

**Projekt**

z dnia 15 maja 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Kruszewskiej, Zaczerlańskiej i Zastawie I)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
– POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Kruszewskiej, Zaczerlańskiej i Zastawie I) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

**§ 2.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Kruszewskiej, Zaczerlańskiej i Zastawie I) zwaną dalej zmianą planu, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. 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. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 48,3 ha położony pomiędzy ulicami Zaczerlańską, Zastawie I i Kruszewską oraz miejsce straceń powstańców z 1863 r. i jego otoczenie.

**§ 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) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy i ogrodu lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., o głębokości nie większej niż 1,5 m i przekraczających tę linię na fragmentach do 20% długości elewacji frontowej, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej);
- 4) **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;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną roślinność, zagospodarowaną zielenią lub wodą;

- 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję oznaczoną w planie symbolem literowym lub funkcje oznaczone symbolami literowymi oddzielonymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,;
- 9) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **teren ogólnodostępnym** – należy przez to rozumieć teren dostępny dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;
- 12) **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;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 14) **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.

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

§ 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) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 3) **ZL** – tereny leśne;
- 4) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **KD** – tereny dróg publicznych.

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

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

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

**§ 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.** 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, w tym krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 9.** Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody

**§ 10.** 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 w miarę możliwości istniejących zadrzewień, cieków wodnych i stawów oraz wkomponowanie ich w zagospodarowanie działek budowlanych jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 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 kształtowanej wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności, 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 oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

**§ 11.** 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;
- 2) nasadzenie w pasach drogowych ulic drzew i krzewów gatunków odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

**§ 12.** W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 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 § 25, § 26 i § 27.

§ 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 należy stosować przegrody o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz rozwiązania indywidualne tłumiące hałas technologiczny np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o Wojewódzki plan gospodarki odpadami oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku gminy Choroszcz.

### **Rozdział 3.**

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

§ 16. 1. Teren oznaczony symbolem ZP wpisany jest do wojewódzkiej ewidencji zabytków jako miejsce straceń powstańców i zbiorowa mogiła z 1863 r. – „Szubienica”. Teren ten wraz z pomnikiem stanowi ważny element krajobrazu kulturowego. Zasady ochrony określono w § 35.

2. Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) droga publiczna 1KD-D,
- 2) tereny przeznaczone na poszerzenie dróg publicznych oznaczone symbolami 1KD i 2KD.
- 3) 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, kosze na śmieci, gazony z kwiatami itp.;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej, elementów wyposażenia takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci itp.;
- 3) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 5.**

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

§ 18. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **Rozdział 6.**

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

§ 19. 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;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane na następujących warunkach:
  - a) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do drogi – wnikający z linii równoległej do istniejących granic działek lub zbliżony do kąta prostego z tolerancją 15°.

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

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

## **Rozdział 7.**

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

§ 20. 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.

§ 21. 1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

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

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

## **Rozdział 8.**

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

§ 22. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru w granicach zmiany planu zapewniają:

- 1) droga publiczna dojazdowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających (1x2 pasy ruchu) oznaczona na rysunku planu oraz inne drogi wewnętrzne i dojazdy wynikające z bieżących potrzeb zagospodarowania terenu;
- 2) drogi publiczne przylegające do granic planu: ul. Kruszewska (droga zbiorcza), i Zacherlańska (droga lokalna) – w istniejących liniach rozgraniczających oraz ul. Zastawie I poszerzana w granicach zmiany planu.

2. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów zagospodarowania lokalizowanych w drogach pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

§ 23. 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 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;

2) 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 przepisami szczególnymi i miejsca przeznaczone do parkowania rowerów należy zapewnić w granicach własnych działek budowlanych.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 24. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w zmianie planu;
- 2) przewiduje się przebieg infrastruktury w pasach drogowych dróg zgodnie z zasadami rozrządu infrastruktury technicznej;
- 3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem na warunkach określonych przez właściciela tej sieci.

