

**UCHWAŁA NR XXV/252/2017  
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia 25 kwietnia 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Żółtki i miasta Choroszcz)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579, z 2017 r. poz. 730), w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, 1338 i 1695, z 2016 r. poz. 904) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Żółtki i miasta Choroszcz) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” uchwalonego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

2. Przeznacza się na cele nieleśne – 9,4059 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DMG-III.7151.16.2016 z dnia 19 października 2016 r.).

**§ 2. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (części wsi Żółtki i miasta Choroszcz) zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 231 ha położony po obu stronach drogi ekspresowej S8.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są ponadto załączniki do uchwały:

- 1) Załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) Załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 2) **publicznej infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
- 3) **GZWP nr 218** – należy przez to rozumieć Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 218 (Pradolina Rzeki Supraśl);
- 4) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy i ogrodu lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy budynków istniejących, ich nadbudowy i dociepleń, a także kiosków lokalizowanych przy przystankach autobusowych, o których mowa w §19 ust. 2 pkt 5);

- 7) **obszarze zalewowym** – należy przez to rozumieć obszar położony bezpośrednio wzdłuż ciek, stanowiący część doliny cieku, zalewany wodami powierzchniowymi w okresach wezbrań i powodzi, gdy ilość wody prowadzonej przez ciek przekracza pojemność koryta;
- 8) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną vegetację, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję oznaczoną w zmianie planu symbolem literowym lub funkcje oznaczone symbolami literowymi oddzielonymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach zmiany planu;
- 13) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć reklamę umieszczaną na rusztowaniu, ogrodzeniu i innych elementach wyposażenia placu budowy wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 14) **retencji wodnej** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 15) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 16) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach zmiany planu lub w przepisach odrębnych;
- 17) **słupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 1,2 do 1,6 m i maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 18) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym mierzoną od poziomu głównego wejścia do budynku do poziomu najwyższego punktu konstrukcji dachu z warstwami wykończeniowymi;
- 20) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci zaznaczono na rysunku zmiany planu;
- 21) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obszary o różnym przeznaczeniu, stanowiącą pas zwartej zieleni;
- 22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 23) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, będące ustaleniami obowiązującymi to:

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia podstawowego terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulowany.

**§ 5.** Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (określający nr terenu), a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **P** – tereny obiektów produkcyjnych;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **R** – tereny rolnicze;
- 5) **ZL** – lasy;
- 6) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA ZMIANY PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

2. Nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu i innymi warunkami określonymi w ustaleniach zmiany planu (nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących).

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

4. Zabrania się montażu elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji, łączności i innych na elewacjach budynków widocznych z przestrzeni publicznych.

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

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

2. Dopuszcza się inną kolorystykę budynku w zabudowie usługowej lub produkcyjnej, jeżeli wynika ona z barw patronackich danego przedsięwzięcia.

**§ 8. 1.** Ogrodzenia działek od strony ulic powinny być jednorodne w zakresie wysokości na poszczególnych odcinkach tych ulic pomiędzy ich skrzyżowaniami.

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

3. Siatkę ogrodzeniową dopuszcza się wyłącznie w połączeniu z żywopłotem.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, ogrodzenia od strony ulic należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, określonych na rysunkach zmiany planu, uwzględniając konieczne poszerzenia tych dróg i korekty ich przebiegu.

§ 9. 1. Ustala się możliwość stosowania reklam w postaci:

- 1) tablic i urządzeń reklamowych na budynkach;
- 2) tablic reklamowych na kioskach i wiatkach przystanków komunikacyjnych;
- 3) tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących;
- 4) reklam remontowo-budowlanych.

2. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na budynkach:

- 1) szyldy należy umieszczać na elewacji frontowej budynku w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia;
- 2) tablice i urządzenia reklamowe należy umieszczać:
  - a) płasko na ścianie budynku w pasie nad oknami parteru, poniżej gzymsu (w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji – poniżej stropu),
  - b) ) na wysięgnikach prostopadle do ściany budynku na wysokości co najmniej 2,5 m powyżej poziomu gruntu i o maksymalnym wysięgu do 1,0 m;
- 3) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych powyżej ścian, w licu ściany frontowej budynku, wyłącznie na budynkach o dachach płaskich;
- 4) określa się maksymalną wysokość tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych powyżej ścian:
  - a) 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1,0 m dla budynków o wysokości do 6,0 m,
  - b) 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 3,0 m dla budynków o wysokości powyżej 6,0 m;
- 5) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni tablic i urządzeń reklamowych (w tym szyldów i reklam semaforowych) na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 15% powierzchni tej ściany;
- 6) należy stosować ujednolicone formaty tablic i urządzeń reklamowych z zachowaniem równych odstępów między nimi i od krawędzi elewacji w ramach poszczególnych budynków;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe nie powinny przesłaniać okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych).

3. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic reklamowych na kioskach oraz na wiatkach przystanków komunikacyjnych:

- 1) tablice należy umieszczać płasko na ścianie kiosku lub osłonie wiaty – maksymalnie po dwie na każdym z obiektów;
- 2) powierzchnia tablicy nie może przekraczać 3,0 m<sup>2</sup>;
- 3) łączna powierzchnia wszystkich tablic nie może przekraczać 30% powierzchni ścian kiosków lub osłon wiat przystankowych;
- 4) dopuszcza się montowanie tablic na attyce kiosku, pod warunkiem zachowania wysokości tablicy nieprzekraczającej wysokości attyki.

4. Dopuszcza się inny sposób umieszczania tablic i urządzeń reklamowych niż określono w ust. 2 i 3, jeżeli wynika on z projektu budowlanego na etapie pozwolenia na budowę.

5. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących:

- 1) tablice i urządzenia reklamowe wolnostojące należy lokalizować w obrębie działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i słupów ogłoszeniowo-reklamowych w przestrzeniach publicznych dróg na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi za wyjątkiem terenu pasa drogowego drogi ekspresowej KD-S;
- 3) maksymalna wysokość wolnostojących tablic reklamowych, liczona od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego nie może przekraczać 6,0 m;
- 4) powierzchnia tablicy lub powierzchnia ekspozycji urządzenia reklamowego nie może przekraczać 9,0 m<sup>2</sup>.



6. Zabrania się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) w odległości mniejszej niż 40,0 m od krawędzi jezdni drogi ekspresowej KD-S;
- 2) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania ulic lub innej informacji gminnej;
- 3) w szpalerach drzew i na drzewach;
- 4) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych;
- 5) emitujących światło pulsujące.

**§ 10.** W zakresie kształtowania obiektów i urządzeń towarzyszących dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako obiektów towarzyszących na terenach przeznaczonych do zabudowy, na następujących warunkach:

- 1) wysokość budynków – do 4,5 m;
- 2) dachy budynków, kolorystyka i sposób wykończenia zharmonizowane z zabudową o przeznaczeniu podstawowym ustaloną na danym terenie z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 11. 1.** Zachodnia część obszaru objętego zmianą planu położona jest w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 „Bagienna Dolina Narwi” (kod obszaru PLB200001), a także w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego i w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi” – w odniesieniu do tych terenów obowiązują przepisy odrębne.

2. Przedsięwzięcia planowane w obszarze zmiany planu, które mogą oddziaływać na środowisko, wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych oraz zastosowania rozwiązań niwelujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, a zwłaszcza na obszary chronione, przedmiot ich ochrony i integralność tych obszarów.

**§ 12. 1.** Północno-wschodnia część obszaru objętego zmianą planu leży częściowo w zasięgu GZWP nr 218.

2. Na terenie GZWP nr 218 wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

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

- 1) przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 28, § 29 i § 30.

**§ 13.** W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

**§ 14.** W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

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

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

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

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

§ 17. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie; nie dotyczy parkingów w drogach publicznych i wewnętrznych oraz parkingów podziemnych;
- 2) nasadzenie w pasach drogowych ulic drzew i krzewów o gatunkach odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

### **Rozdział 3.**

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

§ 18. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 3MN,U (o którym mowa w §38 ust. 4) znajduje się, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych, zabytkowy dawny budynek asesorii straży granicznej, obecnie mieszkalny, wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku l.dz. KL-WKZ-5340/36/84 z dnia 14.01.1984 r. (nr rej. A-391), oznaczony na rysunku zmiany planu. Prowadzenie robót budowlanych i innych prac przy zabytku, wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

2. Na terenie zmiany planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 6P,U (o którym mowa w §38) i 1R (o którym mowa w §40) znajdują się stanowiska archeologiczne niewpisane do rejestru zabytków, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku zmiany planu. W obrębie stanowiska archeologicznego, prowadzenie robót ziemnych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, o których zakresie i rodzaju decyduje wojewódzki konserwator zabytków.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 19. 1. Przestrzeniami publicznymi na terenie zmiany planu są:

- 1) części pasów drogowych dróg publicznych za wyjątkiem jezdni;
- 2) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

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

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami małej architektury, takimi jak: ławki, oświetlenie itp.;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej, elementów wyposażenia, takich jak: przystanki autobusowe, latarnie, ławki, kosze na śmieci itp.

