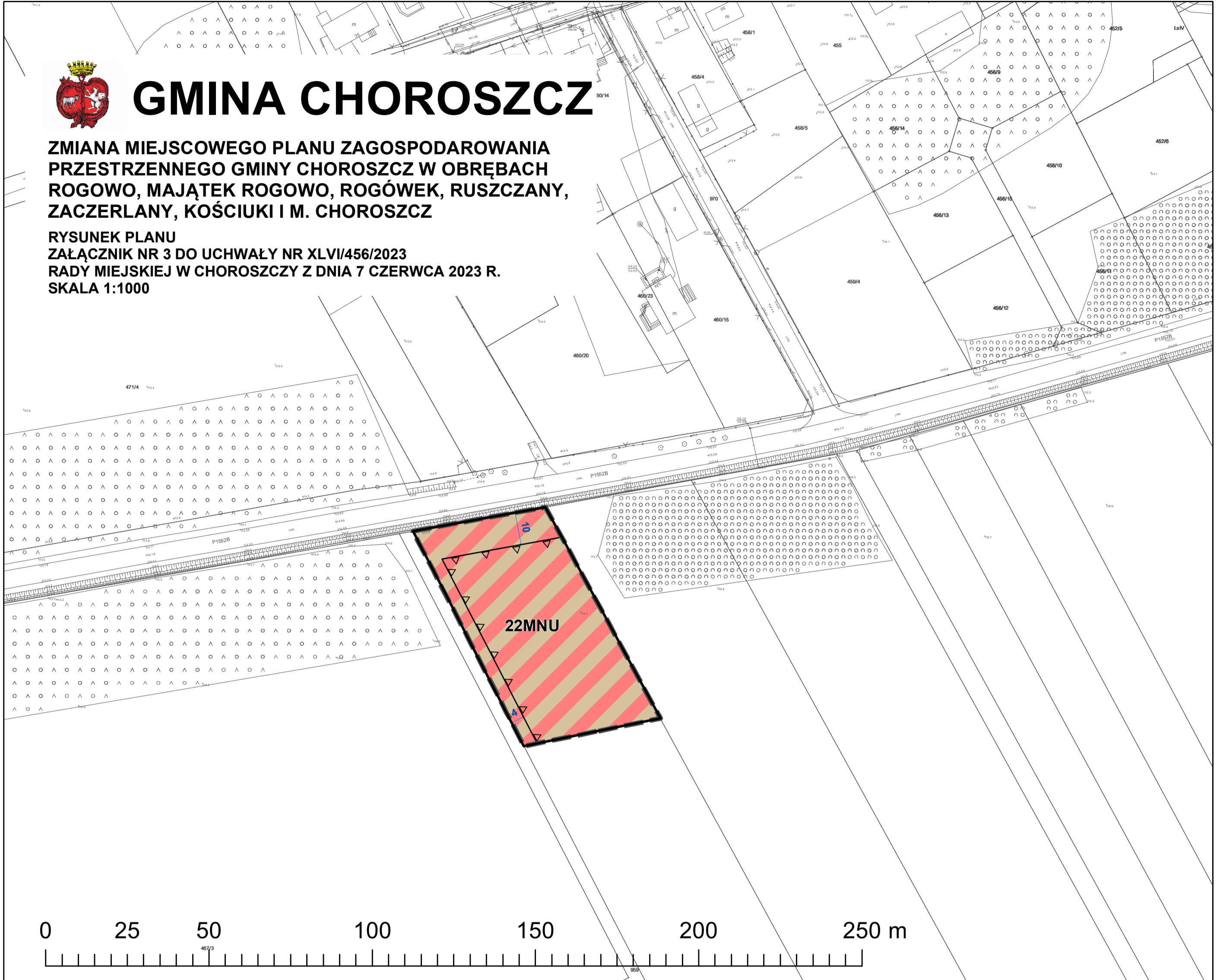
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV



GMINA CHOROSZCZ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ROGOWO, MAJĄTEK ROGOWO, ROGÓWEK, RUSZCZANY, ZACZERLANY, KOŚCIUKI I M. CHOROSZCZ

RYSunEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XLVII/456/2023
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 7 CZERWCA 2023 R.
SKALA 1:1000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz
— granice planu



<p>Objaśnienie symboli i kolorów:</p> <ul style="list-style-type: none"> Symboly i kolorowe pola odpowiadające różnym typom terenów i obiektom. 	<p>Objaśnienie symboli i kolorów:</p> <ul style="list-style-type: none"> Symboly i kolorowe pola odpowiadające różnym typom terenów i obiektom. 	<p>Objaśnienie symboli i kolorów:</p> <ul style="list-style-type: none"> Symboly i kolorowe pola odpowiadające różnym typom terenów i obiektom.
---	---	---

Oznaczenia obowiązujące:

- — — granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- — — nieprzekraczalne linie zabudowy
- 9 — wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:

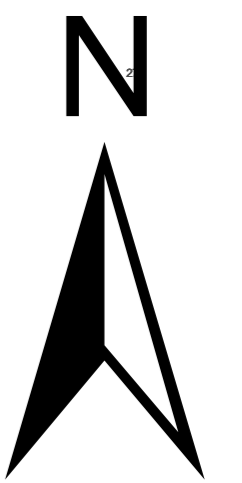
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej