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

2. Bezpośrednie zasilanie w wodę przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Zastawie oraz projektowanych rozdzielczych gminnych sieci wodociągowych

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

**§ 26. 1. Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych**, przewiduje się za pomocą systemu gminnej kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym, do oczyszczalni ścieków w Choroszczy.

2. Ścieki przemysłowe odprowadzane do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń określone w przepisach odrębnych.

3. Przejściowo, do czasu budowy systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych w sposób zapobiegający ich podtopieniu i zabezpieczający przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

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

2. Wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu na użytkowanych działkach.

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

- 1) dążenie do ograniczenia wielkości powierzchni nieprzepuszczalnych;
- 2) stosowanie małych zbiorników retencyjnych;
- 3) wykorzystywanie wód deszczowych do celów gospodarczych, przeciwpożarowych lub technologicznych;
- 4) stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację – niecek terenowych, rowów i studni chłonnych.

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

**§ 28. 1. Zaopatrzenie w ciepło** do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz ciepło do potrzeb technologicznych należy rozwiązać indywidualnie w oparciu o:

- 1) bezemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła;
- 2) paliwa odnawialne np.: biomasa, odpady produkcyjne, odpady drzewne, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii cieplnej w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska

**§ 29. 1. Zasilanie w energię elektryczną** ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia. Istniejące urządzenia należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia.

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

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

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

**§ 31. Odpady komunalne**, należy gromadzić w pojemnikach umożliwiającą selektywną zbiórkę odpadów.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 32.** 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.**

**§ 33.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem P, U i MN – wysokości 10 % (słownie – dziesięć procent).
- 2) dla pozostałych terenów – wysokości 1 % (słownie – jeden procent).

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **Rozdział 12.**

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

**§ 34. 1.** Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem P,U przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową**.

2. Na terenie, o którym 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 terenie, o którym 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 nie większej niż 20 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji produkcyjnej i usługowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 istniejące stawy, cieki i rowy odwadniające należy zachować w stanie zapewniającym drożność przepływu wody. W obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od strony cieku, za wyjątkiem koniecznych dróg wewnętrznych, wprowadza się zakaz:

- 1) podnoszenia rzędnej terenu;
- 2) wymiany gruntów;
- 3) utwardzania terenu;
- 4) realizacji ogrodzeń utrudniających spływ wód.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 20 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,8;
- 4) wysokość budynków – nie więcej niż 15 m z wyłączeniem niezbędnych elementów technologicznych obiektów;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 23.

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

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych; zabudowa, od strony dróg publicznych powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doborem materiałów i wykończeniem;
- 2) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;
- 3) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleni urządzoną z elementami małej architektury;
- 4) otwarte tereny śladowe, przemysłowe, zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej wdoczny z przestrzeni publicznych dróg np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 5) oprócz zieleni izolacyjnej, o której mowa w pkt. 4, przy zagospodarowaniu działki budowlanej należy obowiązkowo wprowadzić na własnym terenie zwartą zieleni izolacyjną wokół granic działki od strony sąsiadującej z terenem o innej funkcji lub innym sposobie zagospodarowania;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg przyległych.

7. Na terenie, o którym mowa w ust.1, wyklucza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

**§ 35. 1.** Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP** przeznaczony jest pod **zieleni parkową** z Miejscem Pamięci Narodowej (miejsce straceń powstańców i zbiorowa mogiła z 1863 r., o których mowa w § 16) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust 1, należy uwzględnić:

- 2) pomnik wraz z otoczeniem;
- 3) miejsca postojowe na samochody
- 4) dojścia piesze;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) istniejące zadrzewienia i nowe nasadzenia zieleni;
- 7) ewentualne oświetlenie terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1, powierzchnia zagospodarowana zielenią na gruncie rodzimym powinna stanowić co najmniej 50% ogólnej powierzchni terenu.



