DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 16 lipca 2019 r.

Poz. 3755

Elektronicznie podpisany przez:
Teresa Bożena Koczta
Data: 16 lip 2019 13:12:03

UCHWAŁA NR VIII/67/2019
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 26 czerwca 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz i wsi Jeroniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz i wsi Jeroniki uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2002 r. Nr 4, poz. 70) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz" uchwalonego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

§ 2. Przeznacza się na cele nieleśne 2,5445 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DGN-III.7151.45.1.2018 z dnia 22 stycznia 2019 r.).

§ 3. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz i wsi Jeroniki zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i 26 rysunków zmiany planu, stanowiących załączniki graficzne do uchwały, przedstawiające następujące obszary zmiany:

1) załącznik nr 1 – obszar o powierzchni 6,165 ha, przyległy do południowo-zachodniej granicy miasta Choroszcz położony po obu stronach drogi do wsi Kościuki od ul. Kruszewskiej;

2) załącznik nr 2 – obszar o powierzchni 2,793 ha, położony w sąsiedztwie zachodniej granicy miasta Choroszcz przyległy do północnej strony ul. Kruszewskiej;

3) załącznik nr 3:

a) obszar o powierzchni 0,153 ha, przyległy do południowej strony ul. Kruszewskiej, stanowiący część działki nr 269/1,

b) obszar o powierzchni 0,412 ha, przyległy do północnej strony ul. Kruszewskiej, stanowiący części działek nr 278/4 i nr 279/1;

4) załącznik nr 4 – obszar o powierzchni 0,264 ha, przyległy do wschodniej strony ul. Kościukowskiej na południe od ul. Kruszewskiej, stanowiący część działki nr 268/2;

5) załącznik nr 5 – obszar o powierzchni 3,292 ha, przyległy do zachodniej strony ul. Kościukowskiej;

6) załącznik nr 6:

a) obszar o powierzchni 0,227 ha, przyległy do północnej strony ul. Kruszewskiej, stanowiący część działki nr 282/6,

b) obszar o powierzchni 0,920 ha, przyległy do północnej strony ul. Kruszewskiej stanowiący części działek nr 282/4, 283/1 i 283/2,

c) obszar o powierzchni 0,568 ha, przyległy do południowej strony ul. Kruszewskiej, stanowiący części działek nr 262/5, 262/6 i 263/3;

7) załącznik nr 7 – obszar o powierzchni 7,387 ha, pomiędzy ul. Zastawie II, zabudową po północnej stronie ul. Paca i zabudową po wschodniej stronie ul. Zastawie I;

8) załącznik nr 8 – obszar o powierzchni 2,251 ha, przyległy do wschodniej strony ul. Zaczerlańskiej na południe od ul. Kruszewskiej, stanowiący działki nr 256/1, 256/6, 256/8, 256/9, 256/10, 256/11 i 256/12;

9) załącznik nr 9 – obszar o powierzchni 0,733 ha, przyległy do południowej strony ul. Kruszewskiej, stanowiący części działek nr 253/2 i 254/1;

10) załącznik nr 10 – obszar o powierzchni 1,560 ha, przyległy do zachodniej strony ul. Zaczerlańskiej, stanowiący działkę nr 318/1;

11) załącznik nr 11 – obszar o powierzchni 1,219 ha po zachodniej stronie ul. Zaczerlańskiej, stanowiący działki nr 312/21, 321/22, 312/23 i 312/24;

12) załącznik nr 12 – obszar o powierzchni 1,499 ha ,przyległy do obu stron ul. Torfowej w dolinie dopływu rzeki Horodnianki;

13) załącznik nr 13 – obszar o powierzchni 7,249 ha przyległy do zachodniej granicy miasta Choroszcz za zabudową po południowej stronie ul. Piaskowej;

14) załącznik nr 14 – obszar o powierzchni 2,802 ha, przyległy do ul. Torfowej w rejonie skrzyżowania z ul. Kolonia Gaj;

15) załącznik nr 15 – obszar o powierzchni 0,269 ha, przyległy do zachodniej strony ul. Henryka Sienkiewicza na przeciw skrzyżowania z ul. Powstania Styczniowego;

16) załącznik nr 16:

a) obszar o powierzchni 0,915 ha, przyległy do północno-wschodniej strony ul. Powstania Styczniowego i do terenu Zespołu Szkół od strony południowo-wschodniej,

b) obszar o powierzchni 0,118 ha, przyległy do południowo-wschodniej strony ul. Powstania Styczniowego stanowiący działkę nr 655;

17) załącznik nr 17:

a) obszar o powierzchni 0,186 ha, przyległy do północno-zachodniej strony ul. Dominikańskiej w rejonie Ochotniczej Straży Pożarnej,

b) obszar o powierzchni 0,112 ha, przyległy do Dominikańskiej, stanowiący część działki nr 271/1,

c) obszar o powierzchni 0, 102 ha, przyległy do ul. Szkolnej, stanowiący działkę nr 484,

d) obszar o powierzchni 0,230 ha, przyległy do północnej strony ul. Lipowe na zapleczu ul. Mickiewicza stanowiący działki nr 921/1 i 922/2;

18) obszar o powierzchni 0,910 ha, przyległy do granicy miasta Choroszcz i północno-zachodniej strony ul. Zaczerlańskiej, stanowiący działkę nr 259;

19) załącznik nr 19 – obszar o powierzchni 2,178 ha, przyległy do północno-wschodniej strony ul. Zastawie I, stanowiący działki nr 818/2, 818/3 i 818/4;

20) załącznik nr 20 – obszar o powierzchni 0,397 ha, przyległy do zachodniej strony ul. Zastawie I, stanowiący część działki nr 252/15;

21) załącznik nr 21 – obszar o powierzchni 15,453 ha, przyległy do północnej i południowej strony ul. Kruszewskiej, w rejonie ulic Zastawie I i Zastawie II;

22) załącznik nr 22:

a) obszar o powierzchni 12,015 ha, przyległy do północno-wschodniej strony ul. Zastawie II w rejonie skrzyżowania z ul. Zastawie III,

b) obszar o powierzchni 0,417 ha, położony po południowo-wschodniej strony u. Zastawie III, stanowiący części działek nr 828/24 i 828/28;

23) załącznik nr 23 – obszar o powierzchni 20,021 ha, przyległy do północno-wschodniej i południowo-zachodniej strony ul. Zastawie III wraz z działkami po stronie północno-wschodniej nr 835/1, 835/2, 836/15, 836/17 i 836/19;

24) załącznik nr 24 – obszar o powierzchni 9,380 ha, przyległy do północnej i południowej strony ul. Białostockiej, przy granicy miasta Choroszcz;

25) załącznik nr 25 – obszar o powierzchni 1,223 ha, przyległy do północnej strony ul. Kościuszki, stanowiący działkę nr 706/4 i część działki nr 705/2;

26) załącznik nr 26 – obszar o powierzchni 0,681 ha, przyległy do południowej strony ul. Kościuszki, stanowiący działkę nr 1/32 (obręb geodezyjny Jeroniki).

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) załącznik Nr 27 – zawierający objaśnienia symboli i znaków graficznych zawartych na rysunkach zamiany planu;

2) załącznik Nr 28 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;

3) załącznik Nr 29– określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;

2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., o głębokości nie większej niż 1,5 m i przekraczających tę linię na fragmentach do 20% długości elewacji frontowej, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej);

4) **nieprzekraczalnych liniach przekształceń terenowych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć obiekty budowlane, nawierzchnie utwardzone i inne budowle w kierunku cieków wodnych i obniżeń terenowych, stanowiących naturalne doliny, o wysokim poziomie wód gruntowych, narażone na okresowe zalewnie wodami opadowymi i roztopowymi, pełniące funkcje retencyjne;

5) **obiektach 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;

6) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną wegetację, zagospodarowaną zielenią lub wodą;

7) **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;

8) **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;

9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

10) **pas technologiczny** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;

11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu głównego wejścia do budynku do poziomu najwyższego punktu konstrukcji dachu z warstwami wykończeniowymi;

13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń 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 zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

1) granice zmiany planu;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie przekształceń terenowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których początkowy człon cyfrowy jest porządkowy: pierwszy nr oznacza nr załącznika graficznego na którym dany teren się znajduje, a nr po kropce (o ile występuje) oznacza kolejność terenu o tym samym przeznaczeniu występujący na załączniku, natomiast człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

3) **U** – tereny zabudowy usługowej;

4) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;

5) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;

6) **R** – tereny rolnicze;

7) **ZL** – tereny leśne;

8) **KD** – tereny dróg publicznych

9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

10) **KP** – tereny parkingów.

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

3. W stosunku do dróg istniejących dodatkowo w nawiasie podano symbol drogi ustalony w obowiązującym planie na całym przebiegu danej drogi.

DZIAŁ II.
USTALENIA PLANU
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Projektowane budynki należy lokalizować:

1) zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunkach zmiany planu (nie dotyczy nadbudowy i przebudowy budynków istniejących);

2) w odległości nie mniejszej niż:

a) 10 m – od osi otwartych rowów,

b) 15 m – od osi otwartych cieków wodnych;

3) z uwzględnieniem pasów technologicznych, o których mowa w § 22;

4) spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

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

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

1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z innych materiałów np. kamień, cegła, drewno, szkło);

2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

§ 9. 1. Ogrodzenia działek od strony dróg należy w miarę możliwości dopasować do trwałych ogrodzeń na działach sąsiednich w zakresie wysokości i stosowanych materiałów.

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

3. Zamiast ogrodzeń preferowane są żywopłoty z roślin zimo zielonych.

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

1) tablic i urządzeń reklamowych na budynkach;

2) tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących;

3) reklam remontowo-budowlanych tj. nośników reklamy umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanych wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, ale nie dłużej niż na okres 1 roku.

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 płasko na ścianie frontowej budynku w pasie nad oknami parteru, poniżej gzymsu (w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji – poniżej stropu);

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 m,

b) 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m dla budynków o wysokości powyżej 6 m;

5) reklamy semaforowe należy mocować co najmniej 2,5 m powyżej poziomu gruntu i o maksymalnym wysięgu do 1,0 m od ściany budynku;

6) 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;

7) należy stosować ujednolicone formaty tablic i urządzeń reklamowych z zachowaniem równych odstępów między nimi i od krawędzi elewacji w ramach poszczególnych budynków;

8) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą 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. 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.

4. Ustala się następujące zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących:

1) tablice i urządzenia reklamowe wolno stojące 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;

3) maksymalna wysokość wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych liczona od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego nie może przekraczać 6 m;

4) powierzchnia tablicy lub powierzchnia ekspozycji urządzenia reklamowego nie może przekraczać 9 m².

5. Zabrania się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania ulic lub innej informacji gminnej;

§ 11. 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 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

§ 12. 1. Obszary zmiany planu o nr: 2, 3, 5, 13 i 14 położone są:

1) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 „Bagienna Dolina Narwi” (kod obszaru PLB200001);

2) w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego (za wyjątkiem terenów 14.1MN i 14R)

2. W odniesieniu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne wprowadzone na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

§ 13. 1. W obszarach zmiany planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. W obszarach zmiany planu (za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem PU, 23.1MN i inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach) wprowadza się również zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

3. Przedsięwzięcia planowane w obszarze zmiany planu wymagają zastosowania rozwiązań niwelujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, a zwłaszcza na obszary chronione, przedmiot ich ochrony i integralność tych obszarów.

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

1) utrzymania naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;

2) zachowania istniejących zadrzewień niekolidujących z projektowaną zabudową i ich wkomponowania w zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych, z możliwością zastąpienia drzew istniejących innymi gatunkami;

3) zagospodarowania działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojścia, dojazdu i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;

4) zachowania istniejących rowów, cieków wodnych i stawów w formie otwartego lustra wody z zaleceniem meandryzacji i naturalizacji ich brzegów z uwzględnieniem ust. 2;

5) utrzymania naturalnej roślinności łąk i szuwarów przy ciekach i zbiornikach wodnych oraz lokalnych obniżeniach terenu.

2. W przypadku kolizji istniejącego przebiegu rowu lub cieku z projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej dopuszcza się zmianę jego przebiegu i miejscowe zastąpienie go przepustem – na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) podnoszenia rzędnej terenu;

2) wymiany gruntów;

3) utwardzania terenu;

4) realizacji ogrodzeń utrudniających spływ wód.

4. 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;

3) wprowadzenie zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

6. 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.

7. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się;

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

a) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN i MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

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.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o Plan Gospodarki Odpadami Województwa Podlaskiego.

Rozdział 3.
Zasady ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. Tereny oznaczone symbolami 17.2MN,U i 17.3MN,U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej zabytkowy układ urbanistyczny miasta Choroszcz (dec. KL.WKZ-5340/1/77 z dn. 05.01.1977 r., nr rej. 3580).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony, w tym zasady zagospodarowania terenów i kształtowania nowej zabudowy:

1) zachowanie historycznych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy utrwalonych istniejącą zabudową historyczną;

2) zachowanie historycznego rozplanowania kwartałów zabudowy oraz struktury podziałów parcelacyjnych, a także ich dyspozycji funkcjonalno – przestrzennej;

3) zachowanie zbliżonej do historycznej skali zabudowy;

4) dostosowanie nowej zabudowy oraz innych obiektów budowlanych do historycznej kompozycji urbanistycznej

5) zachowanie osi i otwarć widokowych, w tym wglądu na zabytkowy zespół klasztorny;

6) zakaz umieszczania reklam na wolno stojących tablicach reklamowych lub wolno stojących urządzeniach reklamowych;

7) ograniczenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy do wysokości nie wyższej od istniejących budynków położonych w strefie ochrony konserwatorskiej.

3. Realizacja inwestycji i prowadzenie innych robót budowlanych na terenach, o których mowa w ust. 1,wmaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 16. 1. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 17.2MN,U występuje zabytek archeologiczny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Choroszcz, stanowisko nr 5 obszar AZP37-85/6 – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze, nowożytność.

2. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Burmistrza Choroszczy.

§ 17. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

1) dostosowanie nowego lub przebudowywanego budynku formą, gabarytami, detalem architektonicznym, kolorystyką itp. do zabudowy istniejącej;

2) stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarach objętych zmianą planu są tereny przeznaczone na drogi publiczne oznaczone symbolami literowymi KD.

2. Przestrzenie publiczne uzupełniają przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

3. 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 19. W obszarach objętych zmianą planu, poza obszarami chronionymi, o których mowa w § 12, 15 i 16 nie występują inne 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

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

2. W obszarach objętych zmianą planu przewiduje się podziały geodezyjne:

1) w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;

2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek;

3) wydzielające nowe działki budowlane o następujących parametrach.

a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż:

- 1500 m^2 dla trenów oznaczonych symbolem literowym P,U,
- 800 m^2 dla trenów oznaczonych symbolem literowym MN,U, MW,U,
- 500 m^2 dla trenów oznaczonych symbolem literowym MN (nie dotyczy zabudowy szeregowej lub innej grupowej).

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°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych niespełniających wymagań ust. 2 pkt. 3, jeżeli ich parametry wynikają z zachowania istniejących granic nieruchomości lub działki budowlane przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą lub szeregową.

4. Na rysunkach zmiany planu przestawiono postulowane granice działek budowlanych, które na etapie podziałów geodezyjnych mogą ulec korektom.

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

6. 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

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

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

1) 7 m obustronnie od osi linii 15 kV;

2) zgodne z przepisami odrębnymi od innych sieci i urządzeń.

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

1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Zmiana planu przewiduje:

1) poszerzenie lub korekty przebiegu istniejących dróg publicznych, o których mowa w § 43 i określa ich parametry zgodne z określonymi w obowiązującym planie gminy Choroszcz;

2) projektowane drogi publiczne, o których mowa w § 44;

3) projektowane drogi wewnętrzne, o których mowa w § 45.

2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek budowlanych wydzielanych z jednej nieruchomości gruntowej, w zależności od potrzeb, należy przewidywać dojazdy o szerokości odpowiedniej do funkcji terenu, spełniającej wymagania przepisów odrębnych.

3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych przewiduje się gminną infrastrukturę techniczną oraz zieleń urządzoną.

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

§ 24. 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^2 powierzchni użytkowej,

b) handel – 18 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

c) gastronomia – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) usługi inne – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

2) zabudowa produkcyjna – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 pracowników;

3) zabudowa mieszkaniowa – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

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

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

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25. 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 technicznej w pasach drogowych i innych przestrzeniach publicznych;

3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem.