GMINA CHOROSZCZ

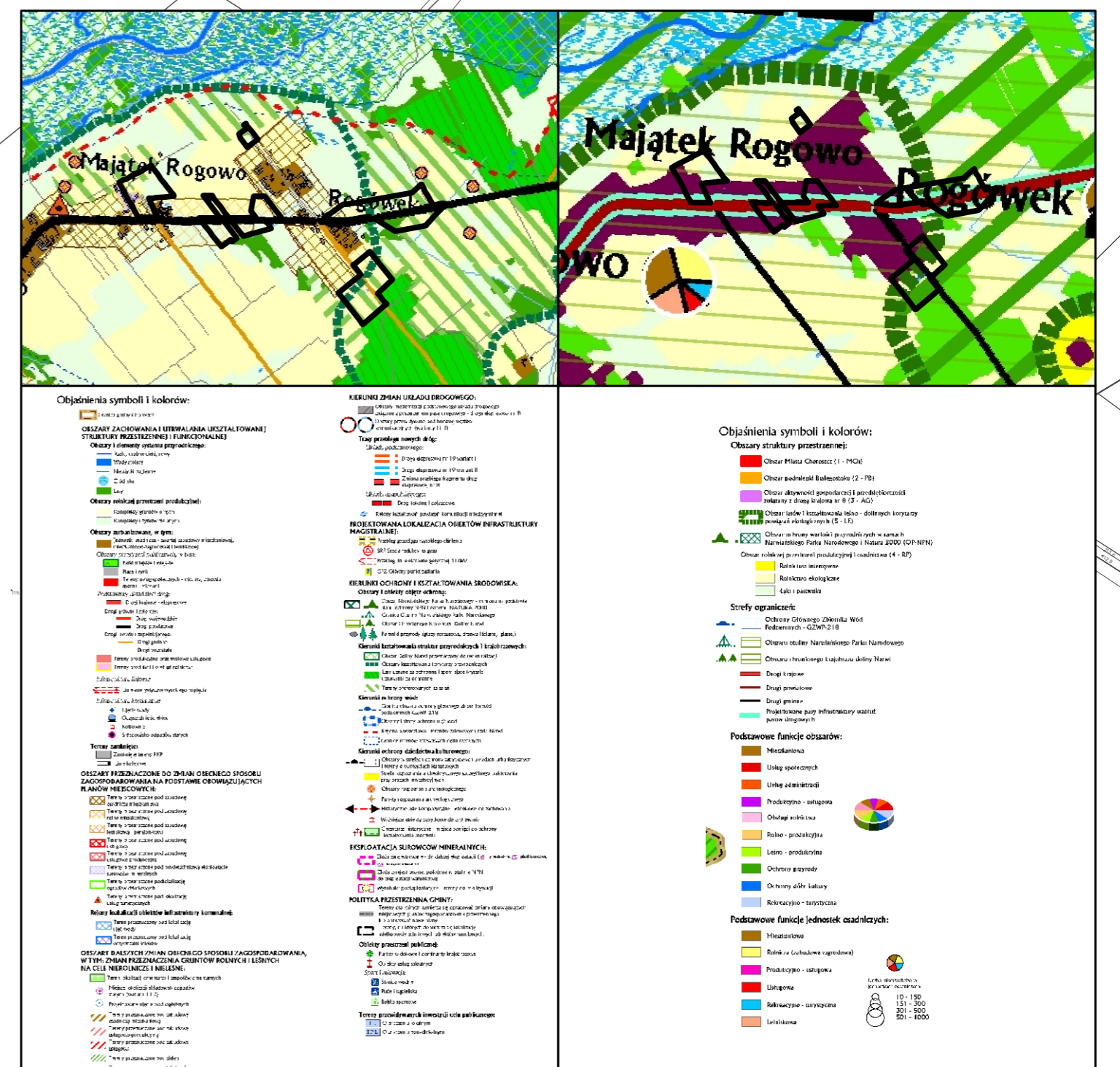
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ROGOWO, MAJĄTEK ROGOWO, ROGÓWEK, RUSZCZANY, ZACZERLANY, KOŚCIUKI I M. CHOROSZCZ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR XLVI/456/2023
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 7 CZERWCA 2023 R.
SKALA 1:1000



Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz

— granice planu



Oznaczenia obowiązujące:

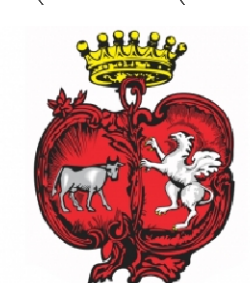
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 9 — wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu



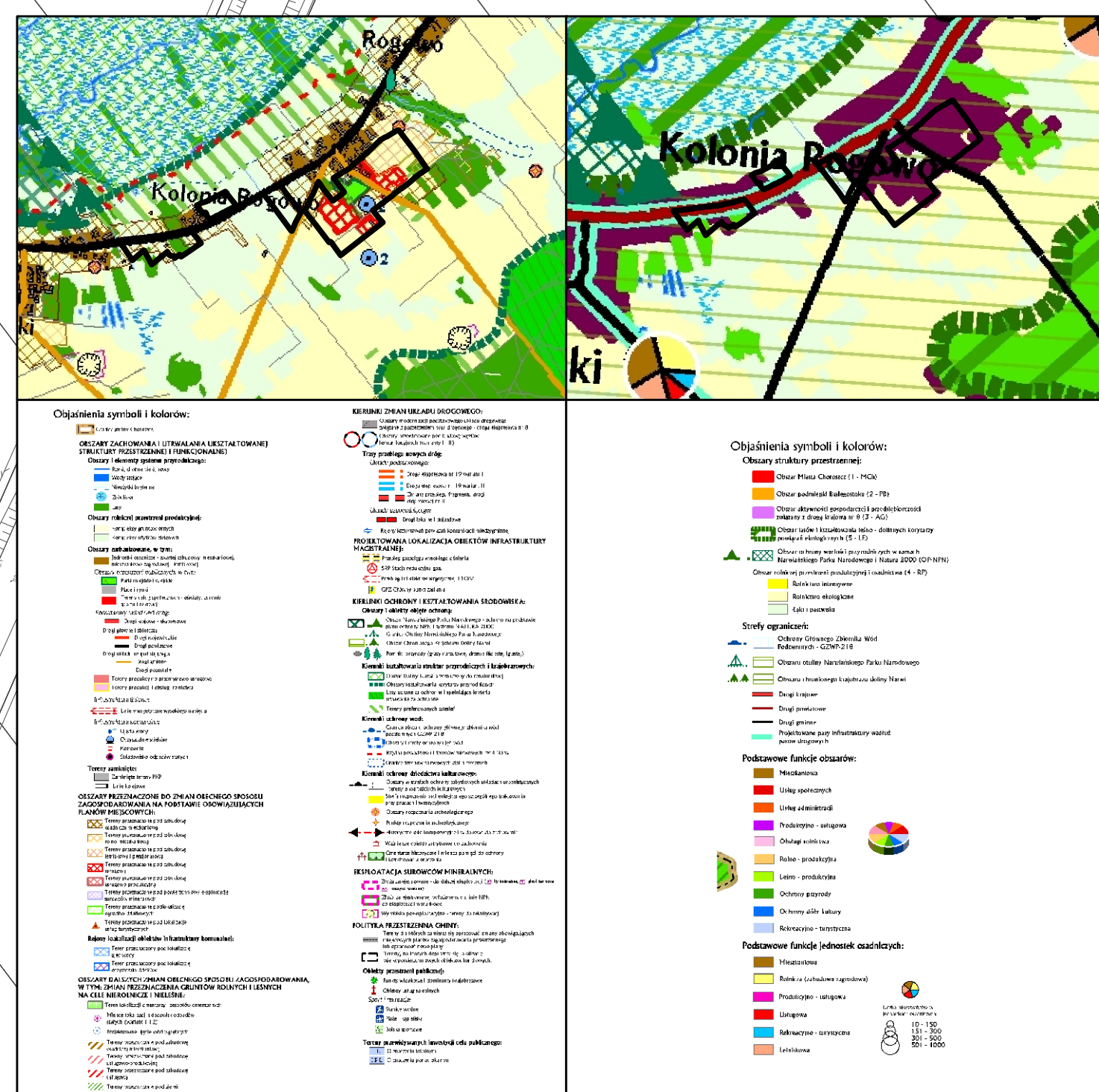
GMINA CHORSZCZ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHORSZCZ W OBRĘBACH ROGOWO, MAJĄTEK ROGOWO, ROGÓWEK, RUSZCZANY, ZACZERLANY, KOŚCIUKI I M. CHORSZCZ

RYSUNEK PLANU ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR XLVI/456/2023 RADY MIEJSKIEJ W CHORSZCZY Z DNIA 7 CZERWCA 2023 R. SKALA 1:1000



Wzrost ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz



Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KPJ - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo - jezdnego

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu
- strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

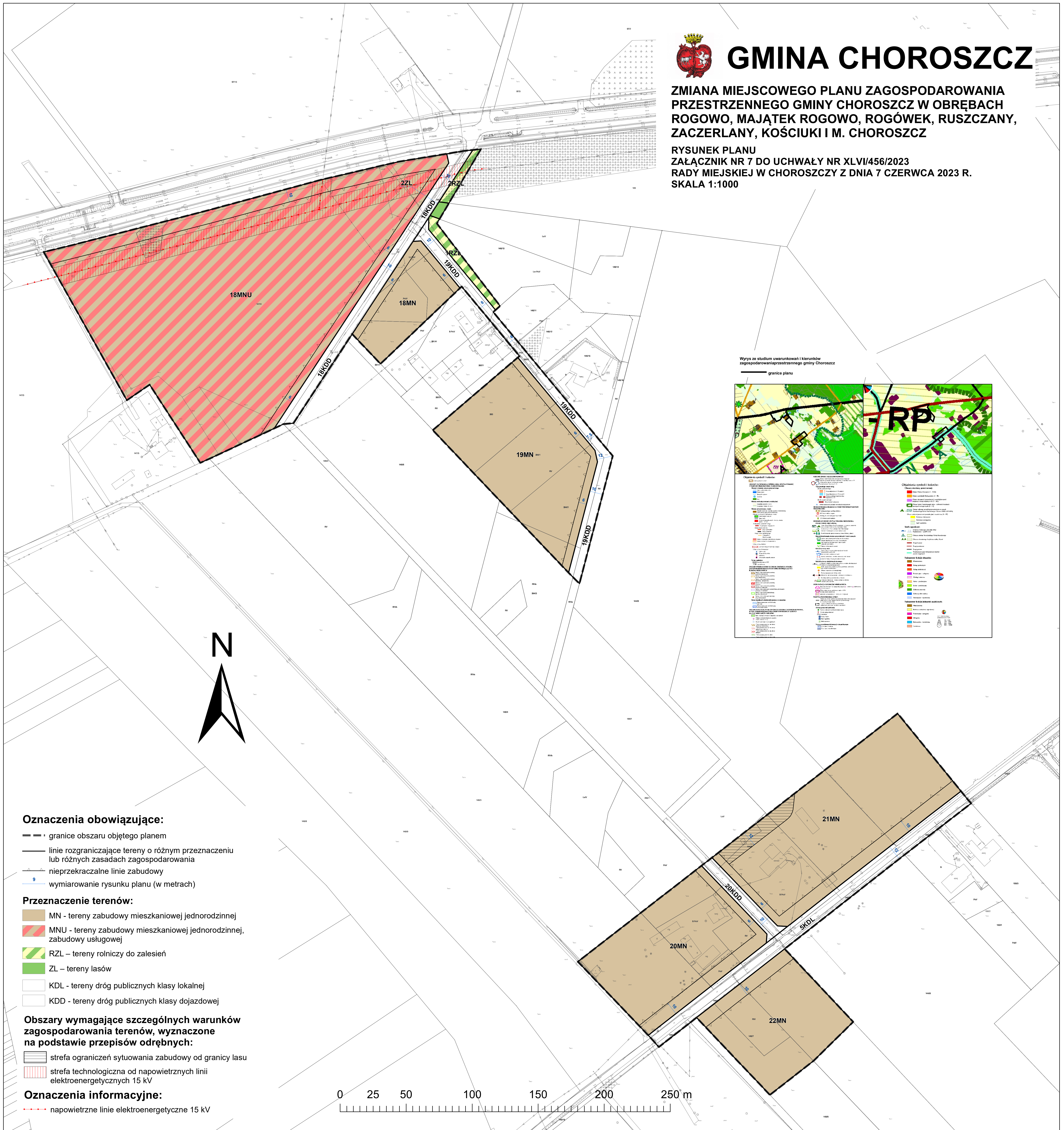
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV



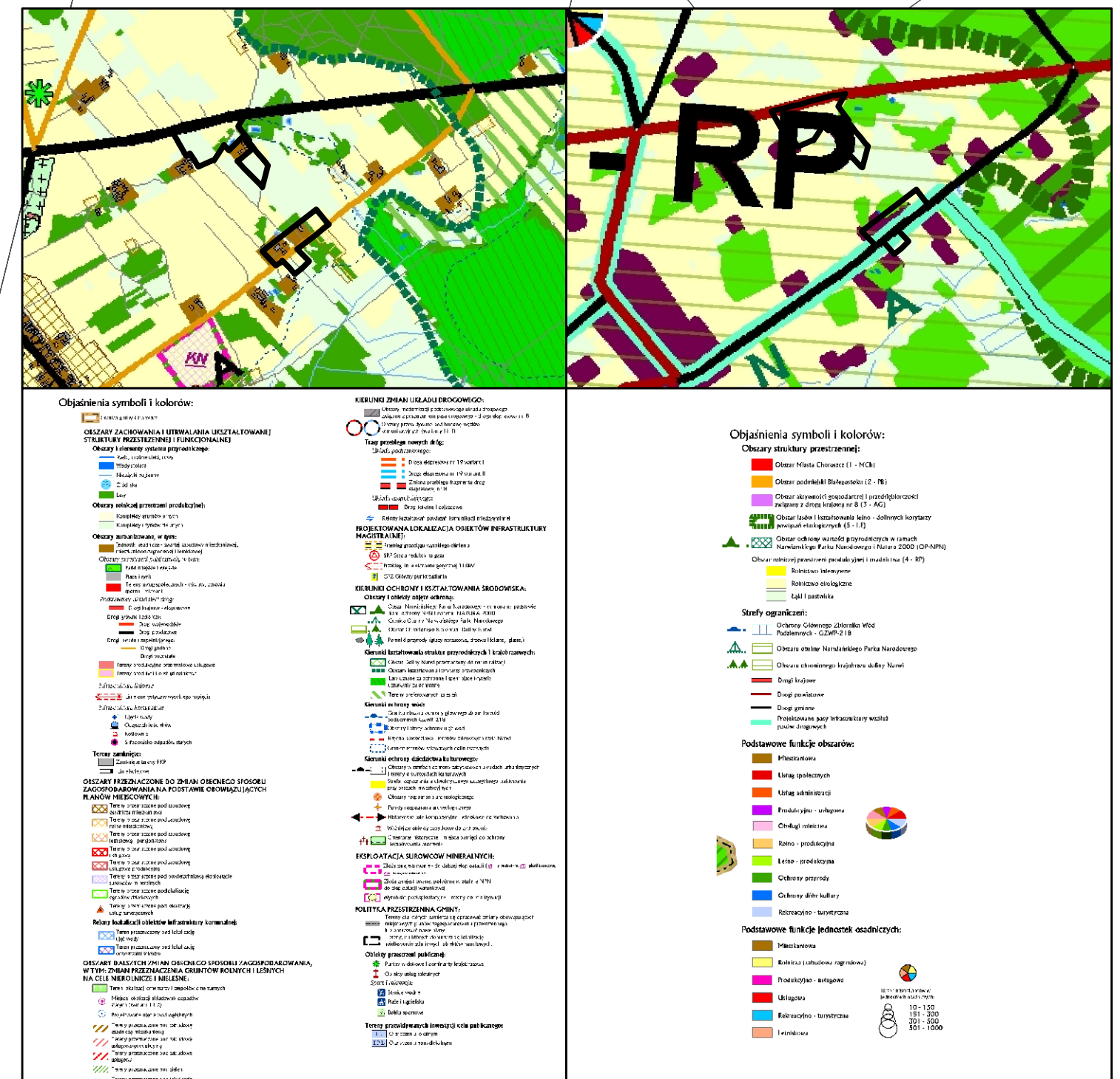
GMINA CHOROSZCZ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ROGOWO, MAJAŁEK ROGOWO, ROGÓWEK, RUSZCZANY, ZACZERLANY, KOŚCIUKI I M. CHOROSZCZ

RYSUNEK PLANU ZAŁĄCZNIK NR 7 DO UCHWAŁY NR XLVII/456/2023 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 7 CZERWCA 2023 R. SKALA 1:1000



Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz granice planu



Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- RZL – tereny rolniczy do zalesień
- ZL – tereny lasów
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu
- strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV

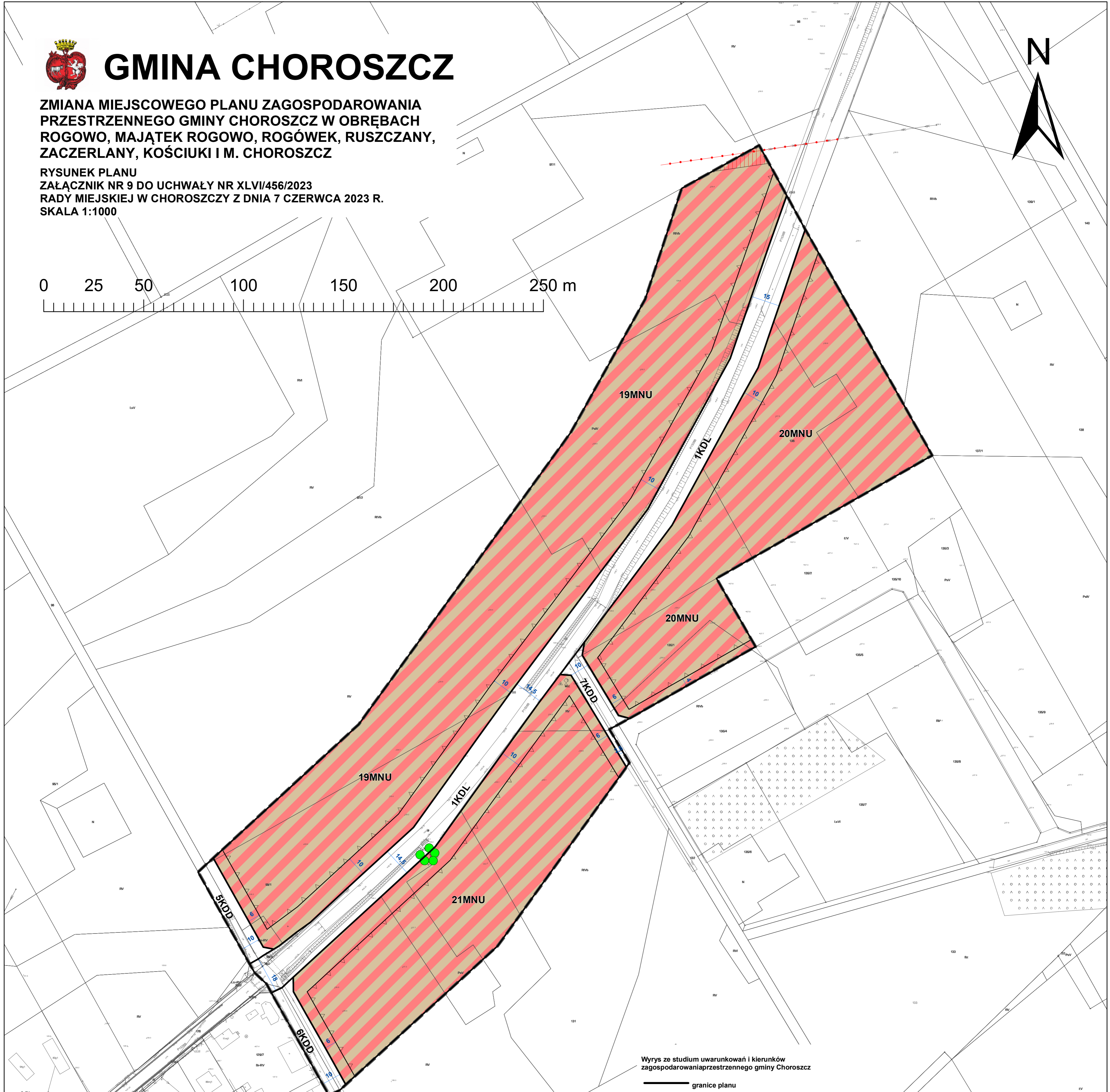
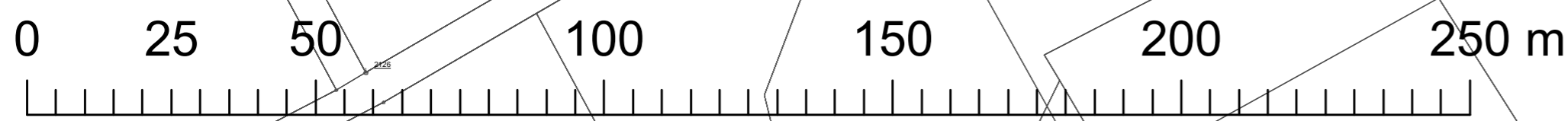
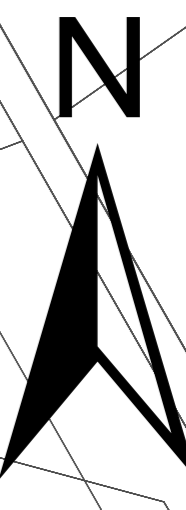




GMINA CHOROSZCZ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ROGOWO, MAJĄTEK ROGOWO, ROGÓWEK, RUSZCZANY, ZACZERLANY, KOŚCIUKI I M. CHOROSZCZ

RYSUNEK PLANU ZAŁĄCZNIK NR 9 DO UCHWAŁY NR XLVI/456/2023 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 7 CZERWCA 2023 R. SKALA 1:1000



Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz

granicze planu

Oznaczenia obowiązujące:

- granicze obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)

Przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- pomniki przyrody

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV



Objaśnienia symboli i kolorów:

Obszary specjalne:

- Obszar planu Choroszcz (1:1000)
- Obszar planu miejscowego (1:500)
- Obszar planu miejscowego (1:200)
- Obszar planu miejscowego (1:100)
- Obszar planu miejscowego (1:50)
- Obszar planu miejscowego (1:25)
- Obszar planu miejscowego (1:10)
- Obszar planu miejscowego (1:5)
- Obszar planu miejscowego (1:2)
- Obszar planu miejscowego (1:1)

Objaśnienia symboli i kolorów:

Obszary specjalne:

- Obszar planu Choroszcz (1:1000)
- Obszar planu miejscowego (1:500)
- Obszar planu miejscowego (1:200)
- Obszar planu miejscowego (1:100)
- Obszar planu miejscowego (1:50)
- Obszar planu miejscowego (1:25)
- Obszar planu miejscowego (1:10)
- Obszar planu miejscowego (1:5)
- Obszar planu miejscowego (1:2)
- Obszar planu miejscowego (1:1)