**§ 36.** 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zabudowę usługową, pod warunkiem, że realizowane w niej przedsięwzięcia nie będą wymagały przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 50 % działki budowlanej;
- 3) dachy – o kącie nachylenia połaci do 42° ;
- 4) wysokość zabudowy– do 10 m;
- 5) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 od strony trenu ZP należy wprowadzić zieleni izolacyjną i ozdobną stanowiącą tło zieleni na terenie ZP.

**§ 37.** 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.

**§ 38.** Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KD-D przeznacza się pod komunikację, zgodnie z warunkami, o których mowa w § 17 i § 22.

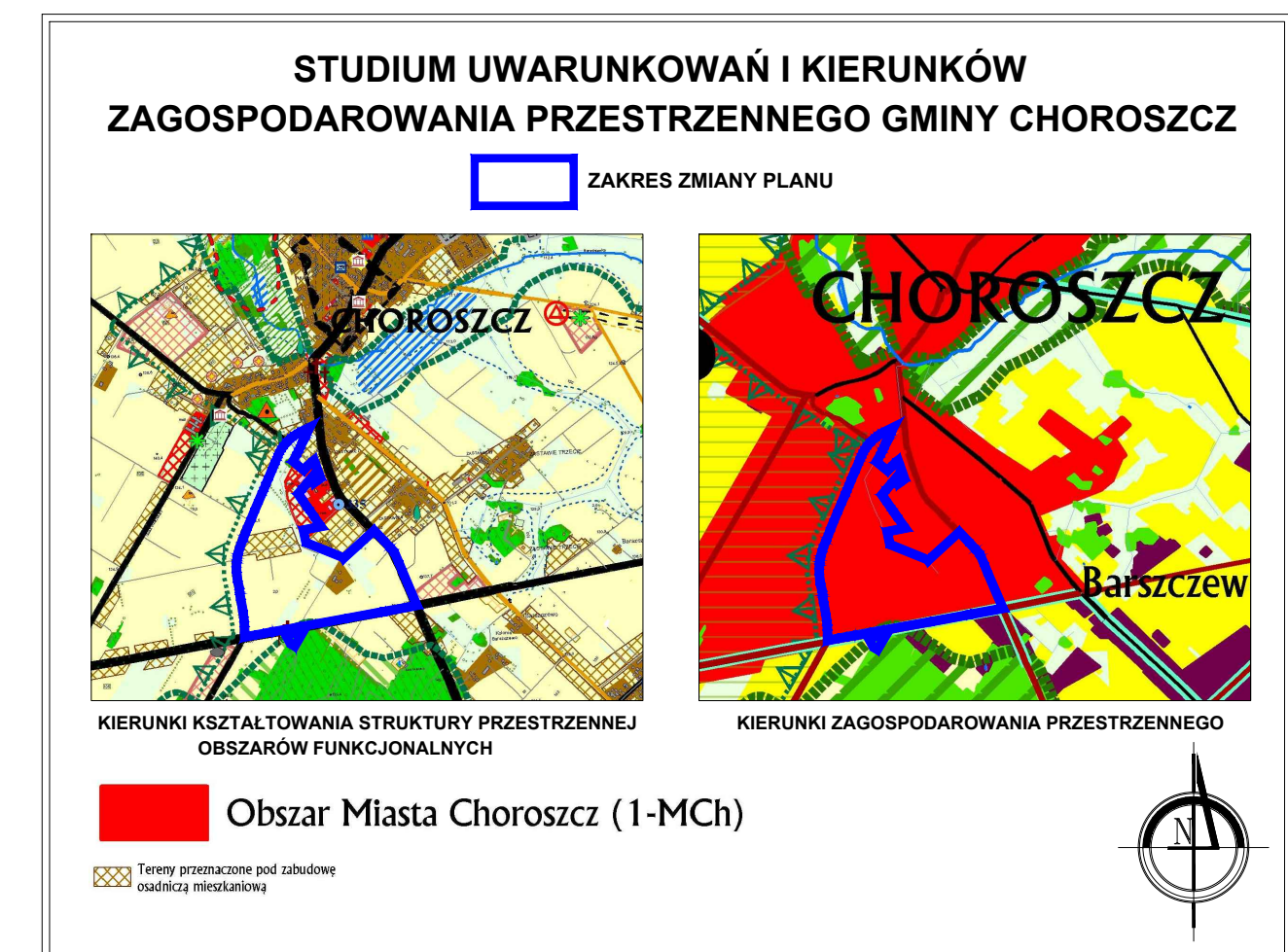
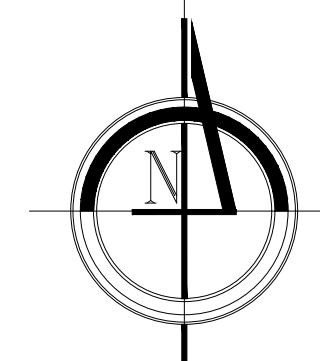
**§ 39.** Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 2KD i 3KD przeznacza się na polepszenie warunków użytkowych przylegających do granic zmiany planu dróg publicznych (poszerzenie ul. Zastawie I i trójkąt widoczności przy skrzyżowaniu ul. Zacherlańskiej z ul. Kruszewską) do zagospodarowania na warunkach określonych w §17 i §22.