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

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

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się budowę:

a) 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,

b) przydomowych oczyszczalni ścieków o przepustowości do 5 m³/dobę, wykorzystywanych na potrzeby gospodarstwa domowego, w ramach zwykłego korzystania z wód, będących wyrobami budowlanymi zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wyrobów budowlanych i oczyszczalni ścieków będących obiektami budowlanymi, których użytkowanie stanowi szczególne korzystanie z wód - wyłącznie na terenach określonych na rysunkach zmiany planu Nr 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 18 i 20.

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

2. Wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu.

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

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

§ 29. Zaopatrzenie w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,

b) wykorzystania energii elektrycznej,

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych;

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

§ 30. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia.

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

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

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

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

§ 32. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 11.
Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 34. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 1%.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki, parametry oraz warunki zabudowy i zagospodarowania

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1.1MN, 1.2MN, 4MN, 5.1MN, 5.2MN, 7.1MN, 7.2MN, 7.3MN, 7.4MN, 7.5MN, 7.6MN, 11.1MN, 11.2MN, 12.1MN, 12.2MN, 13.1MN, 13.2MN, 14.1MN, 14.2MN, 18MN, 19.1MN, 19.2MN, 20MN, 21.1MN, 21.2MN, 21.3MN, 22.1MN, 22.2MN, 22.3MN, 23.1MN, 23.2MN, 23.3MN i 23.4MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie 23.1MN przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób zorganizowany, tj. w oparciu o całościową koncepcję zagospodarowania terenu uwzględniającą własną komunikację wewnętrzną i inne przestrzenie wspólne oraz rozwiązującą w sposób kompleksowy niezbędną infrastrukturę techniczną obsługującą tę zabudowę. Realizacja układu komunikacyjnego i infrastruktury należy do inwestora.

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

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

1) usługi lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynków mieszkalnych

2) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie zabudowy szeregowej lub innej grupowej pod warunkiem realizacji zespołu tej zabudowy, jednym zamierzeniem budowlanym, obejmującym co najmniej sześć lokali mieszkalnych.

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

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% działki budowlanej;

b) minimalny teren biologicznie czynny – 40% działki budowlanej;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;

d) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45º;

e) wysokość budynków mieszkalnych – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30º);

6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 24.

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

11) budynki mieszkalne należy lokalizować w pierzei ulicy obsługującej tę zabudowę, ewentualne budynki gospodarcze w głębi działki;

12) w przypadku lokalizacji usług:

a) wejścia do lokali usługowych, główne i gospodarcze, należy lokalizować od strony ulic,

b) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych od strony sąsiadującej z funkcją usługową na działce przyległej,

c) funkcja usługowa nie może obniżać standardu zamieszkania na działkach przyległych, tj. nie może powodować podwyższenia poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń lub związków zapachowych,

d) zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych;

13) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **3.1MN,U, 3.2MN,U, 6.1MN,U, 6.2MN,U, 6.3MN,U 7.1MN,U, 7.2MN,U, 7.3MN,U, 8MN,U, 9MN,U 10MN,U, 13MN,U, 15MN,U, 17.1MN,U, 17.2MN,U, 17.3MN,U, 17.4MN,U, 21.1MN,U, 21.2MN,U 21.3MN,U, 21.4MN,U, 21.5MN,U, 21.6MN,U, 22.1MN,U, 22.2MN,U, 24.1MN,U, 24.2MN,U, 24.3MN,U, 25MN,U i 26MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

14) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) 35% działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,

b) 40% działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,

c) 45% działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

15) minimalny teren biologicznie czynny:

a) 40% działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,

b) 30% działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,

c) 20% działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

16) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy

a) 0,3– w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,

b) 0,4% działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej.

c) 0,5% działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej

17) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45º (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30º);

18) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do 11 m,

19) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 24.

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

1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowych lub usługowych należy lokalizować w pierzei ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;

2) główne wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;

3) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;

4) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową sąsiadującą działką o funkcji wyłącznie mieszkaniowej należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu;

5) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 37. 1. Teren oznaczony symbolem **16.MW,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków wielorodzinnych i usługowych z zakresu użyteczności publicznej oraz innych obiektów i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową i usługową.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których 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 – 1,8;

4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) wysokość budynków – do 15 m;

6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 24.

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

1) przestrzeń przed parterami usługowymi budynków lokalizowanych od strony przestrzeni publicznych należy powiązać z zagospodarowaniem tych przestrzeni publicznych jako ich kontynuację i przeznaczyć na dojścia, zieleń urządzoną, sezonowe ogródki gastronomiczne itp.;

2) zabrania się lokalizacji ogrodzeń w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi przestrzenie publiczne, a linami zabudowy;

3) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 38. 1. Teren oznaczony symbolem **16KP** przeznacza się pod **parking** wraz z zielenią urządzoną oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust 1w ramach przeznaczenia uzupełniające dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z organizacja imprez masowych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, dodatkowo ustala się:

1) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 5% terenu;

2) obowiązek nasadzenia zieleni wysokiej w obrębie parkingu lub po jego obrysie, w ilości: co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych; obsługę komunikacyjną – z istniejących dróg przyległych.

§ 39. 1. Teren oznaczony symbolem **1RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń na potrzeby prowadzenia gospodarstwa rolnego.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zabudowę związaną przetwórstwem rolno-spożywczym i inną działalnością gospodarczą.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 2:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,

2) minimalny teren biologicznie czynny – 20% działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,8;

4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) wysokość budynków – do 12 m;

6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 24.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:

1) budynek mieszkalny należy lokalizować od strony drogi dojazdowej; zabudowę gospodarczą w głębi terenu, wokół wewnętrznego dziedzińca gospodarczego;

2) zabudowę należy kształtować w sposób ograniczający widok na dziedziniec gospodarczy, w miejscach nieosłoniętych zabudową dziedziniec należy przysłonić parkanem i zielenią izolacyjną;

3) budynki inwentarskie każdego z gospodarstw nie nogą przekraczać łącznie 5 jednostek przeliczeniowych DJP (nie dotyczy koni dla potrzeb jeździectwa);

4) obsługa komunikacyjna z dróg przyległych.

§ 40. 1. Teren oznaczony symbolem **2P,U** przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 2, 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. 2 dopuszcza się funkcję mieszkaniową wbudowaną w kubaturę budynków produkcyjnych lub usługowych wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 20% sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń o funkcji produkcyjnej i usługowej.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej;

2) minimalny teren biologicznie czynny – 20% działki budowlanej; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,8;

4) wysokość budynków – do 12 m;

5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;

6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 24.

5. 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;

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 zieleń urządzoną z elementami małej architektury;

4) otwarte tereny składowe, 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;

5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV, o których mowa w § 18;

6) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącą linią, należy ją przebudować

§ 41. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1R, 14R i 23R** to istniejące tereny rolne, które przeznacza się do dalszego rolniczego użytkowania w sposób dotychczasowy, tj. wyłącznie pod uprawy lub wypas.

§ 42. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1ZL i 25ZL** to istniejące lasy, które przeznacza się do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1KD(g„L”12/5,5), 2KD(g„D"10/5,0), 4KD(g„L”15/5,5), 5KD(g„L”12/5,5), 7KD(g„L”12/5,5), 12KD(g„D”10/5,0), 13KD(g„D”10/5,0), 14.1KD(g„D”10/5,0), 14.2KD(g„D”10/5,0), 14.3KD(g„D”10/5,0), 19.1KD(g„D”10/5,0), 19.2KD(p„Z”20/6,0, 21.1KD(p„Z”20/6,0), 21.2KD(g„L”12/5,5), 21.2KD(g„L”12/5,5), 22KD(g„D”10/5,0), 23KD(g„D”10/5,0), 24KD(g„L”15/5,5)** przeznacza się pod drogi publiczne o szerokości w liniach rozgraniczających wg wymiarów na rysunkach zmiany planu, jezdnia 1x2 pasy ruchu (w nawiasach podano symbole dróg wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz i wsi Jeroniki uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r.).

§ 44. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1KD-D, 5.1KD-D, 5.2KD-D, 7.1KD-D,7.2KD-D, 7.3KD-D, 7.4KD-D, 8KD-D, 10.1KD-D, 10.2KD-D, 13.1KD-D, 13.2KD-D, 21KD-D, 24.1KD-D i 24.2KD-D** przeznacza się pod drogi publiczne, gminne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających wg wymiarów na rysunkach zmiany planu, jezdnia 1x2 pasy ruchu.

§ 45. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **4KDW, 11KDW, 12KDW, 19.1 KDW, 19.2 KDW, 21.1KDW, 21.2KDW, 22.1KDW, 22.2KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających wg wymiarów na rysunkach zmiany planu.

DZIAŁ IV.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

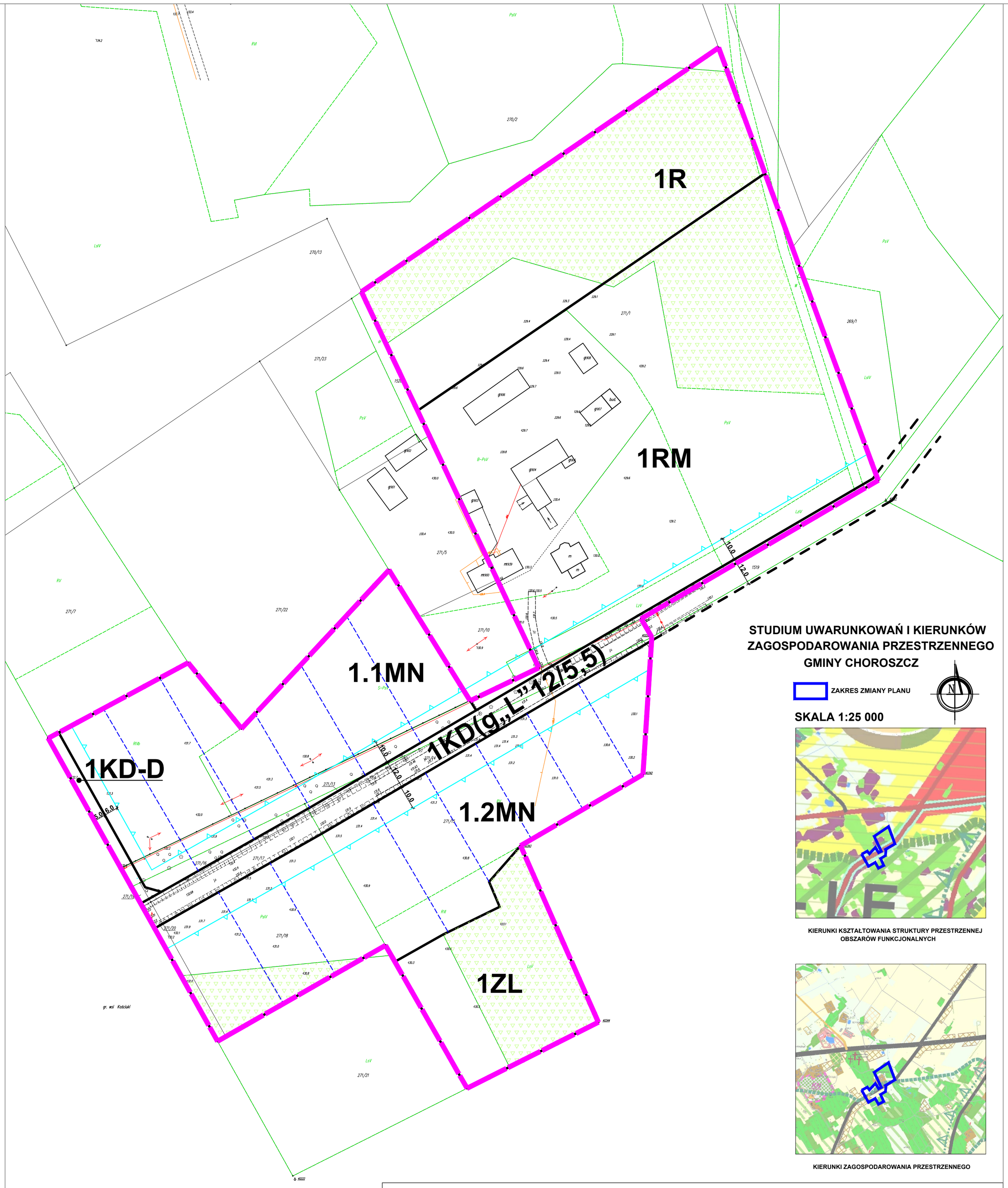
§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Choroszczy
Beata Marlena Jeżerys

Załącznik nr 1 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE MIASTA CHOROSZCZ I WSI JERONIKI