- 3) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz budowy obiektów tymczasowych z wyjątkiem kiosków lokalizowanych przy przystankach autobusowych (nie więcej niż 1 kiosk na 1 przystanek).

3. Lokalizacja w pasie drogowym obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2, wymaga zgody zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 20. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują (za wyjątkiem obszarów, o których mowa w §11 i §12 oraz zabytku, o którym mowa w §18) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 21. 1. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

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

3. W granicach zmiany planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek budowlanych;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane na terenach niezabudowanych, wskazanych w zmianie planu do zabudowy, przy czym ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 1500 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem literowym P,U,
    - 500 m<sup>2</sup> dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN,U,
  - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do dróg zbliżony do kąta prostego z tolerancją 20°.

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

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

#### **Rozdział 7.**

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

§ 22. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym zmianą planu należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 23. 1. Ustala się następujące strefy techniczne wzdłuż publicznej infrastruktury technicznej o poniżej podanych szerokościach:

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci) – 2,0 m;
- 3) dla elektroenergetycznych linii kablowych SN-15kV – 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 4) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 7 m przy linii wykonanej przewodami nieizolowanymi i 5 m – przy linii z przewodami izolowanymi (obustronnie od osi sieci).

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

- 1) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający dostęp do publicznych sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się, w zakresie określonym przepisami odrębnymi, lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

3. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

4. Dopuszcza się zmianę zakresu stref, o których mowa w ust. 1 i zasad lokalizacji obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 2 pkt 2, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne stanowią inaczej.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 24.** 1. Obsługę komunikacyjną obszaru w granicach zmiany planu zapewniają drogi publiczne:

1) układu podstawowego:

- a) droga krajowa ekspresowa S8 – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KD-S;
- b) droga powiatowa zbiorcza – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KD-Z;

2) układu obsługującego:

- a) drogi lokalne – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1KD-L do 5KD-L;
- b) drogi dojazdowe – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1KD-D do 9KD-D.

2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej wykorzystuje się również:

- 1) drogi przylegające bezpośrednio do granic zmiany planu;
- 2) drogi wewnętrzne – oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1KDW do 5KDW;
- 3) inne dojazdy wewnętrzne, stanowiące własność lub współwłasność właścicieli działek obsługiwanych komunikacyjnie tymi dojazdami.

3. Dla działek budowlanych mających dostęp do dróg różnej kategorii główną obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi publicznej o niższej kategorii.

4. Dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z dodatkowych jezdni drogi krajowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

**§ 25.** 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami:

- 1) KD-S – droga krajowa o parametrach drogi ekspresowej (wraz z węzłami i dodatkowymi jezdniami) w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) KD-Z – droga zbiorcza powiatowa 1552B (Aleja Niepodległości) w istniejących liniach rozgraniczających z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa z chodnikiem (łącząca centrum Choroszczy z pełnym węzłem na drodze krajowej);
- 3) 1KD-L – ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 18 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu (po śladzie dawnego przebiegu drogi krajowej, połączona z drogą krajową jezdnią serwisową);

- 4) od 2KD-L do 5KD-L – ulice lokalne o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 15,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 5) od 1KD-D do 8KD-D – ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 6) 9KD-D – fragment drogi dojazdowej poszerzonej i kontynuowanej poza granicami zmiany planu;
- 7) od 1KDW do 5KDW – drogi wewnętrzne w istniejących liniach rozgraniczających jako ciągi pieszo-jezdne i dojazdy do terenów rolniczych.

2. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

**§ 26.** 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – min. 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa usługowa:
  - a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) handel – 18 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) gastronomia – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - d) usługi inne – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) zabudowa produkcyjna – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 pracowników.