#### **DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE MIASTA CHOROSZCZ (rejon ulic Kruszewskiej, Zaczerańskiej, Zastawie I) skala 1:1000



### OZNACZENIA:

FUNKCJE TERENÓW	
<b>P,U</b>	tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>ZP</b>	tereny zieleni urządzonej
<b>ZL</b>	tereny leśne
<b>KD-D</b>	tereny dróg publicznych

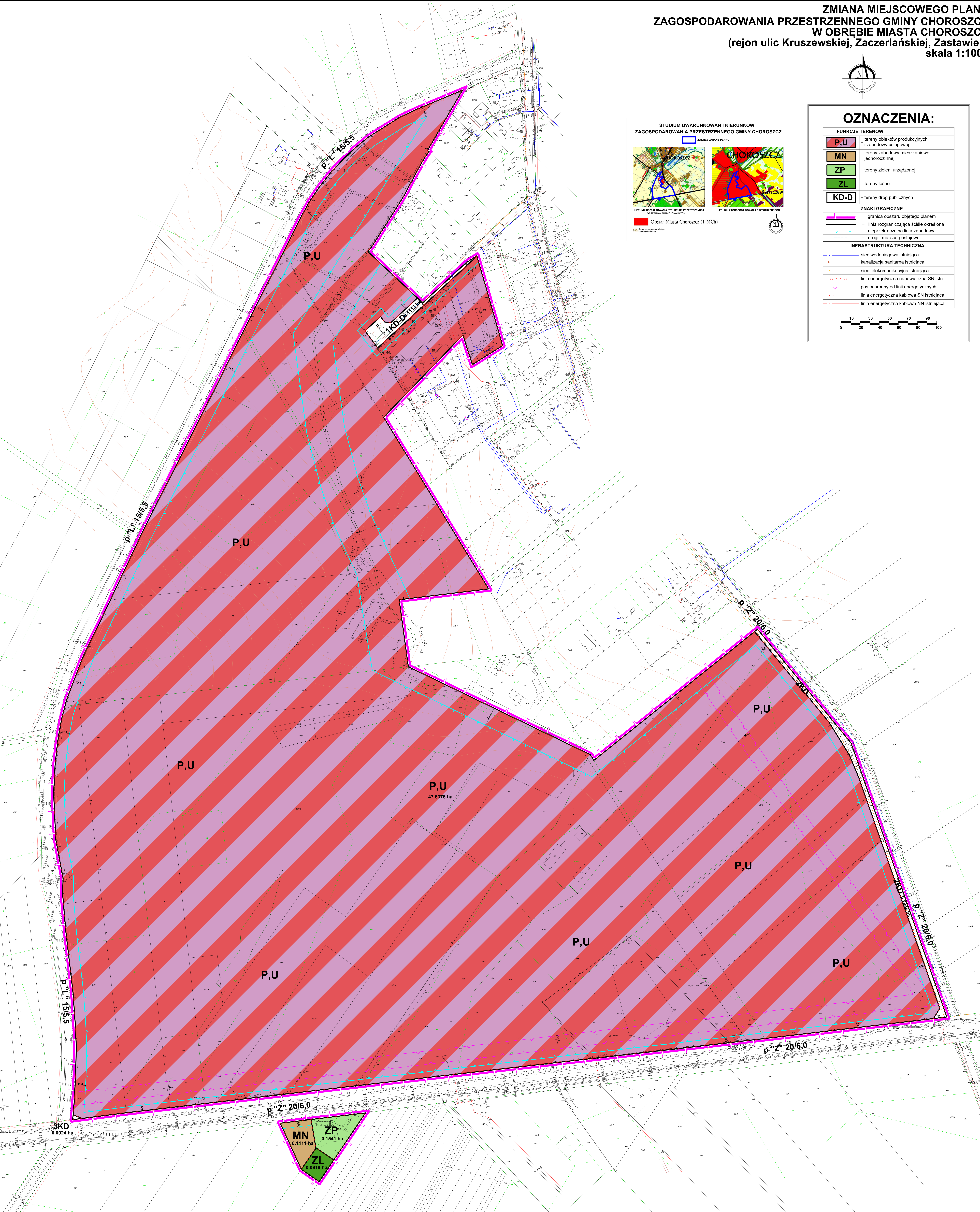
  

ZNAKI GRAFICZNE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca ściśle określona
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	drogi i miejsca postojowe

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	sieć wodociągowa istniejąca
	kanalizacja sanitarna istniejąca
	sieć telekomunikacyjna istniejąca
	linia energetyczna napowietrzna SN istn.
	pas ochronny od linii energetycznych
	linia energetyczna kablowa SN istniejąca
	linia energetyczna kablowa NN istniejąca

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia.....2018 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (części miasta Choroszcz – rejon ulic Kruszewskiej, Zacherlańskiej i Zastawie I)**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia.....2018 r.

**Sposób zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (części miasta Choroszcz – rejon ulic Kruszewskiej, Zaczerlańskiej i Zastawie I), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) stwierdza się, że na obszarze zmiany planu nie przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy.

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz.1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (części miasta Choroszcz – rejon ulic Kruszewskiej, Zaczerlańskiej i Zastawie I) przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/62/2015 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 12 maja 2015 r. Zmianą planu objęto obszar o powierzchni 48,3 ha położony pomiędzy ulicami Zaczerlańską, Zastawie I i Kruszewską oraz miejsce straceń powstańców z 1863 r. i jego otoczenie.