skala 1:1000

10 30 50 70 90

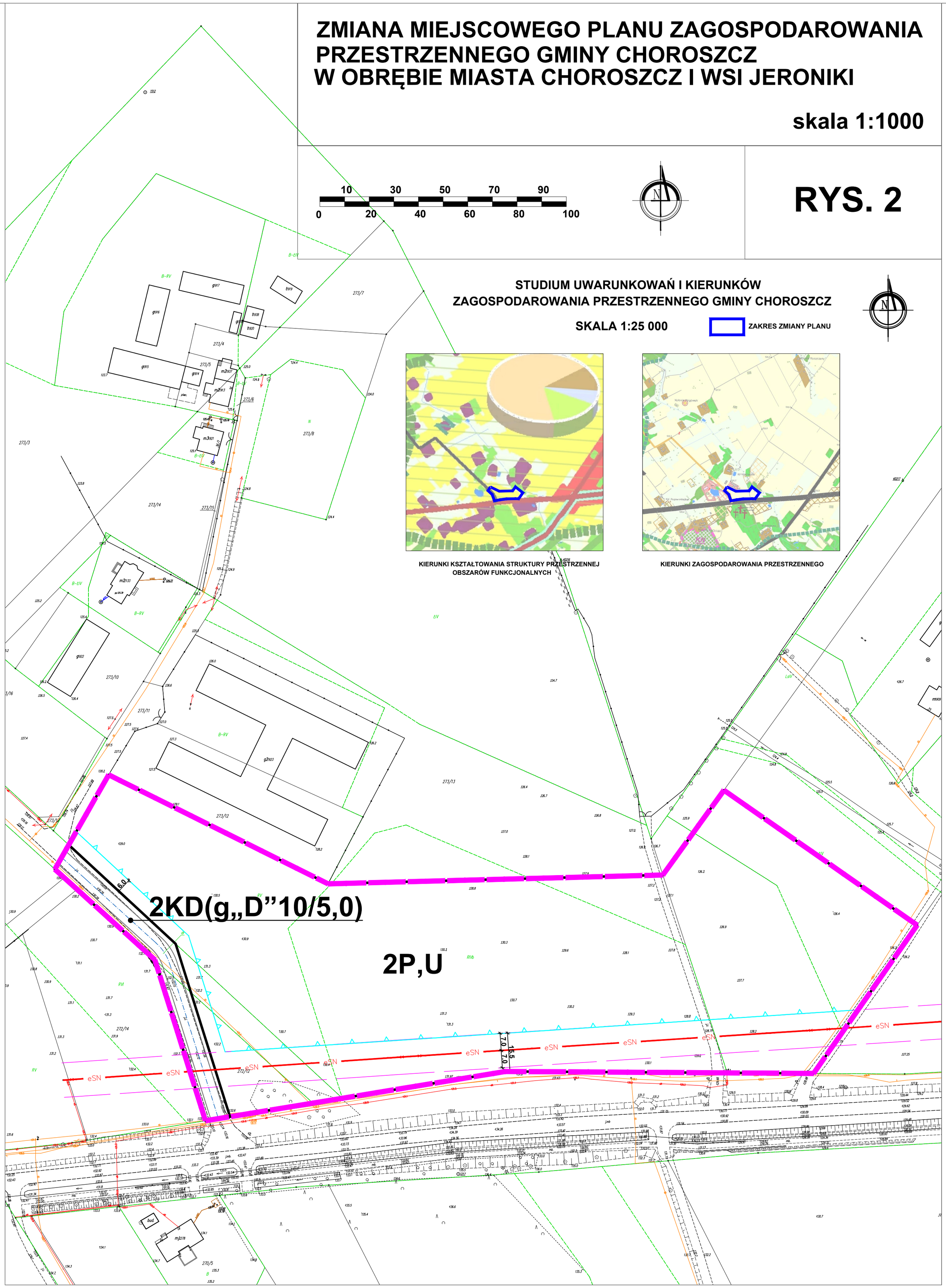
0 20 40 60 80 100

RYS. 1

Załącznik nr 2 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

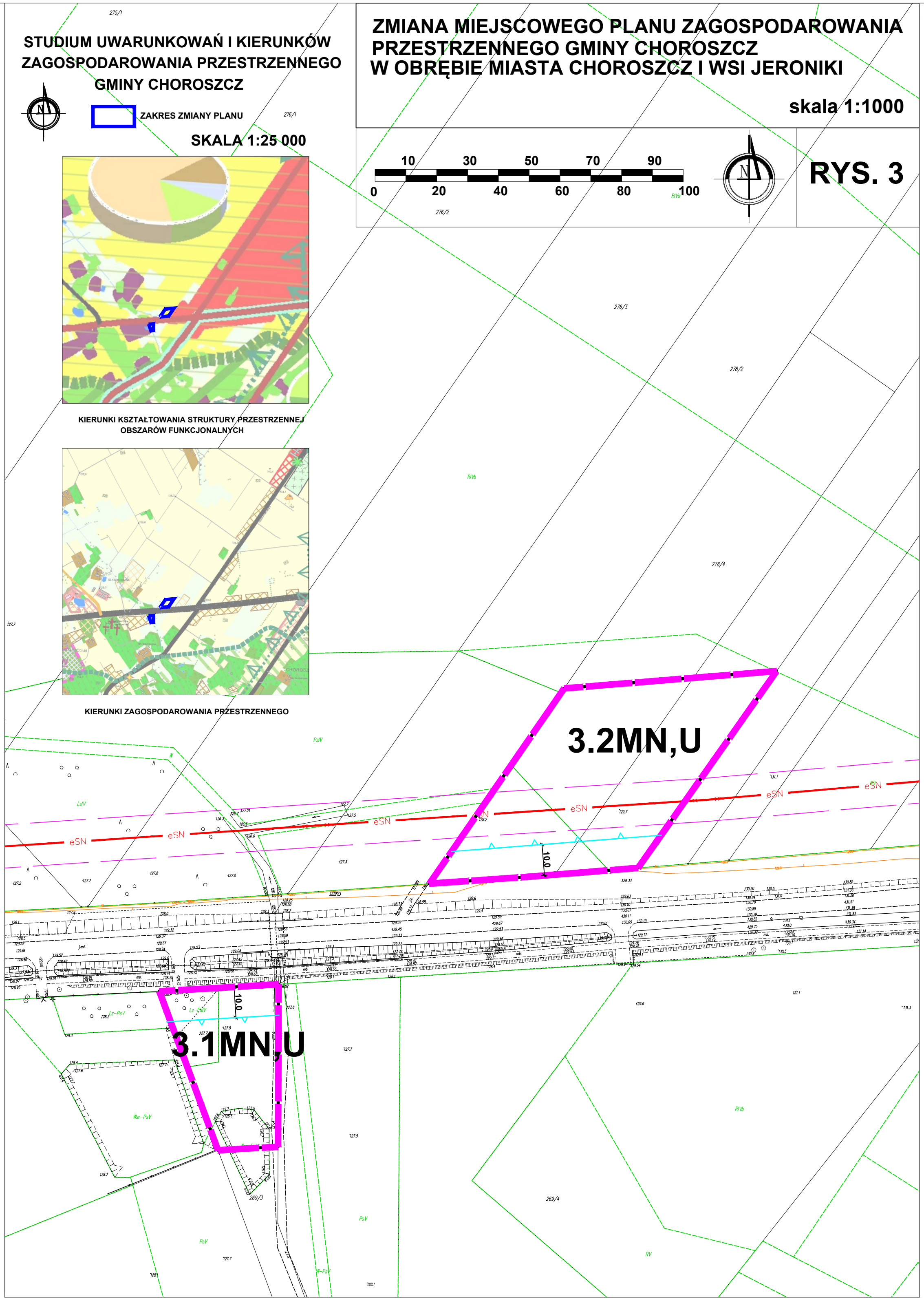
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

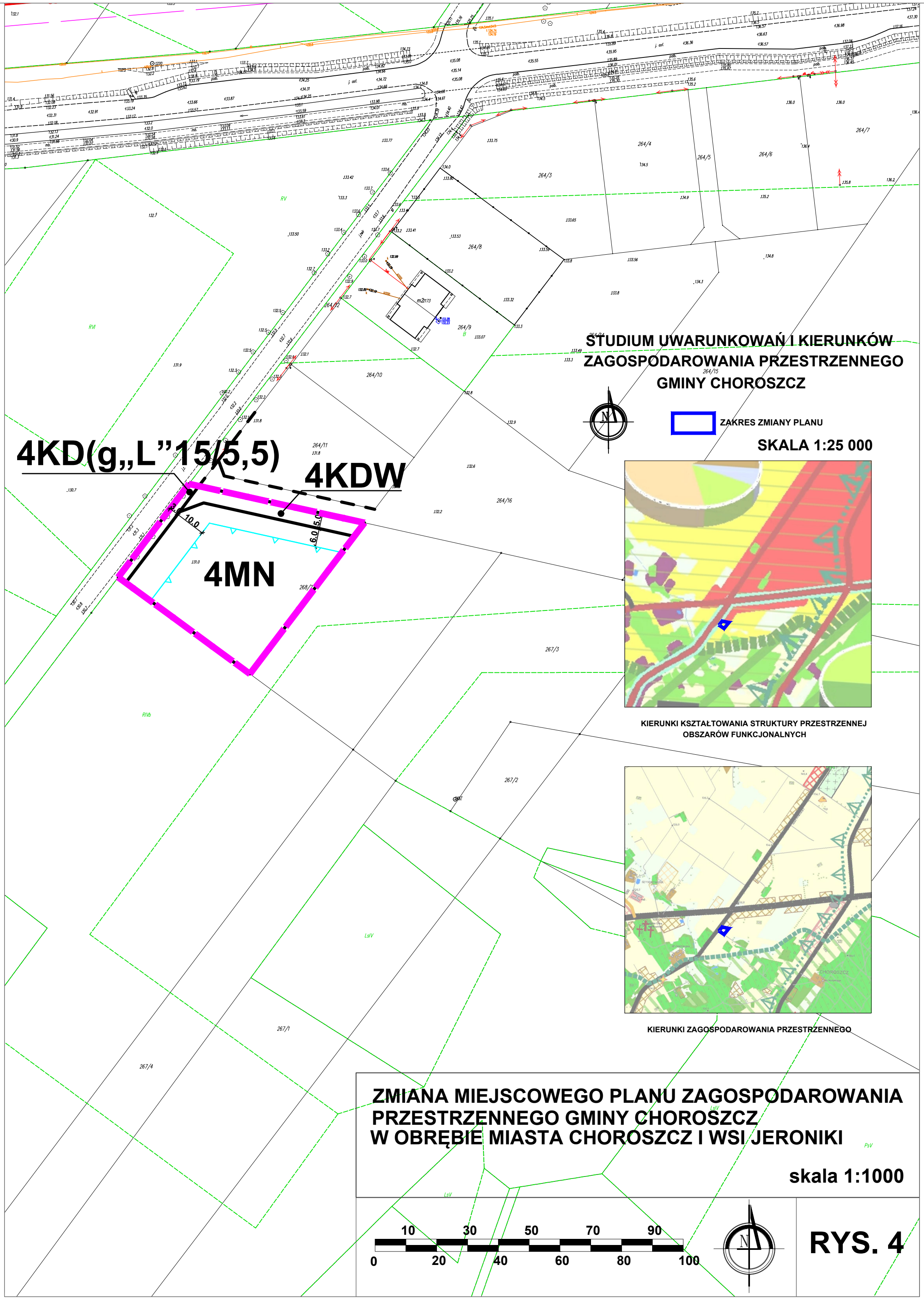
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 4 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 5 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE MIASTA CHOROSZCZ I WSI JERONIKI

skala 1:1000

10 30 50 70 90

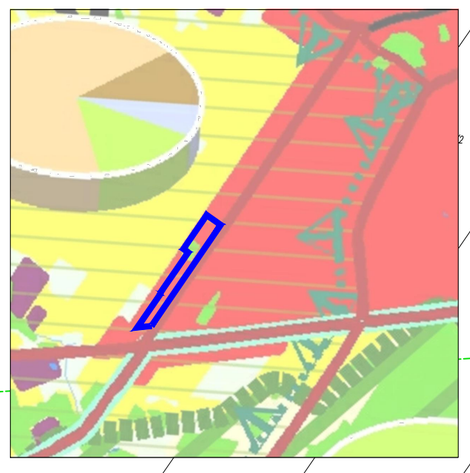
0 20 40 60 80 100

RYS. 5

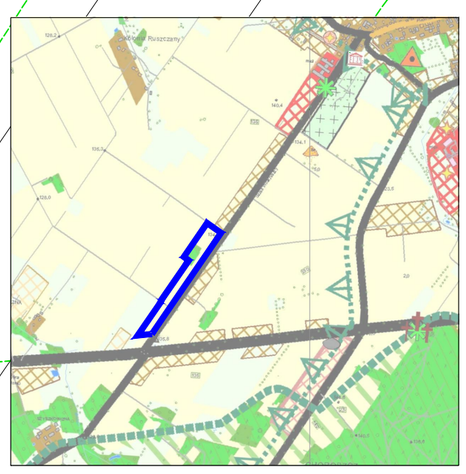
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ

SKALA 1:25 000

ZAKRES ZMIANY PLANU



KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5.2KD-D

5.2MN

5.1KD-D

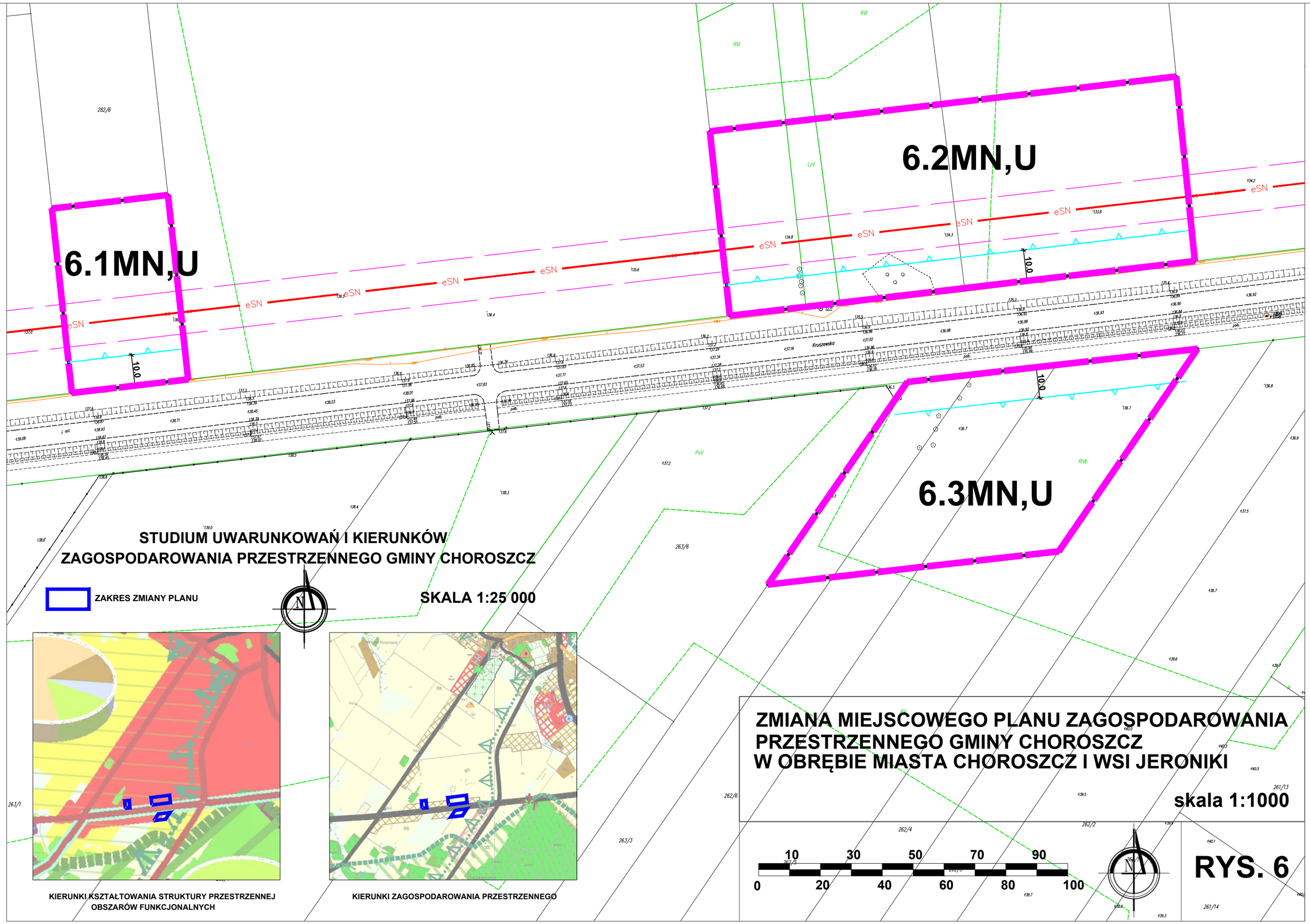
5KD(g„L”12/5,5)

5.1MN

Załącznik nr 6 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

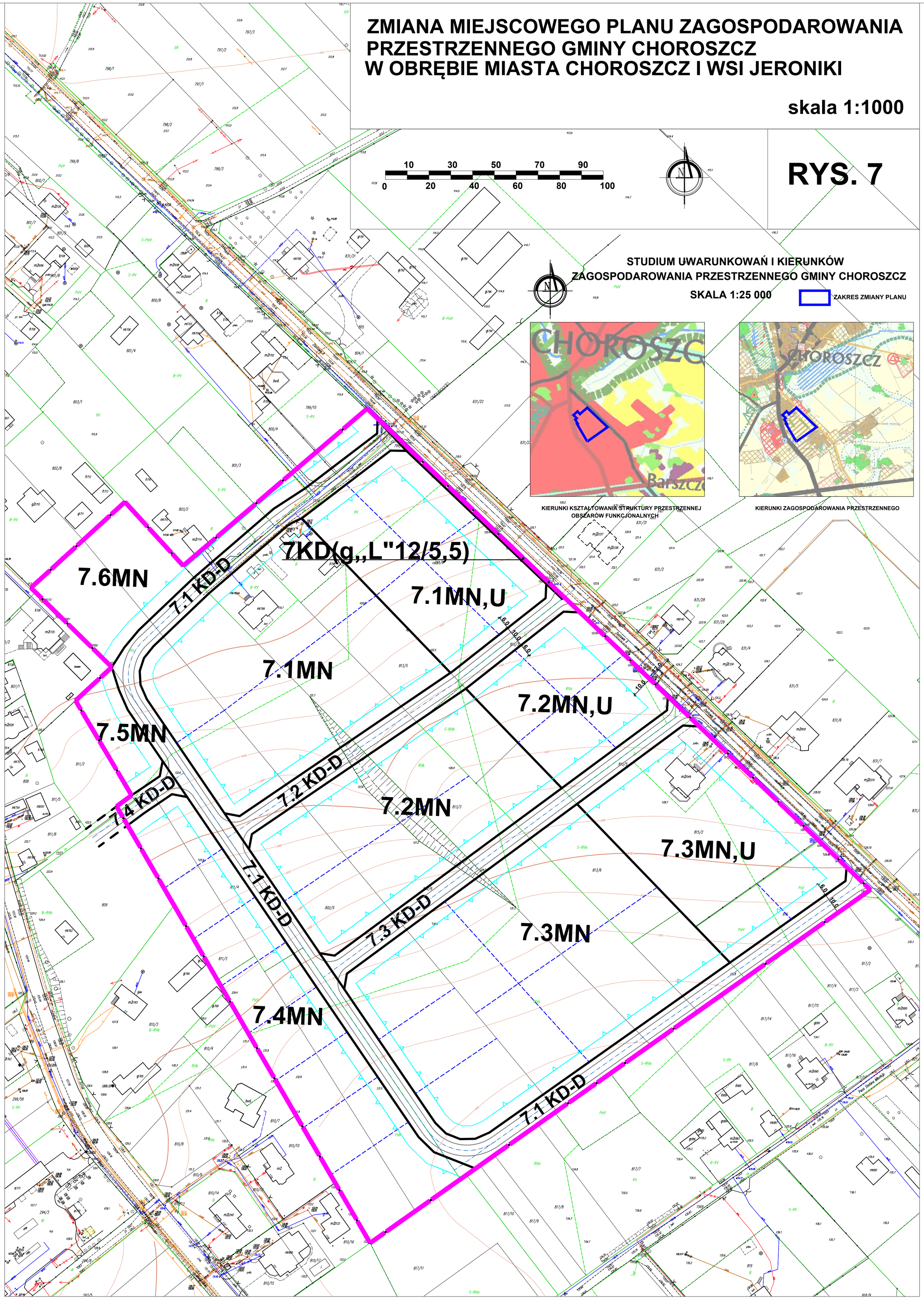
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 7 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