Objaśnienia symboli i kolorów:

Obszary specjalne:

- Obszar planu Choroszcz (1:1000)
- Obszar planu miejscowego (1:500)
- Obszar planu miejscowego (1:200)
- Obszar planu miejscowego (1:100)
- Obszar planu miejscowego (1:50)
- Obszar planu miejscowego (1:25)
- Obszar planu miejscowego (1:10)
- Obszar planu miejscowego (1:5)
- Obszar planu miejscowego (1:2)
- Obszar planu miejscowego (1:1)

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr XLVI/456/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 7 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Choroszczy stwierdza, że w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz** nie wpłynęły żadne uwagi, nie zachodzi tym samym konieczność ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr XLVI/456/2023

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 7 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Choroszczy postanawia co następuje:

- 1) na obszarze objętym **zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będzie finansowane z budżetu Gminy Choroszcz, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 12 do uchwały Nr XLVI/456/2023

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 7 czerwca 2023 r.

Zalacznik12.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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr XVI/181/2020 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz oraz Uchwałą Nr XVII/189/2020 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 września 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/181/2020 z dnia 30 lipca 2020 r. dotyczącej przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Ogólna powierzchnia obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego wynosi ok. 87,7 ha. Granicami opracowania objęto fragmenty obrębów geodezyjnych Rogowo, Majątek Rogowo, Rogówek, Ruszczany, Zaczerlany, Kościuki i m. Choroszcz. Jest to kilka nie powiązanych ze sobą przestrzennie obszarów. Poszczególne obszary mają niewielką powierzchnię.

3. Cel sporządzenie planu.

Podstawowym celem sporządzenia planu jest powiększenie terenów inwestycyjnych gminy Choroszcz i co za tym idzie rozwój strefy zurbanizowanej gminy. Głównym kierunkiem rozwoju terenów znajdujących się w granicach planu ma być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa. Delimitacja przestrzenna zabudowy mieszkaniowej i usługowej została wyznaczona na podstawie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obejmujących powiązanie przestrzenne z obszarami położonymi w sąsiedztwie, ustaleniami obowiązujących w gminie planów miejscowych oraz wniosków składanych w procedurze i poza nią. Typ zabudowy dopuszczony w planie jest charakterystyczny dla zabudowy podmiejskiej, średniointensywnej. Zabudowa usługowa w obrębie terenów mieszkaniowych, w większości przypadków stanowi równorzędne przeznaczenie terenów, jednak nie zakłada się, że będzie ona podstawowym przeznaczeniem terenów. Ustalenia planu w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych oraz dopuszczonego profilu usług nie będą powodować uzasadnienia do dominacji zabudowy usługowej wewnątrz kwartałów mieszkaniowych. Lokalizowana zabudowa usługowa będzie miała znaczenie uzupełniające i będzie w większości przypadków łączona na działce budowlanej z zabudową mieszkaniową. Lokalizacja zabudowy usługowej, jako podstawowego lub jedynego przeznaczenia terenu na działce budowlanej będzie zjawiskiem sporadycznym.

Wraz rozwojem terenów inwestycyjnych będzie konieczna rozbudowa i przebudowa układu komunikacyjnego, obejmującego zarówno drogi publiczne jak i wewnętrzne. Wskazany w planie docelowy układ komunikacyjny uwzględni obsługę wszystkich terenów znajdujących się w granicach planu oraz umożliwi połączenie tych terenów z innymi rejonami gminy. Rozwój zagospodarowania w obszarze planu będzie wymagał rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem zbiorczej sieci wodno – kanalizacyjnej (gminnej), na której oparty jest system dostawy wody i odprowadzania ścieków wskazany w ustaleniach planu.

Cele planistyczne w zakresie działań ochronnych mających zapewnić zachowanie istniejących walorów kulturowo – krajobrazowych oraz przyrodniczych w planie obejmują ochronę i ograniczenia z tym związane dla otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi, które zostały opisane w dalszych rozdziałach prognozy.

Główne kierunki działań planistycznych w trakcie realizacji planu są bezpośrednio powiązane z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wprowadzenie zatem ustaleń szczegółowych planu musi być zgodne z założeniami studium w zakresie funkcji terenów, jak również podstawowych wskaźników i parametrów urbanistycznych. Sporządzany plan jest w tym zakresie całkowicie zgodny z ustaleniami studium.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- RZL – teren rolniczy do zalesień;
- ZL – tereny lasów;
- ZN – teren zieleni nieurządzonej;
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- KPJ – teren ogólnodostępnego ciągu pieszo - jezdnego.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne przyjęty 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);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy przyjęta Uchwałą Nr XI/112/2012 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 24 lipca 2012 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 2182).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Większość gruntów znajdujących się w granicach opracowania to grunty rolne, które w znacznej części stanowią nieużytki rolnicze. Tereny zabudowane w obszarze opracowania obejmują kilka działek o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej. Są to rozproszone zabudowania, położone poza wykształconymi układami przestrzennymi poszczególnych wsi. Wyjątek stanowią 2 tereny położone w obrębach Rogowo i Majątek Rogowo, które znajdują się w zasięgu wspomnianych układów. W przypadku terenu w obrębie Rogowo obejmuje on również istniejącą szkołę, a w przypadku terenu w obrębie Rogowo Majątek dawny zakład produkcji rolniczej. Stan architektoniczno – techniczny istniejącej zabudowy jest zróżnicowany, z przewagą zabudowy w stanie dobrym i bardzo dobrym. Jedynie kilka budynków, głównie gospodarczych i garaży ma zły stan techniczny. Siedliska zabudowy zagrodowej w obszarze opracowania uległy częściowej zmianie sposobu użytkowania na funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe, co wskazuje na zanikanie produkcji rolniczej. Wśród obszarów rolniczych zachowało się również kilka kompleksów leśnych o niewielkich powierzchniach i charakterze siedlisk plombowych.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Choroszcz.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choroszcz zostało uchwalone na podstawie uchwały Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia z dnia 28 października 2004 r. Zgodnie kierunkami polityki przestrzennej gminy obszar opracowania znalazł się w następujących obszarach struktury przestrzennej:

Obszar miasta Choroszcz (1-MCh).