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

3. Miejsca postojowe, w tym obowiązkowo miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami szczególnymi, oraz miejsca przeznaczone do parkowania rowerów należy zapewnić w granicach własnych działek budowlanych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 27.** W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematem infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku zmiany planu;
  - b) dostosowanie parametrów projektowanej publicznej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami zmiany planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:
  - a) przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań zamiennych określonych w lit. b, c, d;
  - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt. 1 lit. a, w zakresie ograniczonym infrastrukturą sąsiadującą (istniejącą i projektowaną), zmianę przedstawionych na rysunku zmiany planu zasad rozrządu, lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku zmiany planu;
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku zmiany planu;

d) stosowanie innych schematów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów objętych ustaleniami zmiany planu.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z publicznej sieci wodociągowej jako podstawowego systemu zaopatrzenia w wodę,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę:
  - a) z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, określone w przepisach odrębnych;
  - b) tymczasowo, do czasu powstania technicznych możliwości podłączenia do publicznej sieci wodociągowej, z własnych ujęć wody w zakresie określonym w przepisach odrębnych prawa wodnego.

§ 29. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do publicznej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) na terenie objętym ustaleniami zmiany planu z wyjątkiem: obszaru GZWP nr 218, obszarów zalewowych, terenów, na których istnieją techniczne możliwości podłączenia do sieci kanalizacji publicznych, budowę:
    - **prydomowych oczyszczalni ścieków** o przepustowości do 5 m<sup>3</sup>/dobę, wykorzystywanych na potrzeby gospodarstwa domowego lub rolnego, w ramach zwykłego korzystania z wód, będących wyrobami budowlanymi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wyrobów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b,
    - **oczyszczalni ścieków będących obiektami budowlanymi**, których użytkowanie stanowi szczególne korzystanie z wód;
  - b) na Obszarze Natura 2000 budowę oczyszczalni, w których ścieki będą oczyszczane co najmniej w procesie dwustopniowym;
  - c) na terenie objętym ustaleniami zmiany planu, budowę **tymczasowych zbiorników bezodpływowych** funkcjonujących do czasu powstania technicznych możliwości podłączenia do publicznej kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem zabezpieczenia ich w przypadku powodzi lub podtopień przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska;
- 3) zabrania się na terenie GZWP nr 218 odprowadzania ścieków do gruntu, rzek, cieków i rowów.

§ 30. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej oraz rzekę Horodniankę i rzekę Narew, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów, jako podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną, wykorzystanie wód opadowych i roztopowych lub ich odprowadzenie:
  - a) do publicznej kanalizacji deszczowej,
  - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych;
- 3) zabrania się na terenie GZWP nr 218 odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu, rzek, cieków i rowów.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni miejskiej w Choroszczy (zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu);
  - b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

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

2) dopuszcza się:

- a) korzystanie z innych publicznych systemów grzewczych niż określone w pkt 1 lit. a;
- b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania paliw stałych w zakresie określonym w przepisach odrębnych prawa energetycznego i dotyczących ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem;

**§ 32. 1. Zasilanie w energię elektryczną** przewiduje się z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia napowietrznych i kablowych.

2. Warunki bezpośredniej dostawy energii elektrycznej do odbiorców na terenach poszczególnych zmian określi gestor sieci.

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

**§ 34. Odpady komunalne** należy gromadzić w pojemnikach w sposób umożliwiający selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz.

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

## **Rozdział 11.**

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

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

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **Rozdział 12.**

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

**§ 37. 1.** Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1P,U, 2P,U, 3P,U, 4P,U, 5P,U, 6P,U, 7P,U, 8P,U, 9P,U, 10P,U, 11P,U, 12P,U, 13P,U, 14P,U i 15P,U** przeznaczają się pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową oraz magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wyklucza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a dla terenu 1P,U należy dodatkowo uwzględnić ustalenia §11.

5. Na terenie 6P,U znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 36-85/3, które obejmuje się ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z ustaleniami §18 ust. 3.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 15% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,8;
- 4) wysokość budynków – do 15 m, a w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi – do 25 m;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń, itp;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z §26.

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

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) otwarte tereny śladowe, przemysłowe, zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z przestrzeni publicznych dróg np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 3) od strony sąsiadującej z zabudową mieszkaniową należy obowiązkowo wprowadzić na własnym terenie zieleń izolacyjną;
- 4) przewiduje się obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) 2P,U – z drogi I KD-L,
  - b) 9P,U – z drogi KD-Z,
  - c) 10P,U i 15P, U – z przyległego odcinka drogi 8 KD-D oraz z dodatkowej jezdni drogi KD-S za zgodą zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) 13P,U – z ulicy A. Mickiewicza przyległej do granic planu,
  - e) pozostałych terenów – z dróg przyległych z uwzględnieniem ustaleń, o których mowa w §24 ust. 3.