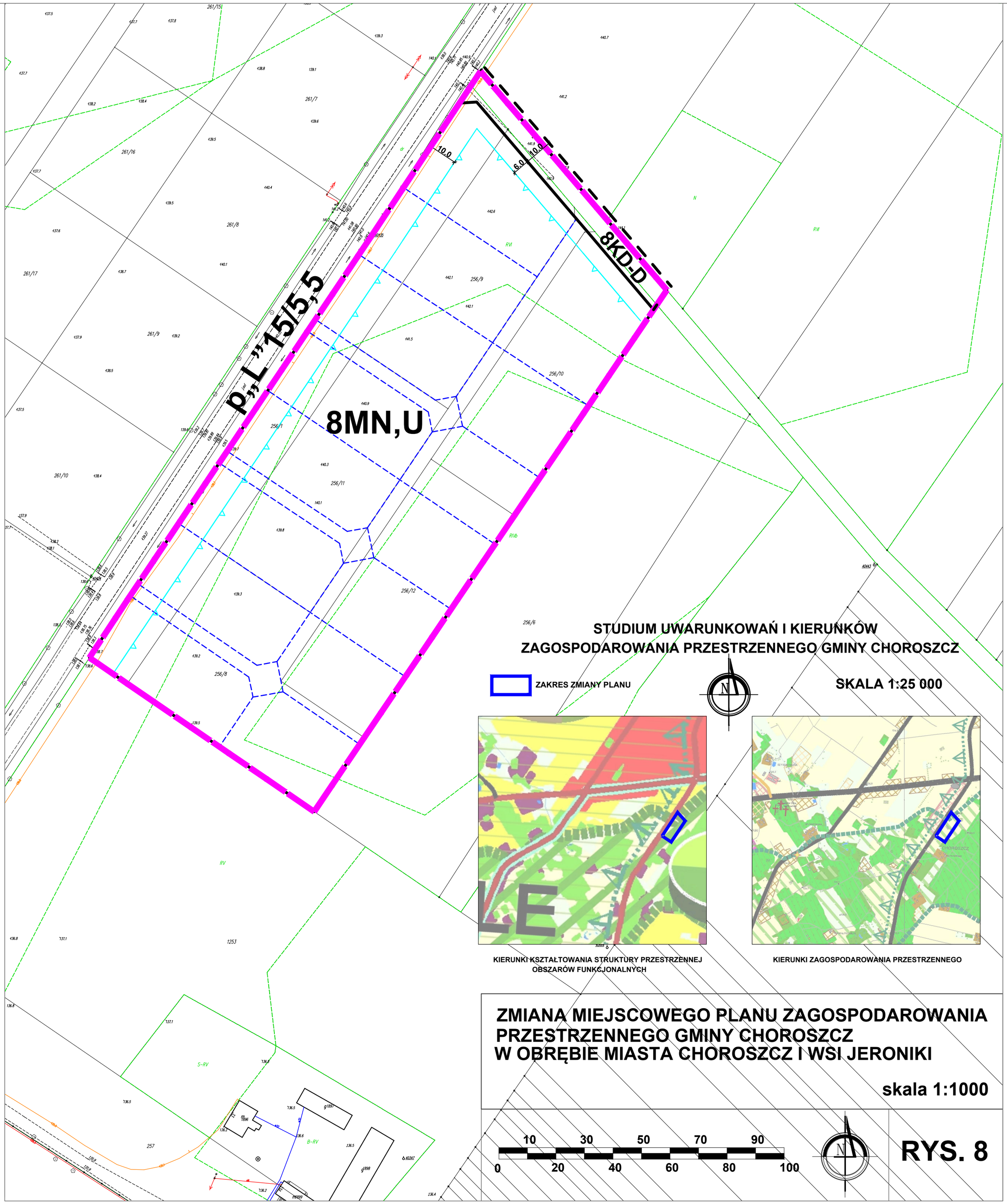
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 8 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

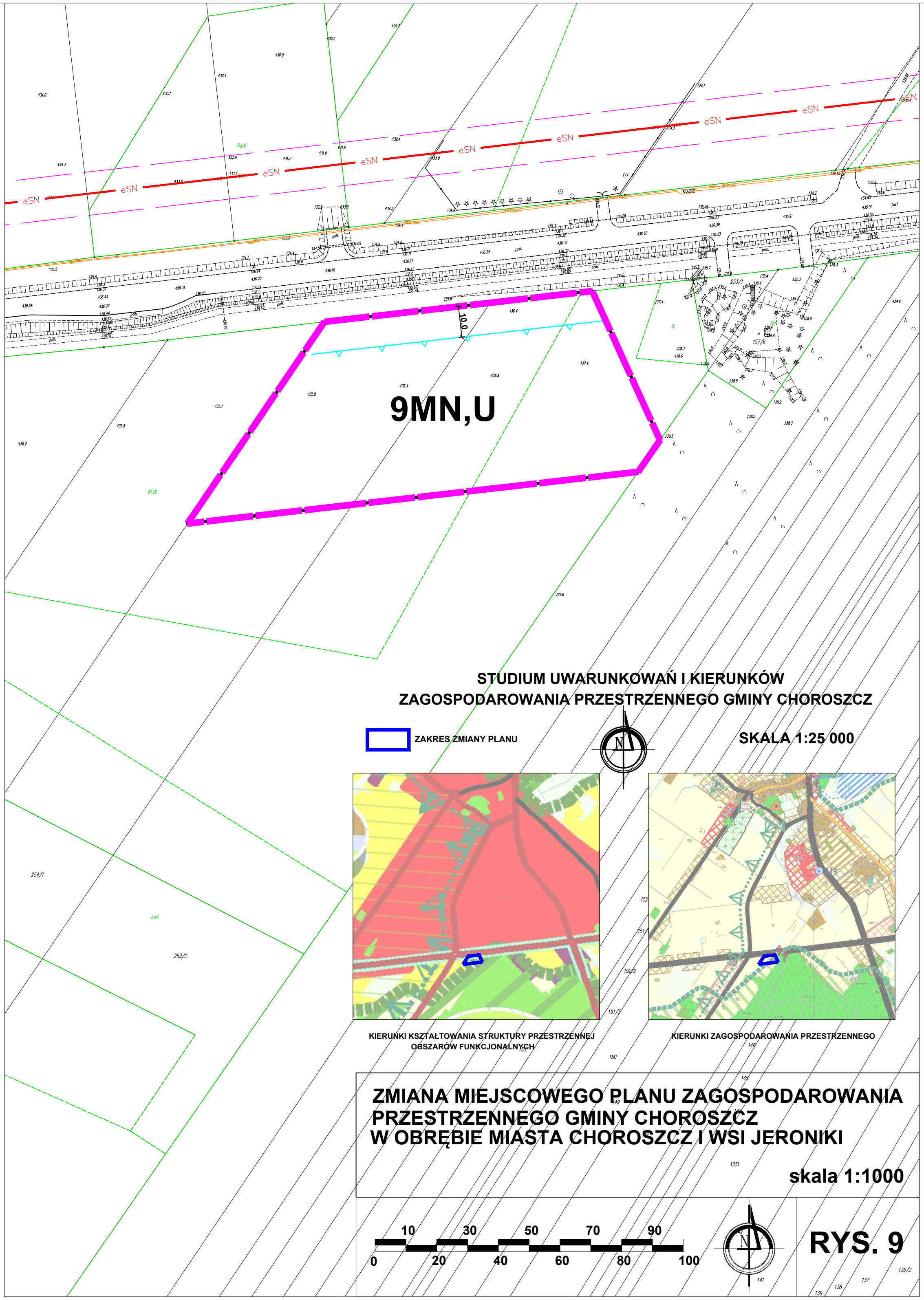
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 9 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

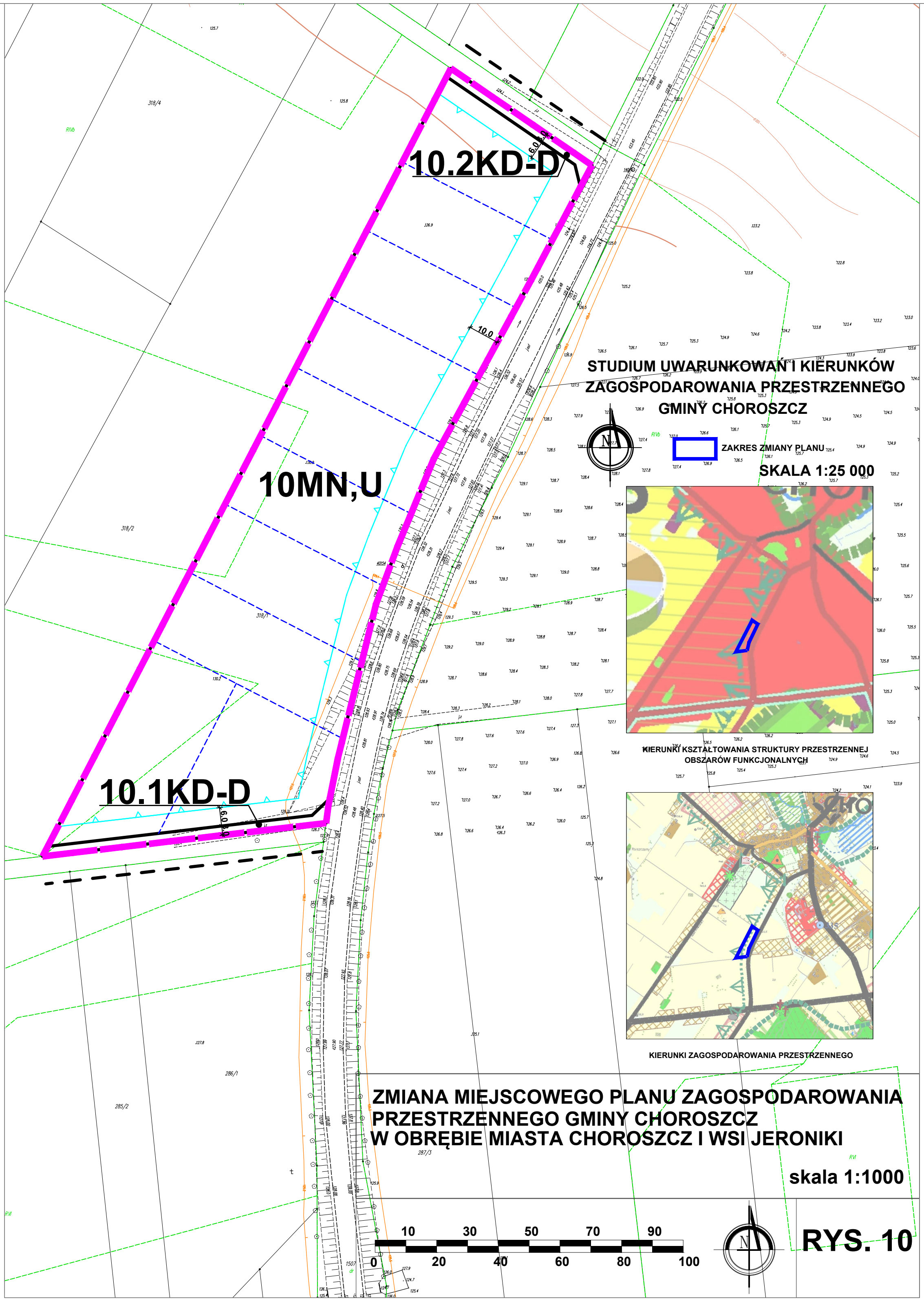
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 10 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

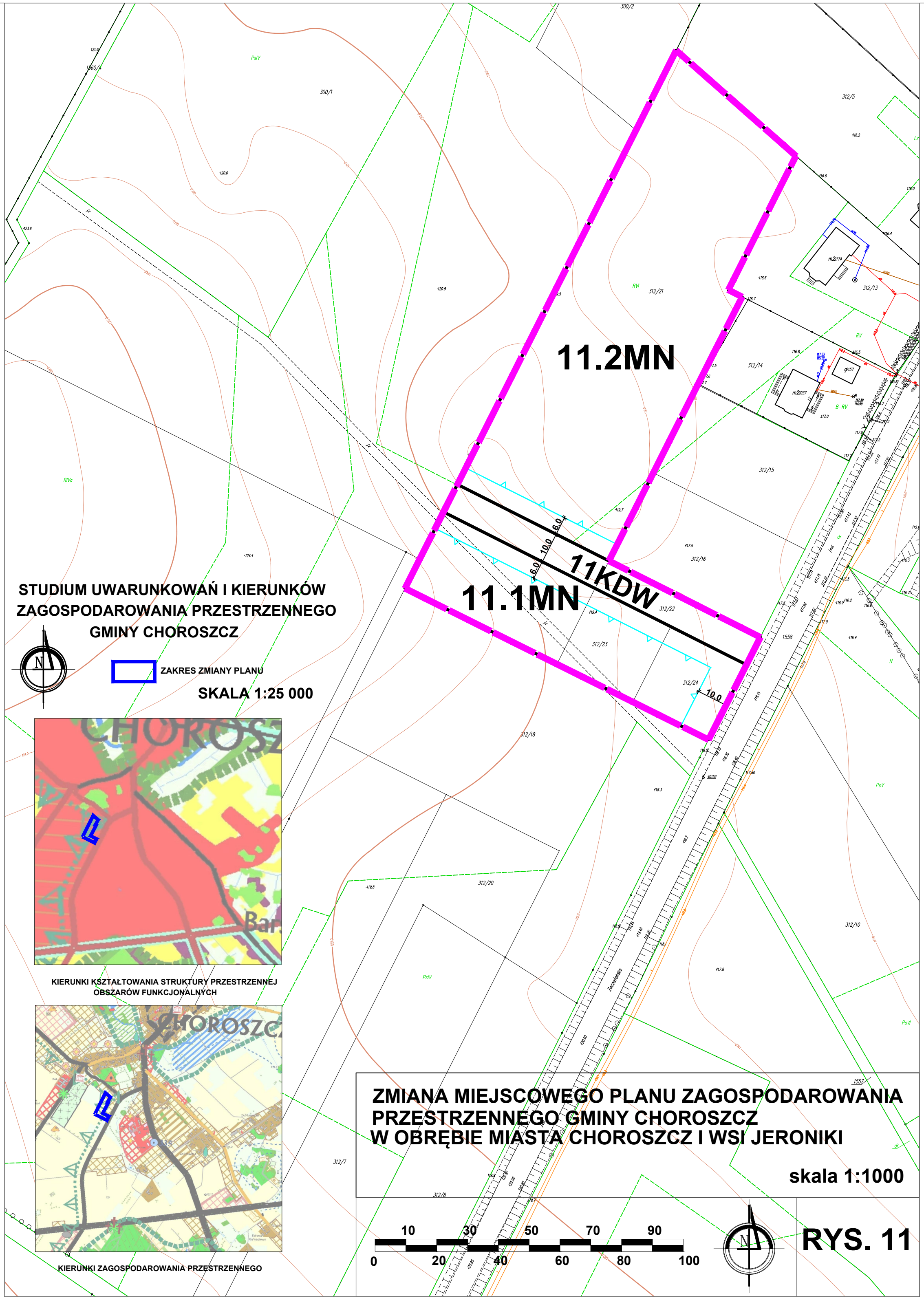
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 11 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