Obejmuje grunty miasta Choroszcz z wyłączeniem terenów wzdłuż drogi krajowej Nr 8 i gruntów leśnych.

Kształtowany jako wielofunkcyjny miejsko – gminny ośrodek rozwoju, z funkcjami obsługi ludności na poziomie podstawowym w zakresie administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, edukacji, kultury, sportu i wypoczynku, funkcjami gospodarczymi i mieszkaniowymi oraz funkcjami ponad lokalnymi w zakresie leczenia specjalistycznego regionalnego i ponadregionalnego.

Na terenie obszaru zakłada się:

- utrwalenie podstawowego układu urbanistycznego miasta Choroszcz z modernizacją i rewitalizacją istniejących zasobów mieszkaniowych i usług oraz ochronę i rewaloryzację zabytkowych układów urbanistycznych;
- rozwój zabudowy mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej, poprzez sukcesywne przeznaczanie gruntów rolnych pod zabudowę, z równoczesnym przygotowaniem warunków uzbrojenia w infrastrukturę techniczną i kształtowaniem przestrzeni publicznych i usług podstawowych;
- rozwój sektora gospodarczego z budową nowych zakładów produkcyjnych i usługowych różnych branż i modernizacją i zmianą branż istniejących;
- utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych przeznaczonych na inne cele do czasu realizacji zmiany sposobu zagospodarowania.

Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa (4-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 obsługą 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, agroturystyczną.;
- 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 (5-LE) – obejmuje 3 odrębne ciągi korytarzy przecinających obszar gminy i łączących tereny o najwyższych wartościach przyrodniczych. W obszarze opracowania obejmuje graniczne tereny przylegające do jego południowej i zachodniej granicy.

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 Czapliniance 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.

Obszary te oprócz funkcji ekologicznej będą pełniły również funkcje rekreacyjne i gospodarcze w zakresie gospodarki leśnej i rolnej. Przy czym zakłada się że użytkowanie gruntów rolnych niskiej jakości będzie zastępowane sukcesywnym ich zalesianiem.

Wybrane wskaźniki i parametry urbanistyczne wskazane w studium do uwzględnienia w planach miejscowych dla typów zabudowy wyodrębnionych w obszarach struktury przestrzennej:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Realizowana w obrębie istniejącej zabudowy – pow. zabudowy działki max 50%. Realizowana na nowych terenach : na obszarze 1 M Ch, 2 AG i 3 PB - pow. zabudowy działki max 30% , na pozostałych obszarach - max 25 %.

Zabudowa usługowa i produkcyjna

Bez ograniczeń co do rodzaju i branży na obszarze 3 AG, na obszarach 1 MCh i 2 PB – branże nie konfliktowe w odniesieniu do głównych funkcji obszarów i zabudowy mieszkaniowej. Na etapie lokalizacji zakładów powinna obowiązywać zasada dobrego sąsiedztwa w odniesieniu do funkcji obiektów istniejących i wcześniej zlokalizowanych. Przy lokalizacji zakładów przemysłowych i większych obiektów usług w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej powinny być zachowywane odległości gwarantujące łagodzenie konfliktu funkcji lub tworzone strefy izolujące zieleni. Na obszarze 4 RP w otulinie NPN wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów mogących w znaczący sposób pogorszyć stan środowiska .

W ramach wydzielonych w studium obszarów struktury przestrzennej wskazano zakaz zabudowy w dolinach rzek poniżej rzędnej powodziowej i na terenach zalewowych rzek i drobnych cieków oznaczonych na mapie kierunków zagospodarowania.

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 planie zostały zrealizowane m.i.n. 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 lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 1MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 1KPJ, 1RZL, 2RZL, 1ZL, 2ZL, 1ZN w całości oraz częściowo teren oznaczony symbolem 10KDD, zgodnie z granicami wskazanymi na rysunku planu, znajdują się w granicach Obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi. Tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN,

21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 1MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 1KPJ, 1RZL, 2RZL, 1ZL, 2ZL, 1ZN w całości oraz częściowo teren oznaczony symbolem 10KDD, zgodnie z granicami wskazanymi na rysunku planu, znajdują się w granicach otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego, wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z planem terenów położonych w granicach tych obszarów obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których wyznaczony został obszar Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie. W granicach planu znajdują się również pomniki przyrody (pomnik wieloobiektowy, lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), dla których obowiązuje nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych odnoszących się do ich czynnej ochrony.

W obszarze planu występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze. Grunty leśne objęte zmianą przeznaczenia stanowią grunty niebędące własnością Skarbu Państwa. Zostały one umieszczone we wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, skierowanego do Marszałka Województwa Podlaskiego. Grunty rolne wymagające na podstawie cytowanej ustawy zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zostały umieszczone w odpowiednim wniosku skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć realizowanych na terenie oznaczonym symbolem G;
- kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:
 - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Część terenów objętych planem znajduje się w granicach: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), które w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również są obszarami chronionymi. Zgodnie z planem dla tych terenów obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy oraz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania.

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

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne:

- 1) AZP 37-85/53 – ślad osadnictwa, epoka brązu/okres rzymski?;
- 2) AZP 37-85/55 – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze/okres nowożytny.

Dla stanowisk w planie wskazano, 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.

Dodatkowo ochronie konserwatorskiej podlega również historyczne założenie dworsko – ogrodowego Rogowo, ujęte w ewidencji zabytków.