**§ 38.** 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 12MN,U, 13MN,U, 14MN,U, 15MN,U, 16MN,U, 17MN,U i 18MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 3MN,U znajduje się zabytek, o którym mowa w §18 ust. 1, objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z ustaleniami §18 ust. 1.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 30% działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej;
  - b) 45% działki budowlanej – w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
  - c) 60% działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny:
  - a) 50% działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej;



- b) 35% działki budowlanej – w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- c) 20% działki budowlanej – w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
  - a) 0,5 – w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej;
  - b) 0,7 – w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zwartej lub zabudowy mieszkaniowej i usługowej na jednej działce;
  - c) 0,8 – w przypadku zabudowy usługowej;
- 4) dachy zharmonizowane z dachami zabudowy sąsiedniej – na działkach przyległych do istniejącej zabudowy;
- 5) wysokość zabudowy – do 11,0 m (max. 3 kondygnacje nadziemne);
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z §26.

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

- 1) projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- 2) projektowaną zabudowę należy dostosować gabarytami i formą do zabudowy istniejącej, spełniającej wymagania planu;
- 3) główne wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;
- 4) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 5) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową sąsiadującą bezpośrednio z funkcją mieszkaniową należy wzdłuż granicy działki uwzględnić pas zieleni w formie zwartej żywopłotu;
- 6) przewiduje się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg przyległych.

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R i 5R** to istniejące tereny rolnicze, przeznaczone do zachowania i dalszego rolniczego użytkowania.

2. Ustala się następujące warunki użytkowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) należy utrzymać dotychczasowy sposób użytkowania gruntów, głównie jako łąk i pastwisk oraz naturalny charakter przestrzeni i krajobrazu;
- 2) istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia należy pozostawić jako zielen naturalną;
- 3) istniejące cieki i rowy odwadniające należy zachować w stanie otwartym, zapewnić drożność przepływu wody oraz renaturalizację linii brzegowej;
- 4) wprowadza się zakaz:
  - a) zabudowy kubaturowej;
  - b) podnoszenia rzędnej terenu;
  - c) wymiany gruntów;
  - d) realizacji ogrodzeń z uwzględnieniem pkt 5;
  - e) prowadzenia intensywnych upraw rolniczych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych, wyłącznie drewnianych (np. słupki drewniane wkopane w grunt z jedną lub dwiema poprzeczkami).

3. Na terenie **1R** znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 36-85/20, które obejmuje się ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych zgodnie z ustaleniami §18 ust. 3.

4. Przy użytkowaniu terenów **2R i 3R** dodatkowo należy uwzględnić wymagania §11.

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZL** to **istniejący las** przeznaczony do zachowania.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**DZIAŁ IV.  
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