Celem przystąpienia do opracowania zmiany planu było wyznaczenie nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową. Obszar ten znajduje się na obrzeżach miasta Choroszcz w jego południowej części i jest zlokalizowany pomiędzy trzema głównymi drogami powiatowymi. Obecnie na części terenu zlokalizowane są już obiekty produkcyjne i usługowe. Zmiana planu umożliwi powiększenie tych obszarów kosztem większości nieużytkowanych już terenów rolnych.

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.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium gminy. Teren objęty zmianą planu w studium znajduje się na obszarze funkcjonalnym MCh – **obszar miasta Choroszcz**, 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 lecznictwa specjalistycznego regionalnego i ponadregionalnego.

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 1:1000 – 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 2017 r. poz. 1405 ze zm). Zapewniono udział społeczny przy opracowywaniu projektu zmiany planu poprzez umożliwienie składania wniosków, uwag, uczestnictwo w dyskusji publicznej.

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 do 30 marca 2018 r. Uwagi nie wpłynęły.

Do projektu zmiany planu opracowano prognozę finansową. Ponieważ w obszarze opracowania nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, uchwalenie zmiany planu przyniesie gminie same korzyści.

Przeznaczenie terenów pod produkcję i usługi wpłynie dodatnio na budżet gminy. Po zrealizowaniu

ustaleń planu budżet gminy będzie zasilany corocznie kwotą 2 300 000 zł z tytułu podatków za grunt i budynki przeznaczone na działalność.