



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 26 października 2016 r.

Poz. 3986

UCHWAŁA NR XIX/189/2016 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 30 września 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Krupniki)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 t.j.) i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250), 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:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Krupniki) 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. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (rejon wsi Krupniki) uchwalonego uchwałą nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podl. z 2002 r. Nr 4 poz. 70) 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. Zmiana planu obejmuje działki nr 96/6, 96/8, 96/36, 96/37 96/38, w obrębie geodezyjnym Krupniki, o łącznej powierzchni 1,2155 ha.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) 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) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy oraz w kierunku cieku wodnego;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;

- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 5) **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 garaże, budynki gospodarcze, altany, podjazdy, parkingi.

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) symbole przeznaczenia terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną);
- 2) KD-D – teren drogi publicznej (gminnej, dojazdowej).

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kolorystyki zabudowy:
 - a) dachy – w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, tj. od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej,
 - b) elewacje – w kolorach jasnych o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych lub wynikających z zastosowanych materiałów takich jak kamień, cegła, drewno, szkło;
- 2) zasady budowy ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,5 m od poziomu terenu,
 - b) ogrodzenia należy dopasować, w zakresie wysokości, użytych materiałów i formy do istniejącego trwałego ogrodzenia od strony drogi znajdującego się na działce sąsiedniej;
- 3) zasady umieszczania reklam:
 - a) dopuszcza się stosowanie wyłącznie szyldów,
 - b) szyldy należy umieszczać w rejonie głównych wejść do budynków o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,3 m.

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

- 1) utrzymanie naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowanie drożności przepływu istniejącego ciek w formie otwartego koryta i naturalnej obudowy jego brzegów z możliwością meandryzacji;
- 3) zachowanie istniejących zadrzewień w sąsiedztwie ciek jako uzupełnienie zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 4) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń terenu (podniesienie rzędnej, wprowadzenie zabudowy kubaturowej, urządzeń infrastruktury technicznej i utwardzenie) wyłącznie w obszarze do linii zabudowy ustalonej od strony istniejącego ciek wodnego;
- 5) zagospodarowanie odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami;
- 6) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w § 14 pkt 2, 3 i 4;

- 7) ochronę wód podziemnych poprzez oczyszczenie wód i ścieków wprowadzanych do gruntu w stopniu zgodnym z przepisami;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem MN – jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dostosowanie nowego lub przebudowywanego budynku formą, gabarytami, detalem architektonicznym, kolorystyką itp. do zabudowy istniejącej;
- 2) zagospodarowanie powierzchni wolnej od zabudowy i utwardzenia w obrębie działek budowlanych zielenią ozdobną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie istniejącej zieleni oraz podkreślającej walory architektoniczne i przestrzenne zabudowy kubaturowej;
- 3) stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, stanowiącej w zmianie planu jedynie fragment planowanej do urządzenia drogi publicznej, gminnej, dojazdowej oznaczonej symbolem KD -D ustala się:

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i obiektami małej architektury takimi jak latarnie, ławki, kosze na śmieci;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji miejskiej oraz elementów wyposażenia w obiekty małej architektury;
- 3) nawierzchnię przystosowaną do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji reklam.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 50% działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 10 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) do 5 m dla garaży i innych budynków towarzyszących;
- 5) formę dachów – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°;
- 6) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych na działce budowlanej – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość podziału na działki budowlane pod warunkiem zachowania na każdej działce budowlanej wskaźników, o których mowa w § 10 pkt 1, 2, 3 i 6;
- 3) postuluje się fronty działek nie węższe niż 19 m, a powierzchnię nie mniejszą niż 600 m².

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się następujące warunki:

- 1) przy realizacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie przepisy szczególne w budownictwie;
- 2) nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu i innymi ustaleniami określonymi w tekście zmiany planu.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem MN wykorzystanie istniejących dróg:

- 1) dojazdowej, planowanej jako droga publiczna gminna, której fragment oznaczony symbolem KD-D znajduje się w granicach zmiany planu (zgodnie z obowiązującym planem przewiduje się jej kontynuację i poszerzenie do szerokości 10 m w linach rozgraniczających);
- 2) wewnętrznej, położonej poza granicami zmiany planu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i uzupełnienia;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) tymczasowo – z własnych indywidualnych ujęć wody spełniających przepisy odrębne;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych:
 - a) docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przejściowo: do zbiorników bezodpływowych, lokalizowanych w odległości minimum 15 m od istniejącego cieku w sposób zapobiegający ich podtopieniu i zabezpieczający przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska;
- 4) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z terenu MN do gruntu w granicach działek budowlanych poprzez zachowanie 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,
 - b) z ulicy KD-D – docelowo do kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu zgodnym z przepisami odrębnymi – do istniejącego cieku;
- 5) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowanie ciepłej wody – w oparciu o rozwiązania indywidualne z wykorzystaniem bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 6) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia;
- 7) zasilanie w infrastrukturę telekomunikacyjną – w zależności od potrzeb w oparciu o wszystkie dostępne systemy telekomunikacyjne z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.