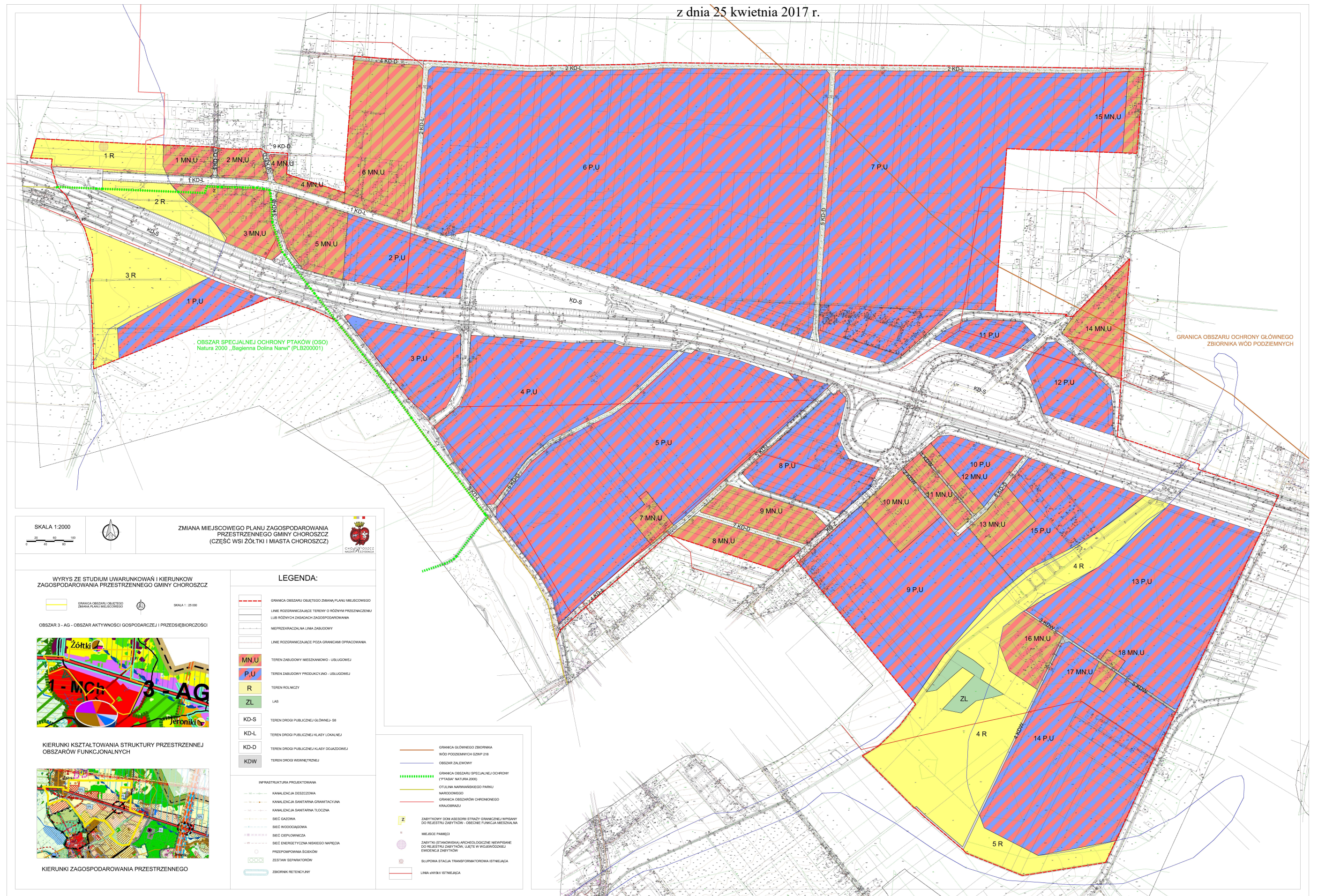
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Choroszczy

**mgr Beata Marlena Jeżerys**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/252/2017  
 Rady Miejskiej w Choroszczy  
 z dnia 25 kwietnia 2017 r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/252/2017  
Rady Miejskiej w Choroszczy  
z dnia 25 kwietnia 2017 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Żółtki i miasta Choroszcz)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579, z 2017 r. poz. 730) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 961, 1250, 831, 1579, 1936 i z 2017 r. poz. 2003), rozstrzyga się, co następuje:

1. Uwzględnia się w części trzy uwagi dotyczące przeznaczenia części działek o nr 602/9, 602/13, 602/3 położonych przy ul. Tykocińskiej poszerzając obszar pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

2. Nie uwzględnia się w całości uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 609 położonej przy ul. Mickiewicza pozostawiając w projekcie zmiany planu teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Żółtki i miasta Choroszcz) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) stwierdza się, że na terenach objętych zmianą planu przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Choroszcz:

- 1) realizacja projektowanego gminnego układu drogowego
  - a) wykup gruntu pod drogi: 510 800 zł,
  - b) budowa dróg: 6 475 600 zł,
  - c) oświetlenie dróg: 2 173 600 zł
  - d) kanalizacja deszczowa 5 845 700 zł;
- 2) realizacja gminnej infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa: 1 585 900 zł
  - b) kanalizacja sanitarna: 3 876 670 zł.

Realizacja w/w zadań jest częściowo kontynuacją inwestycji gminnych realizowanych w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujący wyodrębnione obszary funkcjonalne uchwalony uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy.

Inwestycje gminne na terenach zmiany planu w dalszym ciągu będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminy Choroszcz oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenów zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

Jeżeli inwestycje gminne będą realizowane sukcesywnie - proporcjonalnie do zainwestowania terenów w obszarze planu przychody gminy z podatków od nieruchomości i prowadzonej działalności będą przewyższały wydatki na realizację układu drogowego i gminnej infrastruktury technicznej. Po zrealizowaniu planu w 100 % roczny przychód gminy z tego tytułu szacowany jest na kwotę 24 195 800 zł.

## UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579, z 2017 r. poz. 730).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (części wsi Żółtki i miasta Choroszcz) przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/66/2015 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 12 maja 2015 r. Obszar objęty granicami planu, o powierzchni ok. 231 ha położony jest po obu stronach drogi ekspresowej S8.

Celem opracowania zmiany planu jest przygotowanie obszernych, wolnych od innej zabudowy terenów inwestycyjnych pod wszelkiego rodzaju działalność gospodarczą, głównie z dziedziny produkcji i usług. Potrzeba opracowania zmiany planu wynikała z analizy złożonych wniosków o dokonanie zmiany planu miejscowego gminy Choroszcz oraz dokonanej „Analizy kosztów i opłacalności przygotowania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Choroszcz”. Do Urzędu Miejskiego w Choroszczy wpłynęło 206 wniosków z obrębu miasta Choroszcz (34 wnioski znajdują się w obszarze zmiany planu) oraz 90 wniosków z obrębu wsi Żółtki (25 wniosków dotyczy obszarów objętych zmianą planu).

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium przy czym w myśl art. 9 ust. 4 ustalenia studium są wiążące przy opracowaniu planu.

Projekt planu uwzględnia obszary wskazane w studium do zabudowy. Są to tereny położone na obszarach funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1-MCh, i 3-AG, a także częściowo na terenie 4-RP. Zapis studium mówi: *"Granice wyznaczanych obszarów funkcjonalnych (z wyjątkiem ostatniego obszaru OP-NPN są określone orientacyjnie. Mogą ulegać pewnym przesunięciom w wyniku postępujących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym terenu i rozwoju inwestycyjnego gminy. Szczególnie dotyczy to szerokości obszaru AG – aktywności gospodarczej, który po zagospodarowaniu terenów bezpośrednio przyległych do szosy Warszawskiej lub innych istotnych względów może być poszerzony w kierunku północnym kosztem obszaru 4 RP lub południowym na teren 3 PB i 1 M Ch."*

Realizowany projekt zmiany części planu miejscowego dotyczy wyżej wymienionej sytuacji. W obowiązującym planie pas terenu przyległy do drogi krajowej przeznaczony jest częściowo pod zabudowę produkcyjno-usługową, jest to jednak niewystarczające. Istniejące firmy chcą się rozwijać, a nowi inwestorzy szukają dużych terenów inwestycyjnych. Dlatego w nowo opracowywanej zmianie planu miejscowego planowane jest przeznaczenie większego obszaru pod zabudowę produkcyjno-usługową (do istniejącej od strony północnej drogi gminnej).

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej oraz z części graficznej: rysunku zmiany planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 – co spełnia wymagania art. 16 ust. 1 ustawy).

W projekcie zmiany planu, w poszczególnych rozdziałach, ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając interes prywatny i publiczny. Uwzględniono zarówno prawo własności, jak i prawo do podejmowania działań, które pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, rozumianego jako kształtowanie przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

Opracowanie projektu zmiany planu poprzedziły analizy. Rozpoznano stan środowiska, przydatność terenów do zabudowy, uwarunkowania prawne i przestrzenne.

Projekt przedmiotowej zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jej jawności i przejrzystości. Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 353 ze zm). Zapewniono udział społeczny przy opracowywaniu projektu zmiany planu poprzez umożliwienie składania wniosków, uwag, uczestnictwo w dyskusji publicznej. Projekt planu uzyskał wszystkie stosowne opinie i uzgodnienia oraz zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W okresie opracowywania projektu zmiany planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 marca do 31 marca 2017 r. Dyskusja publiczna zaplanowana na dzień 27 marca 2017 r. o godz. 15:00 nie odbyła się z powodu braku zainteresowanych. Do projektu planu zgłoszono cztery uwagi, z czego trzy uwagi uwzględniono w części a jednej uwagi nie uwzględniono.

Uwzględniono w części trzy uwagi dotyczące przeznaczenia części działek o nr 602/9, 602/13, 602/3 położonych przy ul. Tykocińskiej. Składający uwagi zakwestionowali proponowane przeznaczenie działek pod zabudowę produkcyjno-usługową i zawnieśli o umożliwienie na całych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wychodząc naprzeciw ich oczekiwaniom uwagi uwzględniono w części, powiększając o 30 m w głąb działek teren oznaczony w projekcie zmiany planu symbolem 13MN,U i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową. Częściowe uwzględnienie uwag umożliwi ich właścicielom lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w głębi istniejących nieruchomości. Przeznaczenie tych działek w całości pod zabudowę mieszkaniową i usługową byłoby niezasadne z uwagi na istniejące i projektowane przeznaczenie działek sąsiednich pod produkcję i usługi oraz z uwagi na kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone w obowiązującym studium, w którym trendy te zostały wskazane do rozwoju aktywności gospodarczej.