W granicach założenia obowiązuje zachowanie i konserwowanie elementów historycznego układu przestrzennego, w tym historycznych ogrodzeń, bram, budynków i zieleni oraz prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie 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).

Największe ograniczenia inwestycyjne i zagrożenia dla zdrowia i mienia ludzi powodują obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące część obszaru objętego opracowaniem. Realizacja zagospodarowania w zasięgu wymienionych obszarów jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu odpowiednich obostrzeń określonych w przepisach prawa

Istotne ograniczenia inwestycyjne dla zdrowia i życia ludzi w obszarze planu stwarza również jego położenie w zasięgu stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszących 15 m licząc w obie strony od osi linii. W celu ograniczenia zagrożeń dla ludzi związanych z funkcjonowaniem tych instalacji zgodnie z projektem planu obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii. Ograniczenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczą również terenów objętych strefami sanitarnymi od cmentarzy. Obejmują one głównie brak możliwości realizacji indywidualnych ujęć wody i lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 50 m od cmentarza.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 645, ze zmianami). Dodatkowo dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Na całym obszarze planu wskazano także nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz rozbudową terenów usług komercyjnych. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na

realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne i Skarbu Państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi i w mniejszym stopniu działki związane z usługami publicznymi. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnych konieczne będzie pozyskanie gruntów osób fizycznych. Dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów. W planie przyporządkowano również dla poszczególnych terenów minimalną powierzchnię działki budowlanej z podziałów 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 niezagrożających 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 obejmowały przede wszystkim inwestycje związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie przewidziano odpowiednie rezerwy terenowe na te cele.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Zakłada się, że stosowane technologie będą spełniać normy i warunki techniczne przewidziane w przepisach prawa i tym samym nie będą stwarzać zwiększonego zagrożenia dla środowiska. Zakłada się również, że technologie te będą likwidowane (przynajmniej w części po uzbrojeniu obszaru planu w sieci zbiorczej). Indywidualne rozwiązania techniczne dopuszczono jedynie dla systemu dostawy ciepła. W przypadku tego systemu jest to spowodowane brakiem gminnej sieci ciepłowniczej, co uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w planie symbolami KDL i KDD (obejmujące również tylko pasy terenów niezbędne do poszerzenia dróg znajdujących się poza granicami planu). Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL (pełniące również funkcję połączeń z zewnętrznym systemem komunikacyjnym gminy) i KDD. Rolę wspomagającą w systemie

komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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 miejscowym planem 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 planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również 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. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą 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 i opinii Burmistrz oraz zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne 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 i BIPie Urzędu Miejskiego oraz w prasie lokalnej. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, co umożliwiło przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Choroszczy, celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Choroszcz i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. 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. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie

odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługową. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i publicznych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Drogi oznaczone w planie symbolami KDL, stanowiące również poszerzenie istniejących dróg przylegających do granic planu, umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych inwestorów.

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 tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych gminy Choroszcz.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Gmina Choroszcz w całości jest pokryta obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te są w pełni zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pomimo faktu, że część z nich została przyjęta przed uchwaleniem studium. Gmina na bieżąco analizuje wnioski składane w

Urzędzie Miejskim dotyczące zmian w zagospodarowaniu terenów, które mogłyby skutkować koniecznością zmiany studium lub planów miejscowych. Liczba wniosków nie wskazywała dotychczas na zasadność podjęcia prac nad kompleksową zmianą studium. Gmina planuje wykonanie w obecnej kadencji Rady Miejskiej analizy zgodności studium i planów miejscowych wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu.

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

Realizacja nowych zespołów zabudowy oraz działania mające na celu zmianę dotychczasowego profilu zagospodarowania poszczególnych terenów będą miały wpływ na budżet gminy, zarówno po stronie przychodów jak i wydatków. W wyniku rozwoju zagospodarowania tych terenów budżet gminy zostanie zasilony dochodami z tytułu podatków od nieruchomości, renty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w skutek wejścia w życie ustaleń planu, opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia terenów w sieć wodno – kanalizacyjną i podziałów geodezyjnych działek na działki budowlane. Zmiany w zasadach zagospodarowania terenów w granicach opracowania upoważniają do naliczenia stawek procentowych od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu na terenach dotąd niezabudowanych oraz terenach, dla których wprowadzono zmiany w ich dotychczasowym zagospodarowaniu, w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania. Koszty jakie gmina poniesie na wykonanie ustaleń planu będą stosunkowo wysokie. Spowodowane to będzie koniecznością dostosowania systemu istniejących dróg do funkcji technicznej jaką będą pełnić po wprowadzeniu docelowego przeznaczenia terenów oraz rozbudowy systemu wodno – kanalizacyjnego na obszary przeznaczone na cele budowlane i nieuzbrojone dotychczas.

Jednym z dodatkowych wpływów budżetowych gminy w obszarze planu będzie dochód pochodzący ze sprzedaży gruntów gminnych na cele inwestycyjne. W analizie do sprzedaży tych gruntów przyjmuje się średnią cenę gruntu budowlanego i uzbrojonego w gminie Choroszcz.

Koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz koszt urządzenia terenów publicznych, w tym budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą będzie stosunkowo niski w stosunku do zakładanych dochodów i nie spowoduje, deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego w niniejszej analizie zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy już od chwili rozpoczęcia realizacji ustaleń planu. Nadwyżka finansowa wynikająca z realizacji ustaleń planu może być wykorzystana na realizację inwestycji publicznych w innych częściach gminy.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania oraz wystosowano wnioski o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (skierowany do Marszałka Województwa Podlaskiego) i wnioski o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi),
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt oraz decyzji wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej,
- e) brak uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XLVI/456/2023 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 07.06.2023 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).