§ 16. W granicach zmiany planu nie występują tereny lub obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej oraz inne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

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

- 1) 1% (słownie: jeden procent) – dla terenu oznaczonego symbolem MN;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) – dla terenów oznaczonych symbolem KD-D i KDW.

§ 18. Przeznacza się na cele nieleśne – 0,0394 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DMG-III.7151.4.1.2016 z dnia 12 lipca 2016 r.).

§ 19. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczu z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podl. z 2002 r. Nr 4 poz. 70).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Choroszczy
Beata Marlena Jeżerys



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/189/2016
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 30 września 2016 r.

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

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 t.j.) w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250) oraz art. 42 pkt 1 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 i 1250), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnienia się uwagi w sprawie ograniczenia przeznaczenia terenu wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez wyszczególnienia, jak obowiązywało dotychczas, również zabudowy pensjonatowej i letniskowej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/189/2016

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 30 września 2016 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Krupniki) 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250) stwierdza się, że na terenie objętym zmianą planu przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Choroszcz: realizacja projektowanego układu drogowego oraz gminnej infrastruktury technicznej.

Realizacja w/w zadań, przewidywana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz uchwalonego uchwałą nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy, pozostaje dalej aktualna.

Inwestycje gminne w obszarze zmiany planu 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 planu i jego zmiany.

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 t.j.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Krupniki) przystąpiono na podstawie uchwały nr XXIX/231/10 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Plan obejmuje działki nr 96/6, 96/8, 96/36, 96/37 96/38, w obrębie geodezyjnym Krupniki, o łącznej powierzchni 1,2155 ha.

Do opracowania zamiany planu przystąpiono z powodu niewłaściwego przeznaczenia części terenu pod las, który w rzeczywistości obejmuje bardzo niewielki inny fragment terenu opracowania. W zmianie planu przeznaczono teren, zgodnie z jego faktycznym wykorzystaniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Projekt planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem.

Obszar objęty zmianą planu w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” położony jest w obszarze podmiejskim Białegostoku (2 PB) i przeznaczony do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Zmiana planu nie narusza więc ustaleń studium.

Przewidywane zagospodarowanie terenu objętego zmianą planu jest więc zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium.

Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie wymagane prawem pozytywne opinie i uzgodnienia oraz zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia 0,0394 ha gruntów leśnych na cele nieleśne.

Do wyłożonej do publicznego wglądu zmiany planu wpłynęła jedna uwaga. Współwłaściciel działek objętych zmianą planu zakwestionował przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (a nie jak dotychczas również pod zabudowę pensjonatową i letniskową). Dotychczas obowiązujący plan został uchwalony w 2001 r., gdy obowiązywały inne przepisy. Obecnie przeznaczenie terenu zostało sformułowane zgodnie z ww. rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W rozporządzeniu tym nie występuje zabudowa letniskowa ani zabudowa pensjonatowa. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie ogranicza dotychczasowego przeznaczenia terenu. Budynek mieszkalny jednorodzinny może być wykorzystywany również okresowo i wówczas będzie pełnił funkcję domu letniskowego. Uwaga dotycząca „wyłączenia spod zabudowy już tylko mieszkaniowej jednorodzinnej /MN/ obszaru ok. 1000 m², który w obowiązującym planie był przeznaczony pod budownictwo” jest również niezasadna. W projekcie zmiany planu miejscowego została wrysowana nieprzekraczalna linia zabudowy wynosząca 15 m od istniejącego cieków wodnego. W dotychczas obowiązującym planie miejscowym z 2001 r. również umieszczony był zapis uniemożliwiający zabudowę w obrębie istniejącego cieków: „ustala się minimalną strefę wolną od zabudowy – 15,0 m od cieków wodnych...”. W zmianie planu zlikwidowano na znacznym obszarze przeznaczenie terenu pod las, co wbrew twierdzeniom wnioskodawcy wpłynie na wzrost wartości nieruchomości, a nie jej spadek.

Uchwalenie zmiany planu nie wpłynie na finanse gminy i nie zmieni wymaganych inwestycji należących do zadań własnych gminy. Przewidywane rozwiązania z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej pozostają dalej aktualne.