Nie uwzględniono w całości uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 609 położonej przy ul. Mickiewicza pozostawiając w projekcie zmiany planu teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową. Składający uwagę zakwestionował proponowane przeznaczenie działki i zawnieśli o pozostawienie istniejącego przeznaczenia, zgodnie z którym oprócz realizacji zabudowy usługowej możliwa była realizacja samodzielnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z projektem opracowanej zmiany planu działka położona jest na terenie oznaczonym symbolem 13P,U przeznaczonym pod zabudowę produkcyjną i usługową, na której dopuszczono funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych o powierzchni nie większej niż 20 % powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego. Realizacja funkcji mieszkaniowej jest więc dalej możliwa, ale wyłącznie jako towarzyszącej zabudowie produkcyjno-usługowej. O takim przeznaczeniu terenu zdecydowało otoczenie oraz sąsiedztwo drogi ekspresowej. Z uwagi na uciążliwość komunikacyjną istniejącej drogi krajowej S-8 przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową byłoby niezasadne, natomiast są to tereny predysponowane do rozwoju aktywności gospodarczej i lokalizacji wszelkiego rodzaju zakładów usługowych i produkcyjnych. Ponadto mimo istniejącego przeznaczenia działka nie została zabudowana i w dalszym ciągu stanowi grunt rolny. Mimo proponowanej zmiany w projekcie planu korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy (rolniczy) jest dalej możliwy.

Do projektu zmiany planu opracowano prognozę finansową. Prognozowane wpływy do budżetu gminy w związku z uchwaleniem zmiany planu przewyższą wydatki na infrastrukturę techniczną należącą do zadań własnych gminy (wyszczególnione w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały). Realizacja tych zadań jest częściowo kontynuacją inwestycji gminnych realizowanych w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujący wyodrębnione obszary funkcjonalne uchwalony uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy.

Inwestycje gminne na terenach zmiany planu w dalszym ciągu będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach gminy Choroszcz oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenów zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

Aby utrzymać dodatnie saldo przychodów gminy z podatków od nieruchomości i prowadzonej działalności inwestycje gminne należy realizować proporcjonalnie do stopnia urbanizacji. Po zrealizowaniu planu w 100 % roczny przychód gminy z tego tytułu szacowany jest na kwotę 24 195 800 zł.



### Lista nieuwzględnionych uwag w części i w całości

Lp	Teren, którego uwaga dotyczy	Wnioskowane przeznaczenie w uwadze	Przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym	Przeznaczenie w zmianie planu	Sposób rozpatrzenia uwag
1	Działka nr 602/9 obręb Choroszcz	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny rolne (R)	Tereny produkcyjno-usługowe (P,U) oraz w niewielkiej części tereny rolnicze	Częściowo uwzględniona - zwiększono teren pod zabudowę mieszkaniową i usługową
2	Działka nr 602/13 obręb Choroszcz	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny rolne (R)	Tereny produkcyjno-usługowe (P,U) oraz w niewielkiej części tereny rolnicze	Częściowo uwzględniona - zwiększono teren pod zabudowę mieszkaniową i usługową
3	Część działki nr 602/3 obręb Choroszcz	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Tereny drobnego przemysłu i rzemiosła usługowego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (UR,MN) i częściowo tereny rolne (R)	Tereny produkcyjno-usługowe (P,U) oraz w niewielkiej części tereny rolnicze	Częściowo uwzględniona - zwiększono teren pod zabudowę mieszkaniową i usługową
4	Działka nr 609 obręb Choroszcz	Takie, jakie było w starym planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny drobnego przemysłu i rzemiosła usługowego, usługi inne nieuciążliwe oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (UR, UI, MN) oraz w niewielkiej części tereny rolne (R)	Tereny produkcyjno-usługowe (P,U) oraz w niewielkiej części tereny rolnicze	Nie uwzględniono ze względu na bliską lokalizację drogi S8 i sąsiedztwo zabudowy produkcyjnej i usługowej (działka w dalszym ciągu stanowi grunt rolny)