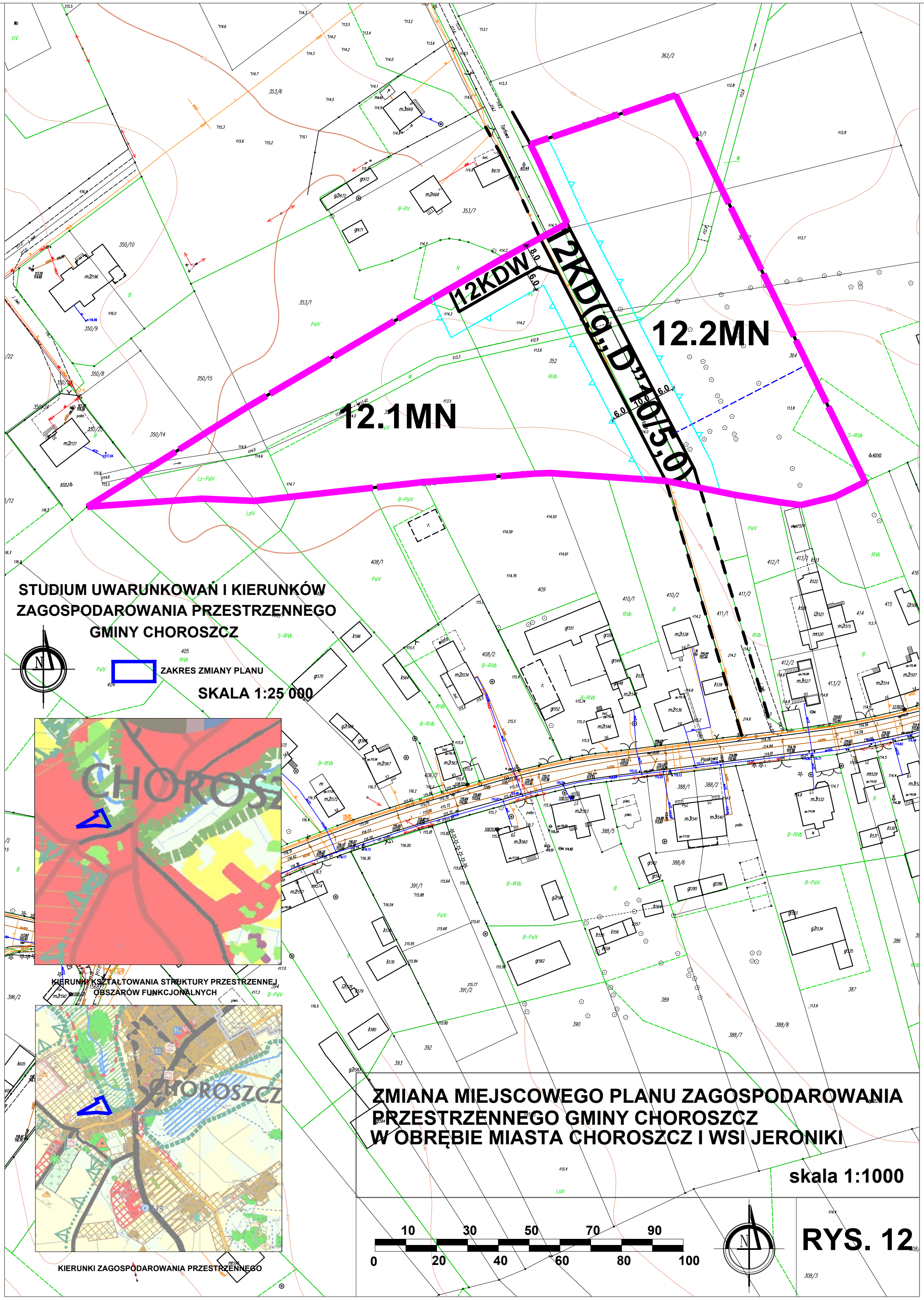
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 12 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.



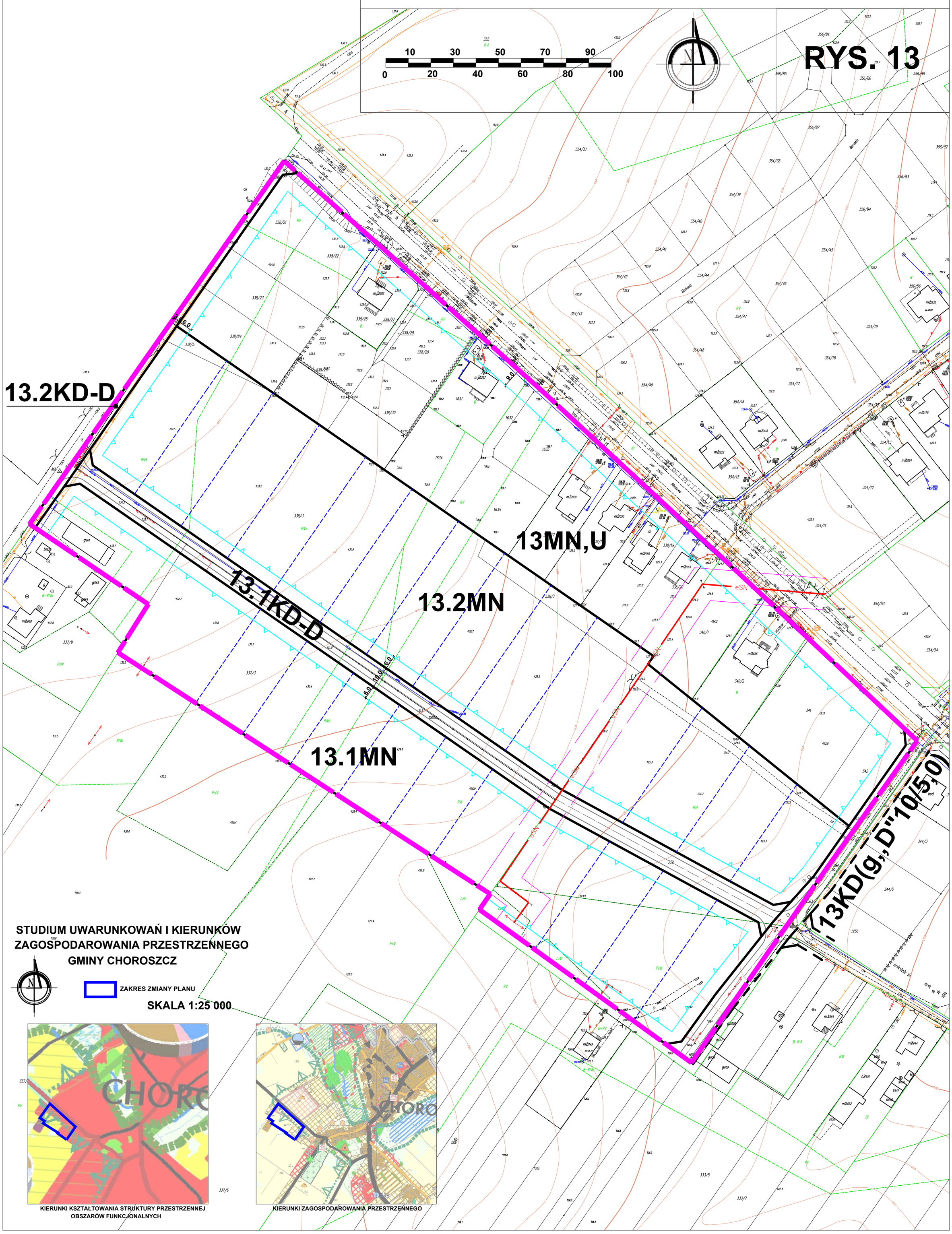
Załącznik nr 13 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE MIASTA CHOROSZCZ I WSI JERONIKI

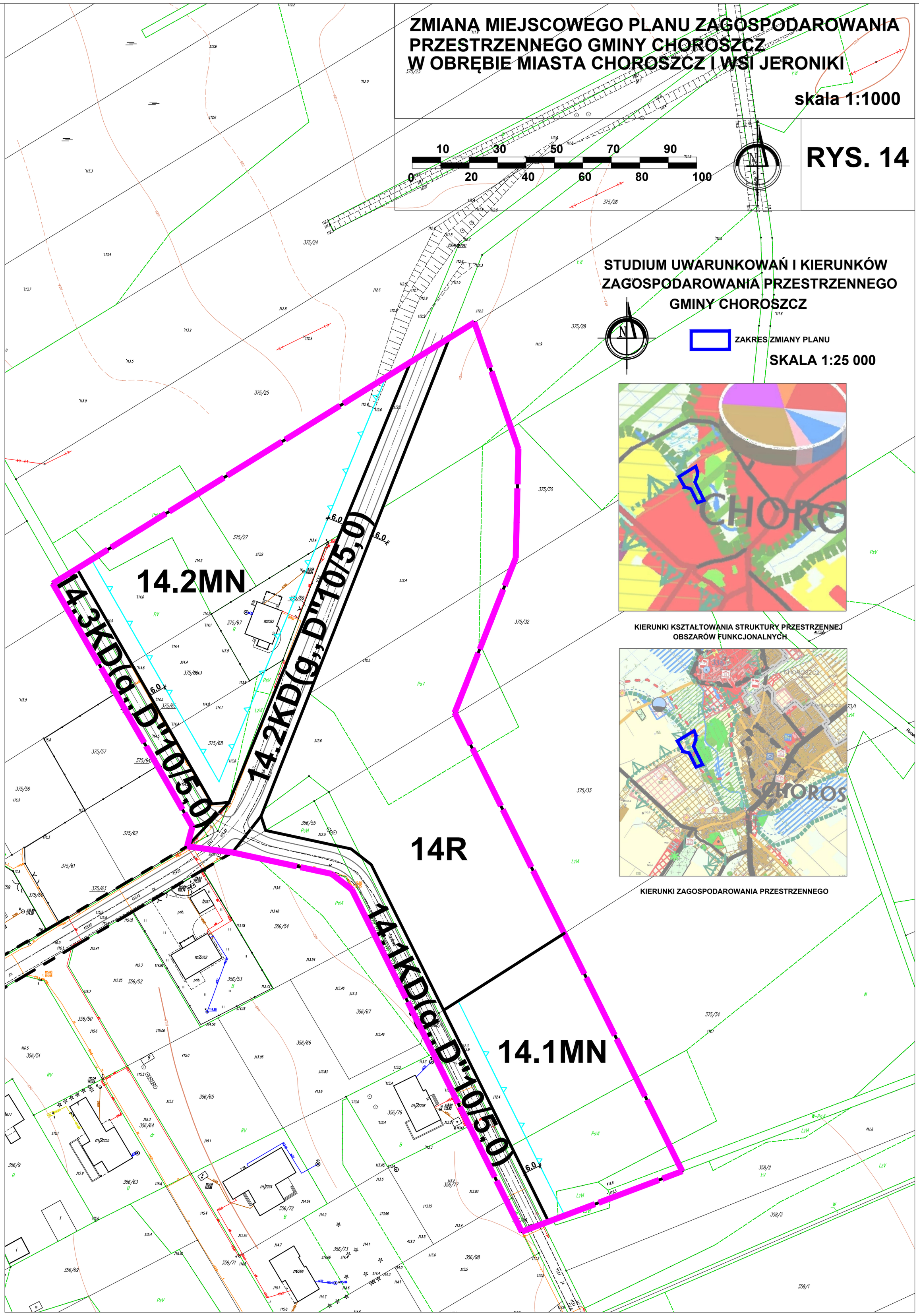
skala 1:1000



Załącznik nr 14 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

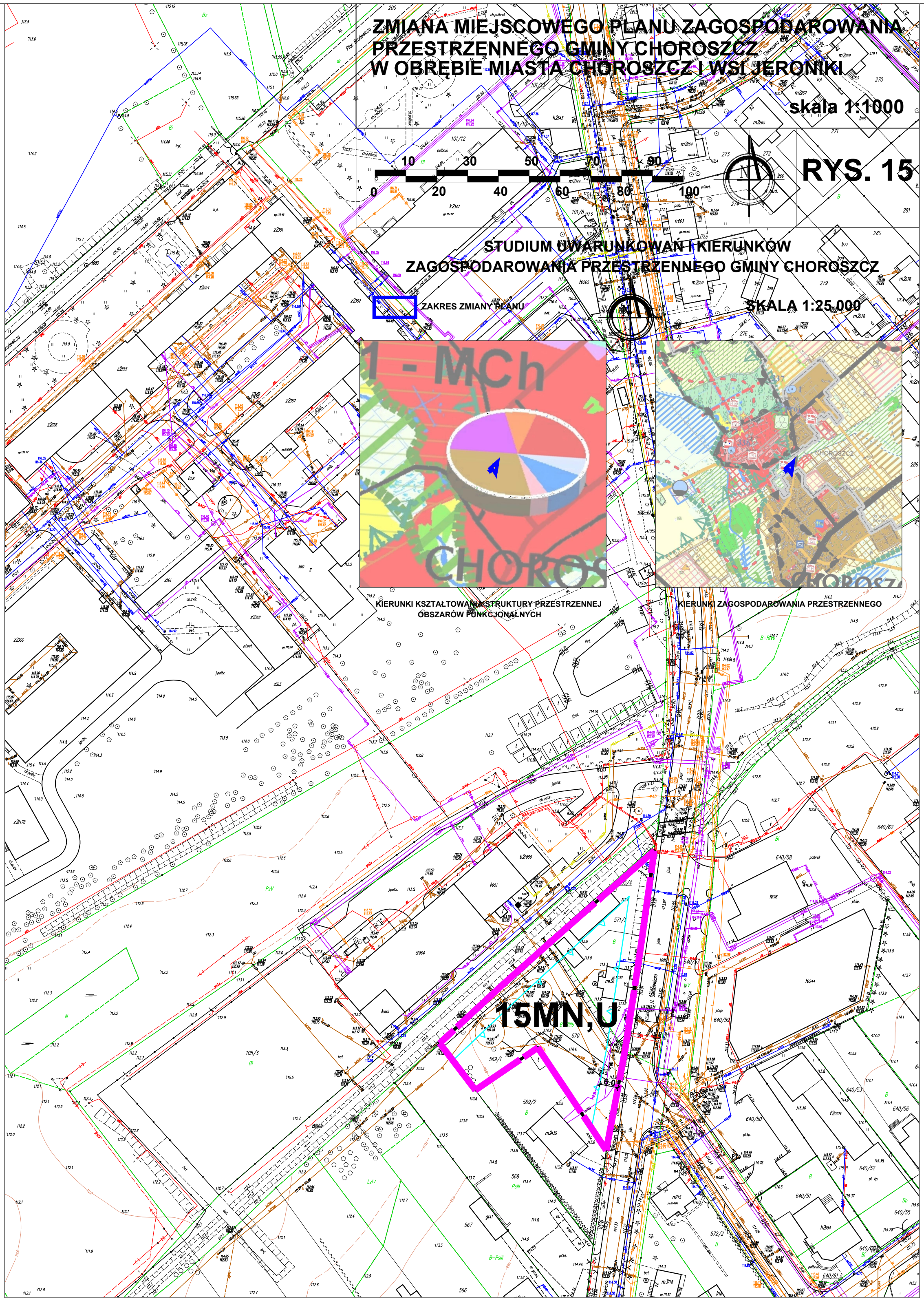
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 15 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

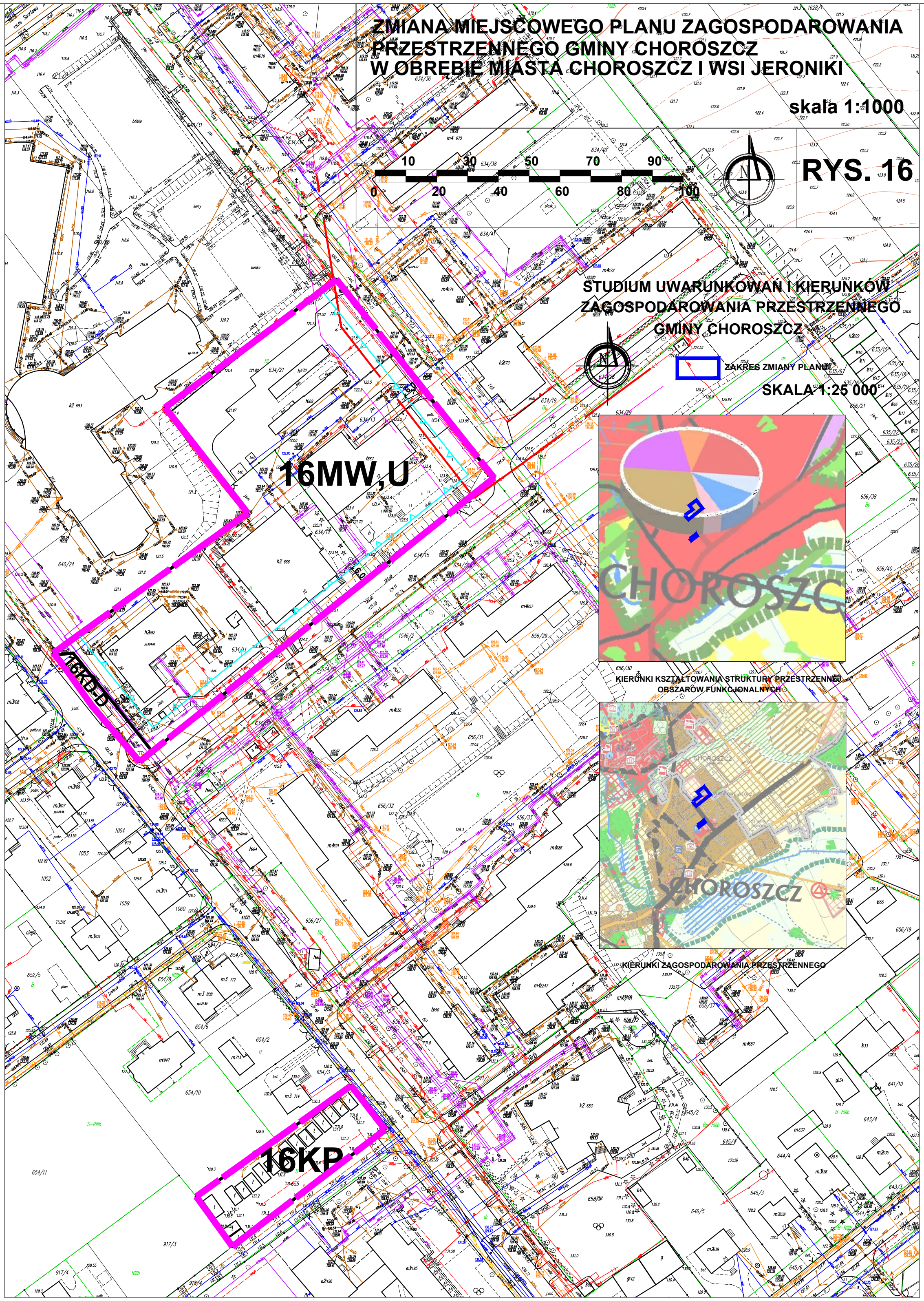
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 16 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

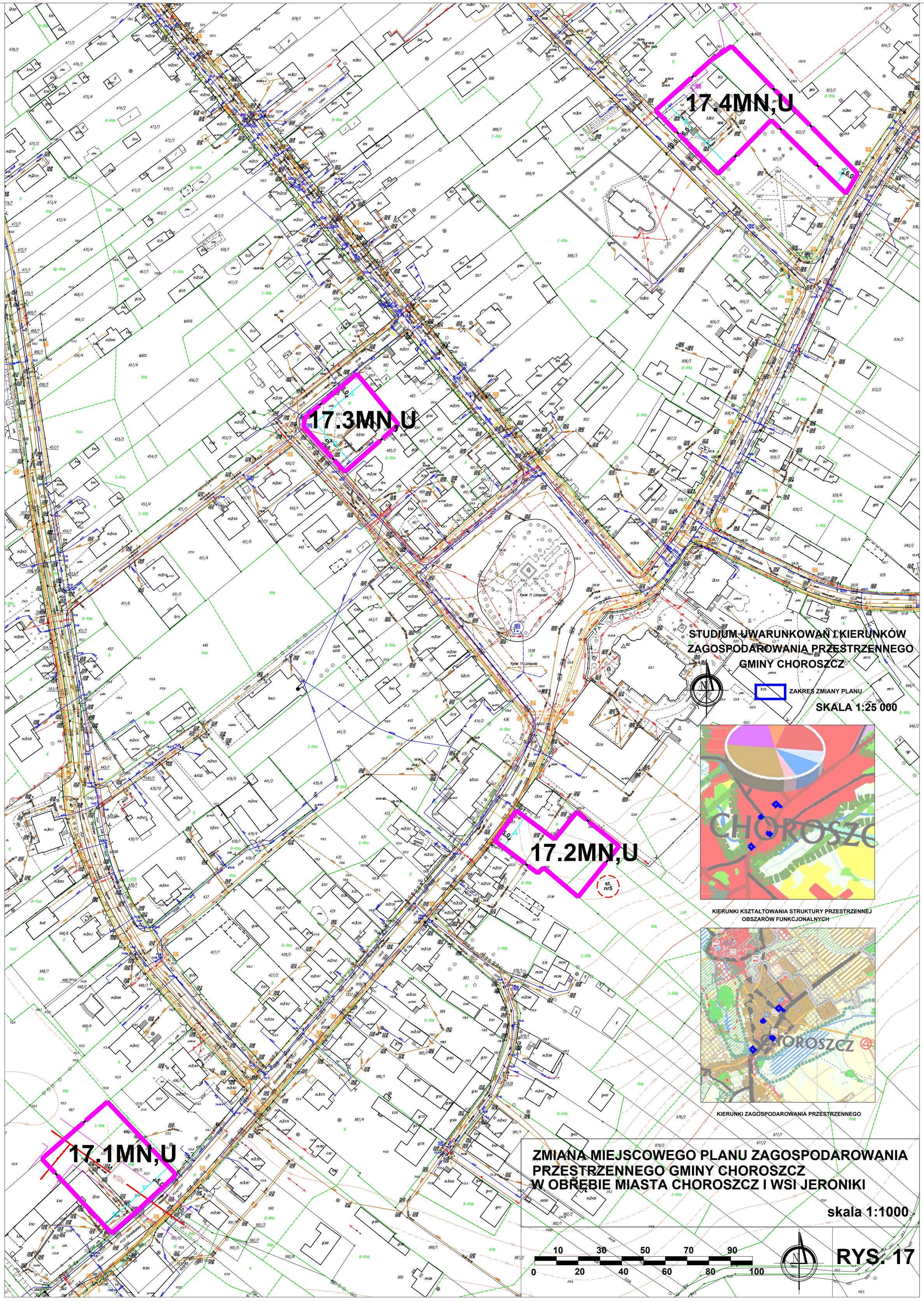
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 17 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 18 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE MIASTA CHOROSZCZ I WSI JERONIKI

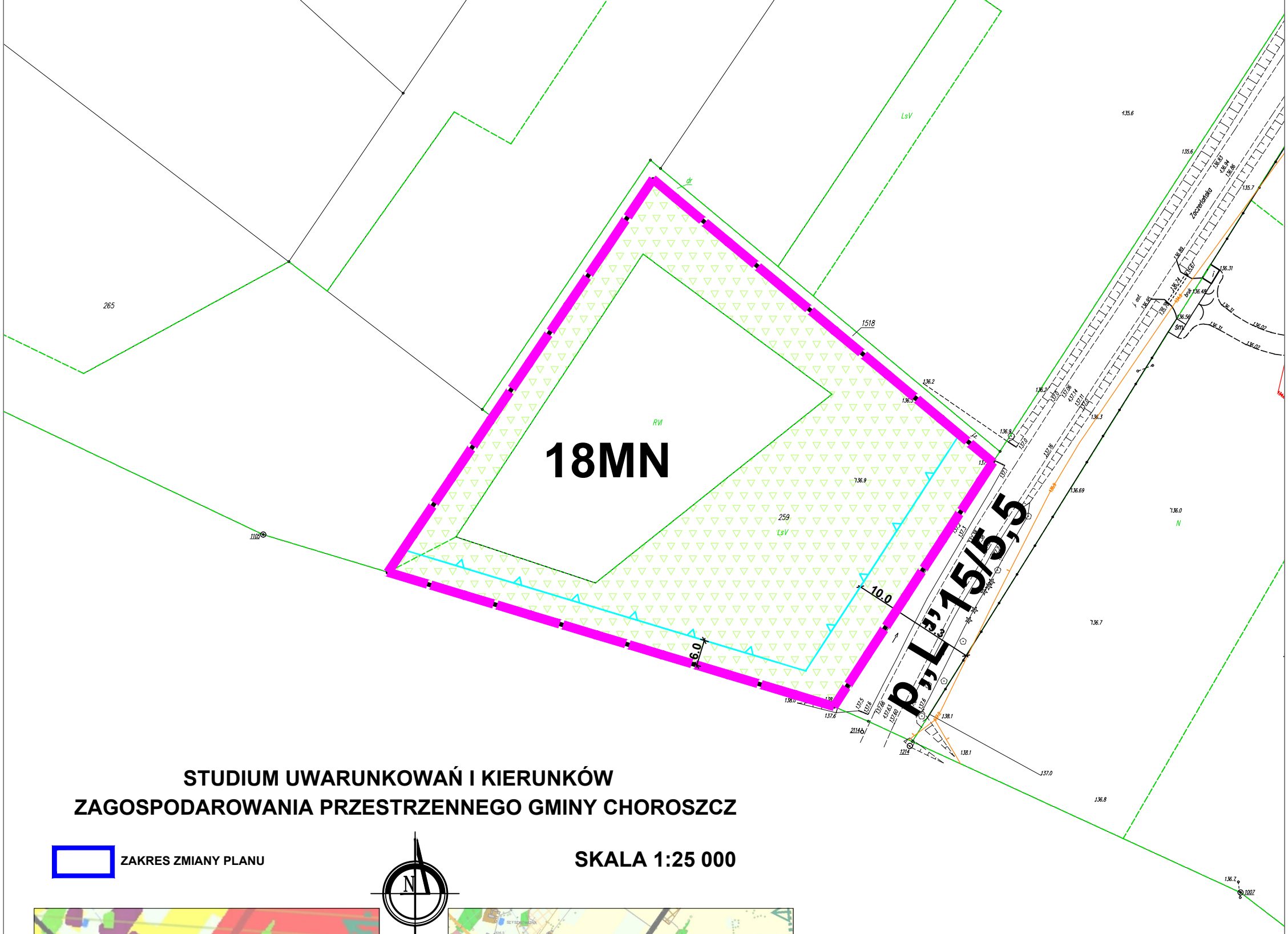
skala 1:1000

10 30 50 70 90

0 20 40 60 80 100

N

RYS. 18



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ

ZAKRES ZMIANY PLANU

N

SKALA 1:25 000

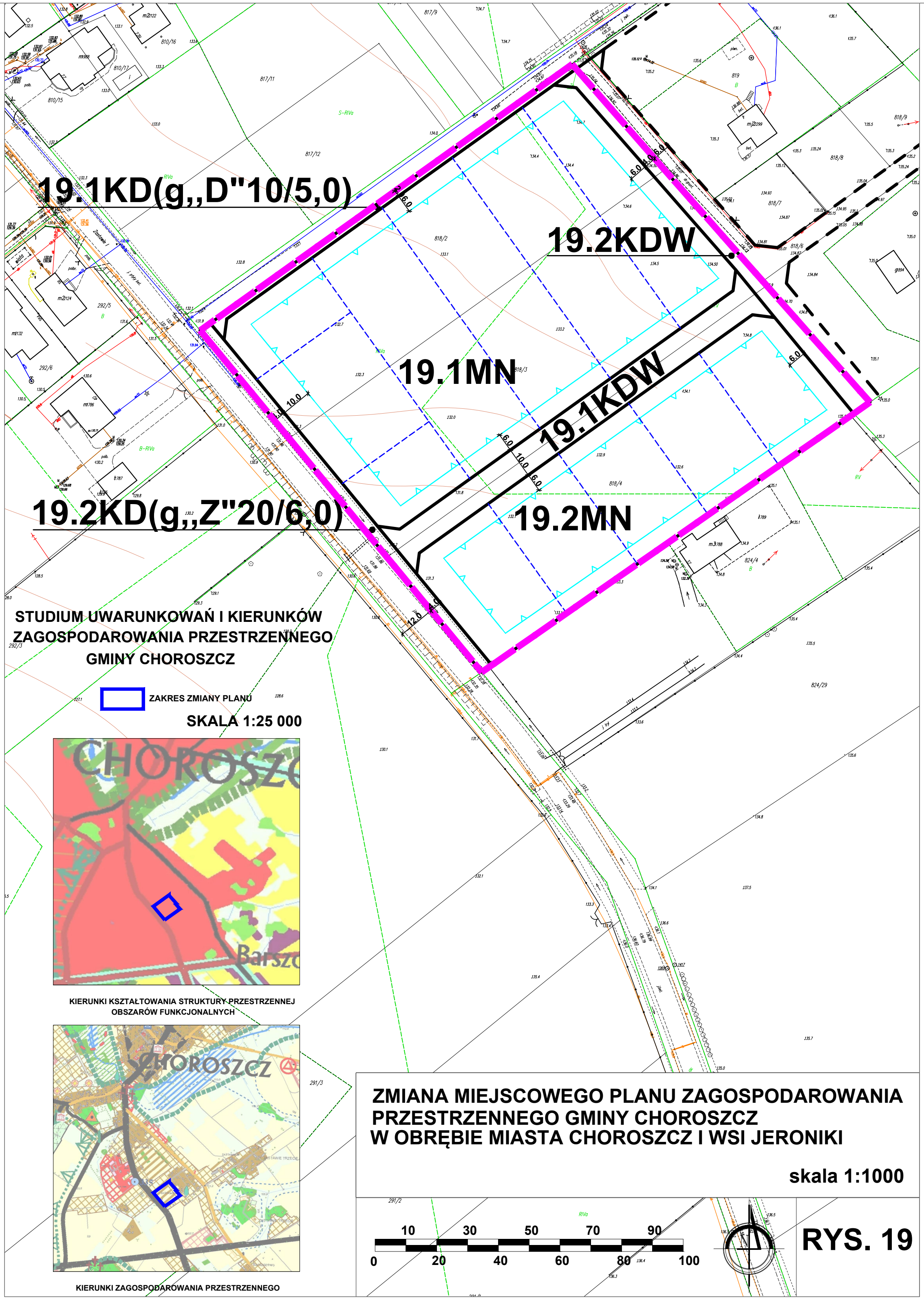
KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 19 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

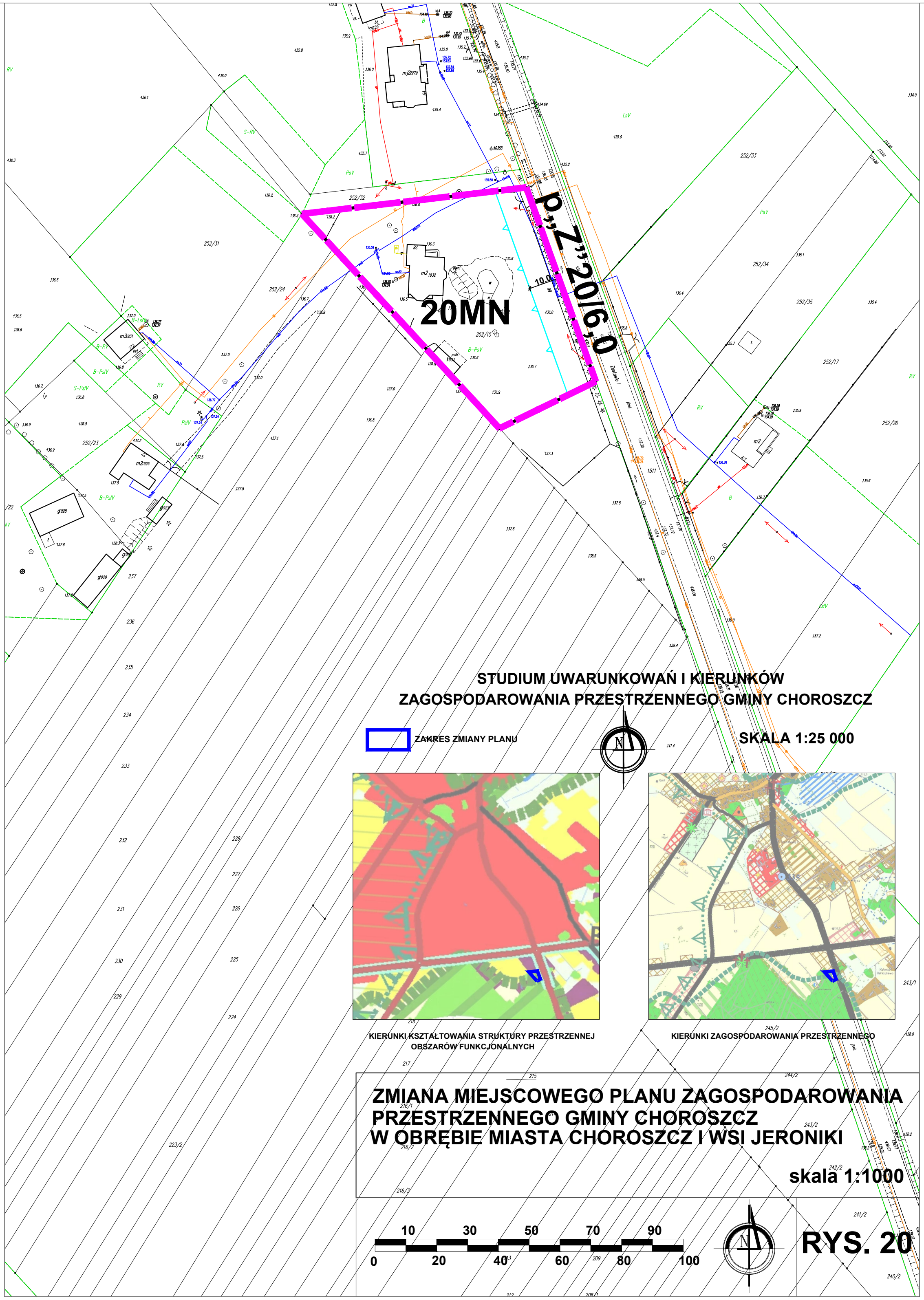
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 20 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

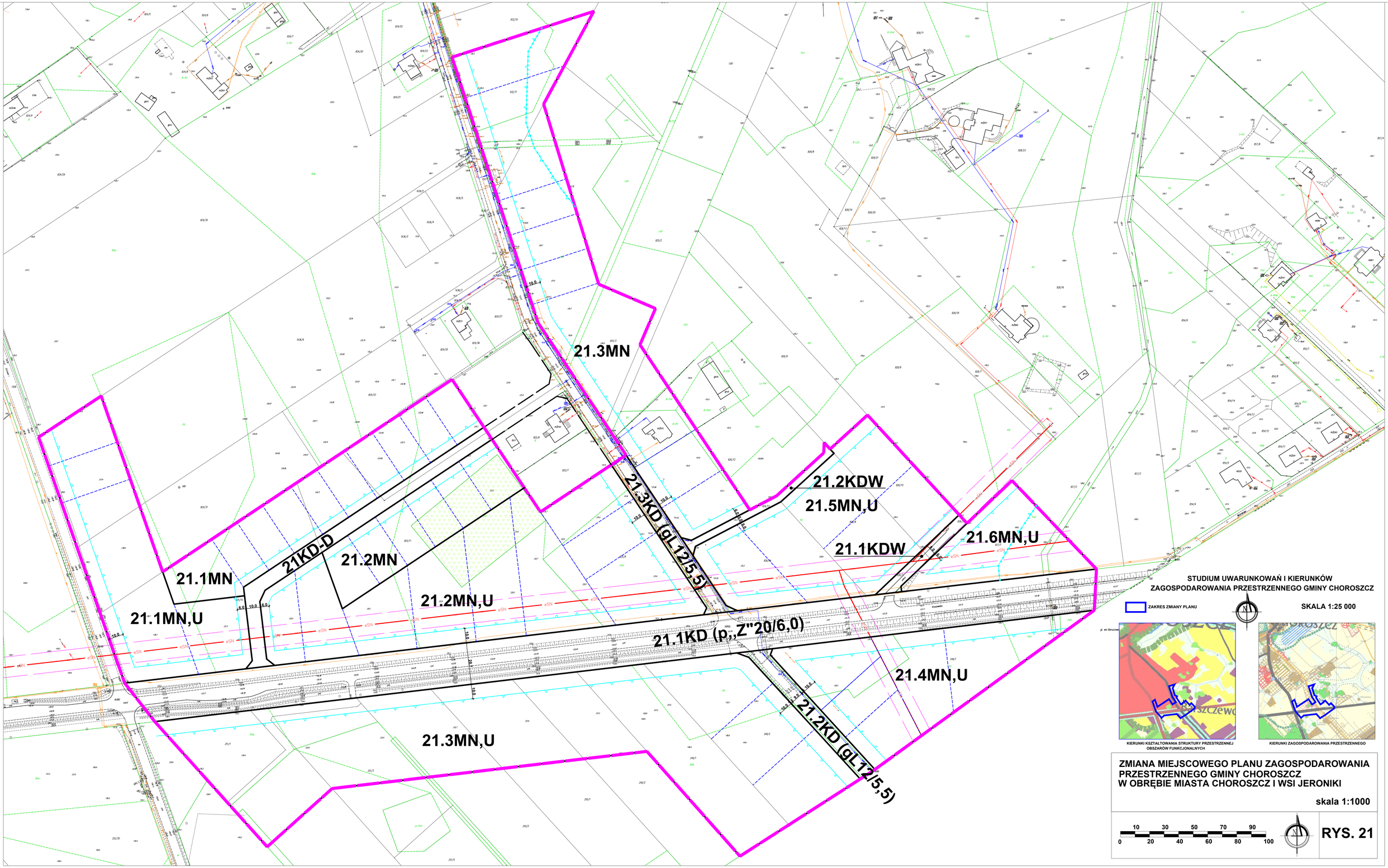
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 21 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

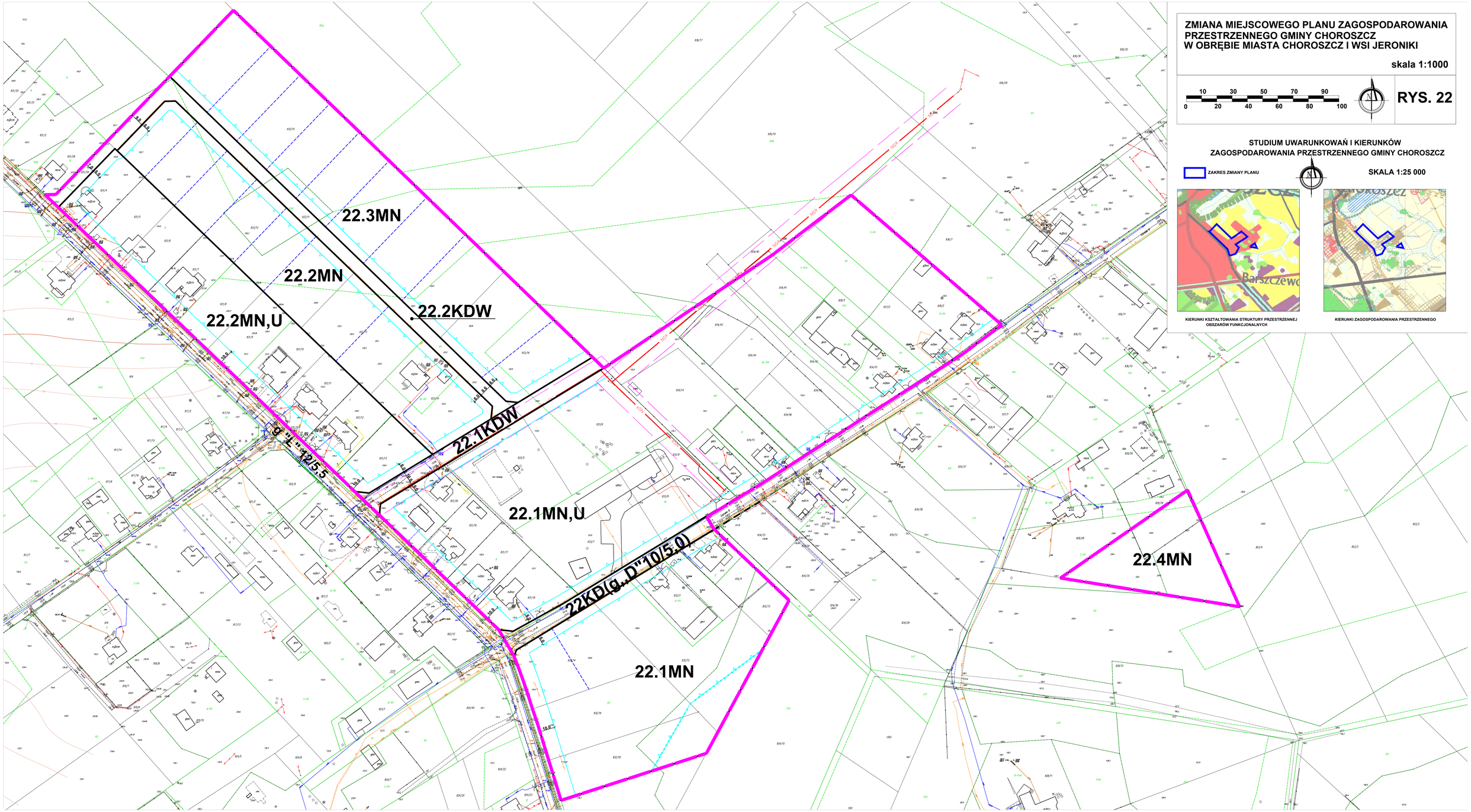
z dnia 26 czerwca 2019 r.



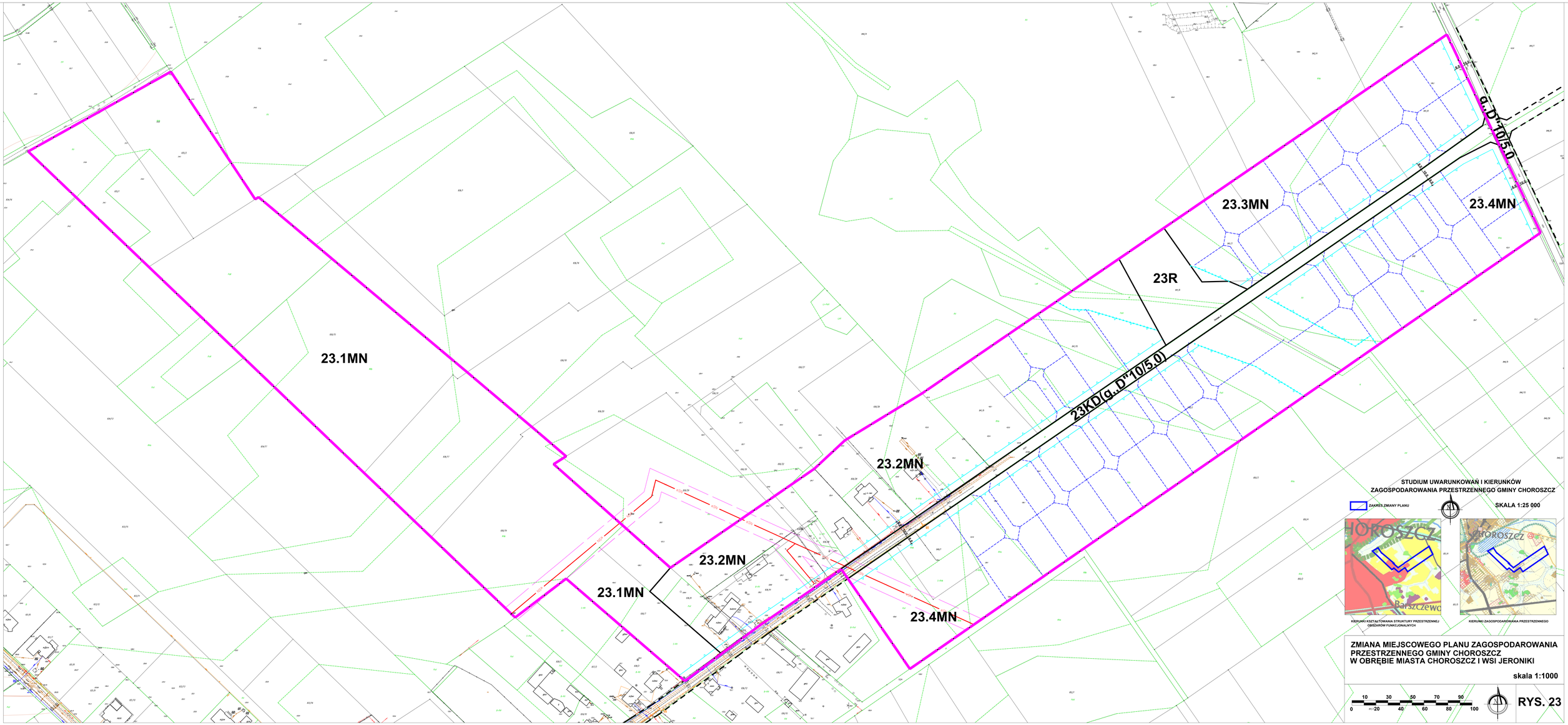
Załącznik nr 22 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.



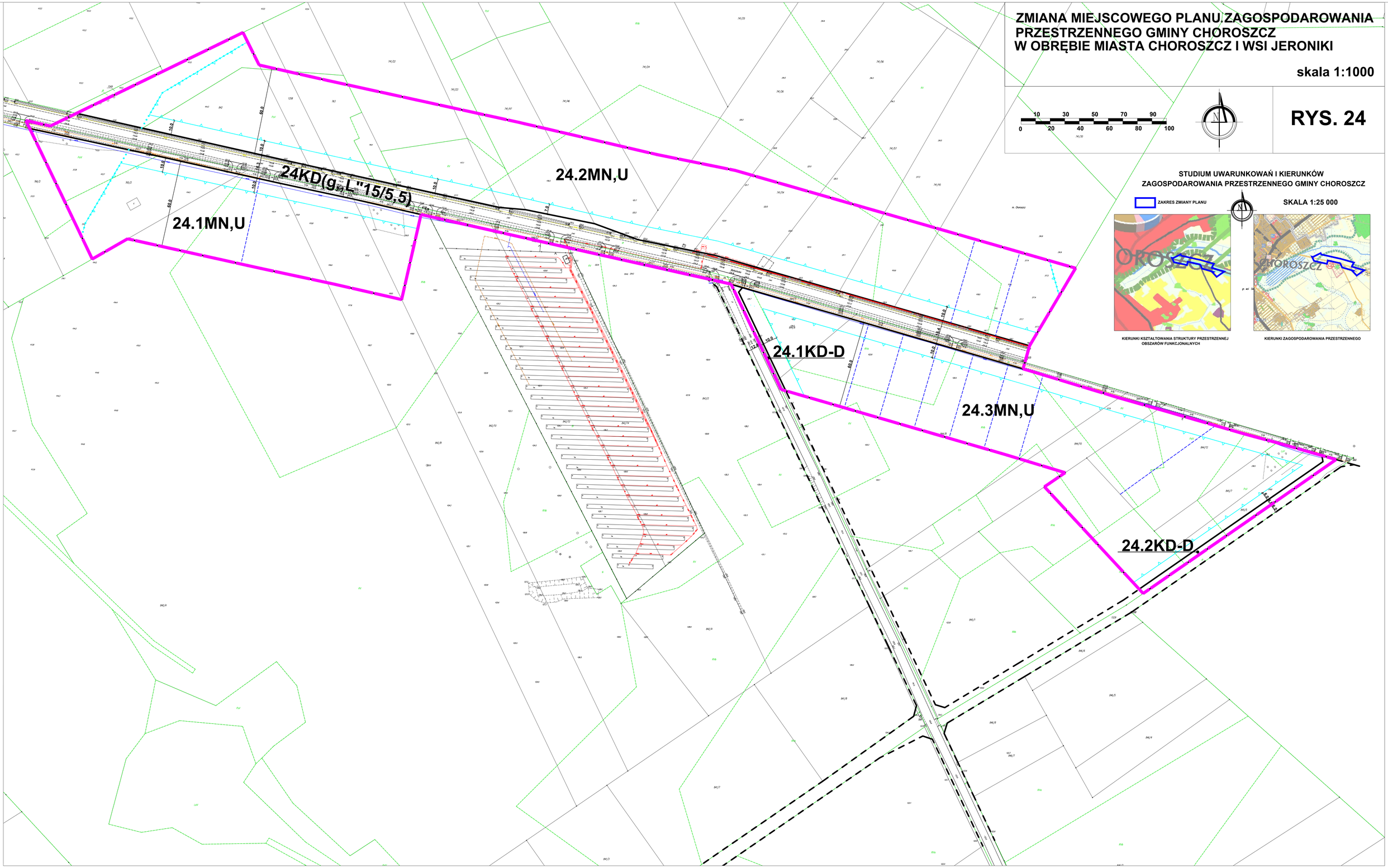
Załącznik nr 23 do uchwały nr VIII/67/2019
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 24 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

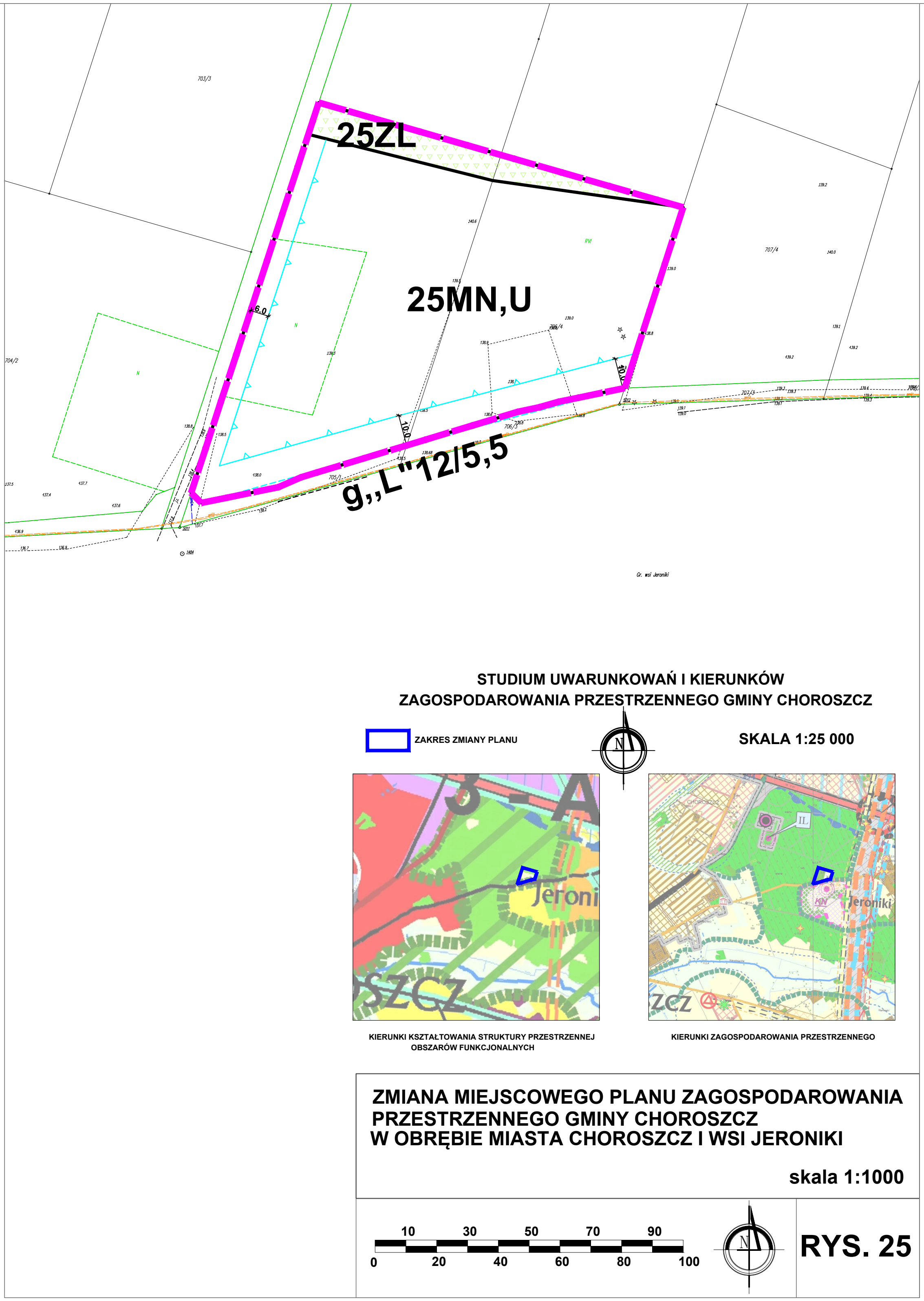
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 25 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

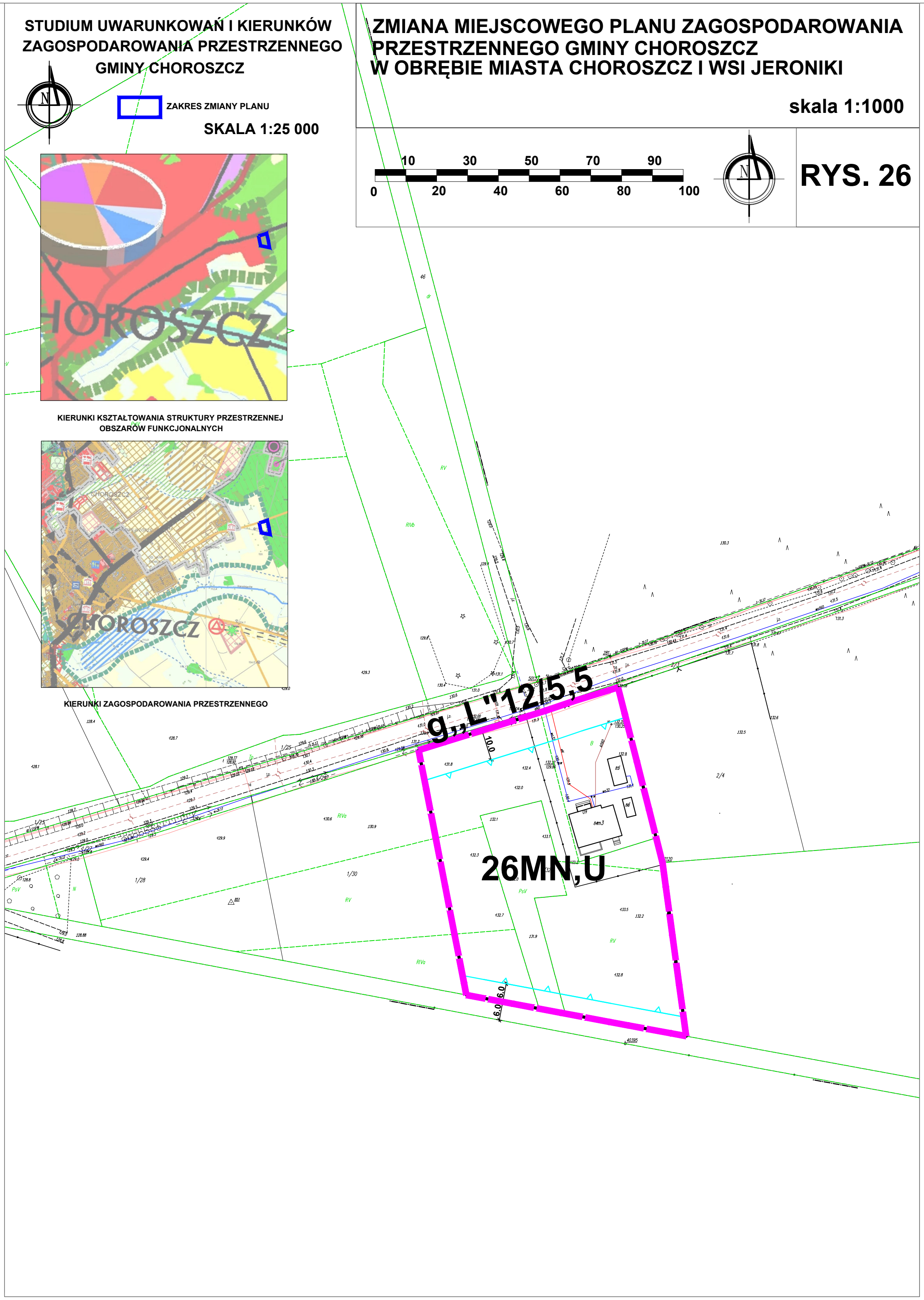
z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 26 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.



Załącznik nr 27 do uchwały nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.

Objaśnienia symboli i znaków graficznych zawartych na rysunkach zamiany planu

Zał. 27

FUNKCJE TERENÓW	
MN	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MN,U	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
MW,U	– zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa
KP	– parking
RM	– zabudowa zagrodowa
P,U	– zabudowa produkcyjna i usługowa
R	– tereny rolne
ZL	– lasy
KD	– drogi publiczne
KDW	– drogi wewnętrzne
ZNAKI GRAFICZNE	
	– granica obszaru objętego planem
	– linia rozgraniczająca ściśle określona
	– nieprzekraczalna linia zabudowy
	– nieprzekraczalna linia przekształceń terenowych
	– granice proj. działek budowlanych
	– drogi
st. nr5	– stanowisko archeologiczne
	– grunty zadrzewione
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	sieć wodociagowa istniejąca
	kanalizacja sanitarna istniejąca
	sieć telekomunikacyjna istniejąca
eSN	linia energetyczna napowietrzna SN istn.
	pas ochronny od linii energetycznych
	linia energetyczna kablowa SN istniejąca
	linia energetyczna kablowa NN istniejąca

Załącznik Nr 28 do uchwały Nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz i wsi Jeroniki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami), 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:.

1. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej wprowadzenia zapisu, aby projektowana linia zabudowy od drogi dojazdowej 11KDW nie ograniczała możliwości rozbudowy oraz odbudowy istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 312/24.

2. Nie uwzględnia się w części uwagi dotyczącej dopuszczenia budowy przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszczając ich budowę na terenach określonych na rysunkach zmiany planu Nr 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 18 i 20.

Załącznik Nr 29 do uchwały Nr VIII/67/2019

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 26 czerwca 2019 r.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz i wsi Jeroniki 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 2018 r. poz. 1945) stwierdza się, że w wyniku zmiany planu przewiduje się realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy w dwóch nowych drogach gminnych 13.1KD-D i 21KD-D. Inwestycje te będą finansowane ze środków Gminy Choroszcz z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

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 2018 r. poz. 446 r. poz. ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz, w związku z przeznaczeniem gruntów leśnych na cele nieleśne, art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz i wsi Jeroniki** przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXV/251/2017 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 25 kwietnia 2017 r. Zmianą planu objęto pojedyncze fragmenty terenu położone w granicach administracyjnych miasta Choroszcz oraz jeden położony w obrębie geodezyjnym Jeroniki przedstawione na załącznikach graficznych.

Opracowana zmiana planu nie stoi w sprzeczności z najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy, jakim jest **„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz ”**, przyjęte uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz zostały określone kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów funkcjonalnych. Na terenie gminy Choroszcz zostało wyznaczonych sześć podstawowych obszarów struktury przestrzennej ze względu na zróżnicowanie funkcji i zasad zagospodarowania

Tereny objęte projektem zmiany planu miejscowego znajduje się w całości na obszarze funkcjonalnym MCh.

„Obszar miasta Choroszcz (MCh)– *obejmuje grunty miasta Choroszcz z wyłączeniem terenów wzdłuż drogi krajowej Nr 8 i gruntów leśnych.*

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

Na terenie obszaru zakłada się:

- utrwalenie podstawowego układu urbanistycznego miasta Choroszcz z modernizacją i rewitalizacją istniejących zasobów mieszkaniowych i usług oraz ochronę i rewaloryzację zabytkowych układów urbanistycznych;

- rozwój zabudowy mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej, poprzez sukcesywne przeznaczanie gruntów rolnych pod zabudowę, z równoczesnym przygotowaniem warunków uzbrojenia w infrastrukturę techniczną i kształtowaniem przestrzeni publicznych i usług podstawowych;

- rozwój sektora gospodarczego z budową nowych zakładów produkcyjnych i usługowych różnych branż i modernizacją i zmianą branż istniejących;

- utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych przeznaczonych na inne cele do czasu realizacji zmiany sposobu zagospodarowania.”

Opracowanie projektu zmiany planu poprzedziły analizy. Rozpoznano stan środowiska, uwarunkowania prawne i przestrzenne.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587). Projekt zmiany planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń.

Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz 26 rysunków zmiany planu oraz rysunku oznaczeń graficznych, stanowiących integralną treść uchwały. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunkach zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisano symbole cyfrowo-literowe, w których początkowy człon cyfrowy jest porządkowy: pierwszy nr oznacza nr załącznika graficznego, na którym dany teren się znajduje, a nr po kropce (o ile występuje) oznacza kolejność terenu o tym samym przeznaczeniu występującego na danym załączniku.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jej jawności i przejrzystości. W projekcie zmiany planu, w poszczególnych rozdziałach, ujęto zagadnienia wymagane ustawą, 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.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt 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 2018 r. poz. 2081 ze zmianami).

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia. Zapewniono udział społeczny przy opracowywaniu projektu planu poprzez umożliwienie składania wniosków, uwag, uczestnictwo w dyskusji publicznej.

W okresie opracowywania projektu planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych.

Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 12 marca do 3 kwietnia 2019 r., a do dnia 28 kwietnia można było składać uwagi. Do projektu planu wpłynęło pięć uwag, z czego dwie uwagi uznano za bezprzedmiotowe, jedną uwagę uwzględniono w całości, a jedną w części. Odrzucono w całości tylko jedną uwagę.

Uwagi bezprzedmiotowe to uwagi dotyczące zwiększenia zakresu zmiany planu o działki nr 318/2, 318/3 i 318/4 oraz wprowadzenia zapisu, aby projektowana linia zabudowy od drogi dojazdowej 11KDW nie ograniczała możliwości nadbudowy i przebudowy oraz remontu istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 312/24, gdyż ustalania planu umożliwiały takie działania.

Uwaga uwzględniona to uwaga dotyczącą rezygnacji z trójkąta widoczności na działce nr 312/24.

Uwaga uwzględniona w części to uwaga dotyczącą dopuszczenia budowy przydomowych oczyszczalni ścieków. Częściowe uwzględnienie uwagi polega na dopuszczeniu ich budowy, ale nie na wszystkich terenach objętych granicami zmiany planu, a jedynie na terenach określonych na rysunkach zmiany planu Nr 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 18 i 20. Na pozostałych terenach uwagi nie uwzględniono, gdyż w zmianie planu ustalono, że ścieki sanitarne z terenów miasta Choroszcz mają być odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Sieć ta jest sukcesywnie rozbudowywana, w zależności od zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i budżetu gminy. Stosowanie zbiorników bezodpływowych zostało dopuszczone jako rozwiązanie tymczasowe. Ze względu na uciążliwości eksploatacyjne zbiorniki te zostaną zlikwidowane po zaistnieniu możliwości przyłączania do sieci kanalizacyjnej. Natomiast likwidacja sprawnie funkcjonującej przydomowej oczyszczalni byłaby nieracjonalna. Z kolei budowa sieci gminnej byłaby nieuzasadniona, gdyby sieć kanalizacyjna nie miała odbiorców.

Uwaga jednak zostaje w części uwzględniona poprzez dopuszczenie budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach o odległej perspektywie objęcia ich docelowo scentralizowanym systemem odprowadzania ścieków.

Uwaga nie uwzględniona to uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu, aby projektowana linia zabudowy od drogi dojazdowej 11KDW nie ograniczała możliwości rozbudowy oraz odbudowy istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 312/24. Linia zabudowy na działce nr 312/24 została ustalona z uwagi na projektowaną w zmianie planu drogę 11KDW i będzie dotyczyła zabudowy projektowanej w oparciu o ustalenia planu, więc również rozbudowy i odbudowy istniejącego budynku.

Skutki finansowe uchwalenia zmiany planu

Przewidywana w zmianie planu nowa zabudowa to w większości zabudowa plombowa wzdłuż istniejących dróg, które przewidywane są również jako ciągi gminnej infrastruktury technicznej. Większa ilość odbiorców zwiększy rentowność budowy magistralnych sieci gminnych.

Natomiast podział terenów rolnych na działki budowlane i realizacja zabudowy przyniesie gminie korzyści finansowe w wyniku większych podatków od nieruchomości zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie pojawi się działalność gospodarcza.

Budżet gminu zasili dodatkowo kwota za sprzedaż terenu 12.1 MN dotychczas przeznaczonego wyłącznie pod zieleń.

Uchwalenie zmiany planu przeniesie więc gminie Choroszcz korzyści.