



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 29 listopada 2018 r.

Poz. 4771

UCHWAŁA NR I/15/2018 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 22 listopada 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły)

Na podstawie rt. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i 1000, 1349 i 1432) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły) 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 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) zmienionego uchwałą nr XXI/202/2013 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 29 listopada 2013 r. zwaną dalej zmianą planu, w granicach obszaru przyległego od strony południowej do drogi wojewódzkiej nr 676.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto: załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu; 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. Ilekcć 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 (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 vegetację, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) **teren ogólnodostępnym** – należy przez to rozumieć teren dostępny dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **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 planu będące ustaleniami obowiązującymi to:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole literowe określające następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **KD-G** – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 4) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

§ 6. 1. Teren oznaczony symbolem **P,U** przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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 użytkowej do 150 m² i nie większej niż 20 % powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego.

4. 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.

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 – 10 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) wysokość budynków – do 15 m, a w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi – do 25 m;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń, itp;
- 6) miejsca postojowe:
 - a) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 pracowników,
 - b) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

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;
- 2) częścią dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować frontem do drogi KD-G;
- 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) przy realizacji parkingów na powierzchni terenu należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji 1 drzewo na każde 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) otwarte tereny składowe, 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;
- 6) obsługa komunikacyjna – z jezdni serwisowej drogi KD-G.

§ 7. 1. Teren oznaczony symbolem **KD-G** przeznacza się pod poszerzenie drogi publicznej przyległej do granic planu, stanowiącej przestrzeń publiczną.

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

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) wzbogacenie przestrzeni publicznych zielenią urządzoną i elementami małej architektury;
- 3) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej oraz elementów wyposażenia w obiekty małej architektury;

4) zakaz lokalizacji reklam.

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

- 1) ogrodzenia terenu – wyłącznie wynikające z rozwiązań technologicznych i bezpieczeństwa, minimalizujące wpływy na otoczenie, (preferowane są żywopłoty z roślin zimozielonych);
- 2) zasady umieszczania reklam:
 - a) dopuszcza się stosowanie wyłącznie szyldów w postaci tablic reklamowych umieszczanych na budynkach lub jako wolnostojących,
 - b) szyldy na budynkach należy umieszczać w rejonie głównych wejść o maksymalnych wymiarach 1,2 m x 0,4 m (inny rodzaj szyldu możliwy jest tylko wówczas, gdy stanowi on element elewacji budynku przestawiony w projekcie budowlanym na etapie pozwolenia na budowę),
 - c) szyldy wolnostojące należy lokalizować przy linii rozgraniczającej drogi KD-G, w odległości co najmniej 4 m od działek sąsiednich, o maksymalnych wymiarach 3 m x 4 m i wysokości wraz z mocowaniem do 6 m nad poziomem terenu.

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

- 1) zagospodarowanie powierzchni wolnej od zabudowy i utwardzenia zielenią urządzoną;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz;
- 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez stosowanie skutecznych zabezpieczeń gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 5) ochronę akustyczną poprzez stosownie rozwiązań indywidualnych tłumiących hałas np. ściany zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej, odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

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

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

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) przewiduje się podziały istniejących nieruchomości:
 - a) na potrzeby infrastruktury technicznej lub zmiany granic nieruchomości w zależności od bieżących potrzeb,
 - b) w celu wydzielenia działek budowanych pod warunkiem, że każda z działek budowlanych będzie miała:
 - powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
 - wskaźniki zgodne z ustaleniami § 6 ust. 5 pkt 1), 2), 3) i 6),
 - obsługę komunikacyjną bezpośrednio z jezdni serwisowej drogi KD-G lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

§ 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; nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu i innymi ustaleniami określonymi w planie; przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji SE Narew - Białystok RPZ-6 zgodnie z ustaleniami §14.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej w drodze wojewódzkiej przyległej do granic zmiany planu;
- 2) odprowadzenie ścieków ustala się:
 - a) docelowo do kanalizacji sanitarnej,
 - b) przejściowo do zbiorników bezodpływowych,
- 3) odprowadzenie wód opadowych ustala się do gruntu na użytkowanym terenie z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu,
 - b) 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,
 - c) 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, powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.

§ 14. 1. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić pasy technologiczne infrastruktury technicznej wynoszące:

- 1) 20 m obustronnie od osi linii 110 kV;
- 2) zgodne z przepisami odrębnymi od innych sieci i urządzeń.

2. W strefie technologicznej, o której mowa w ust. 1:

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

DZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

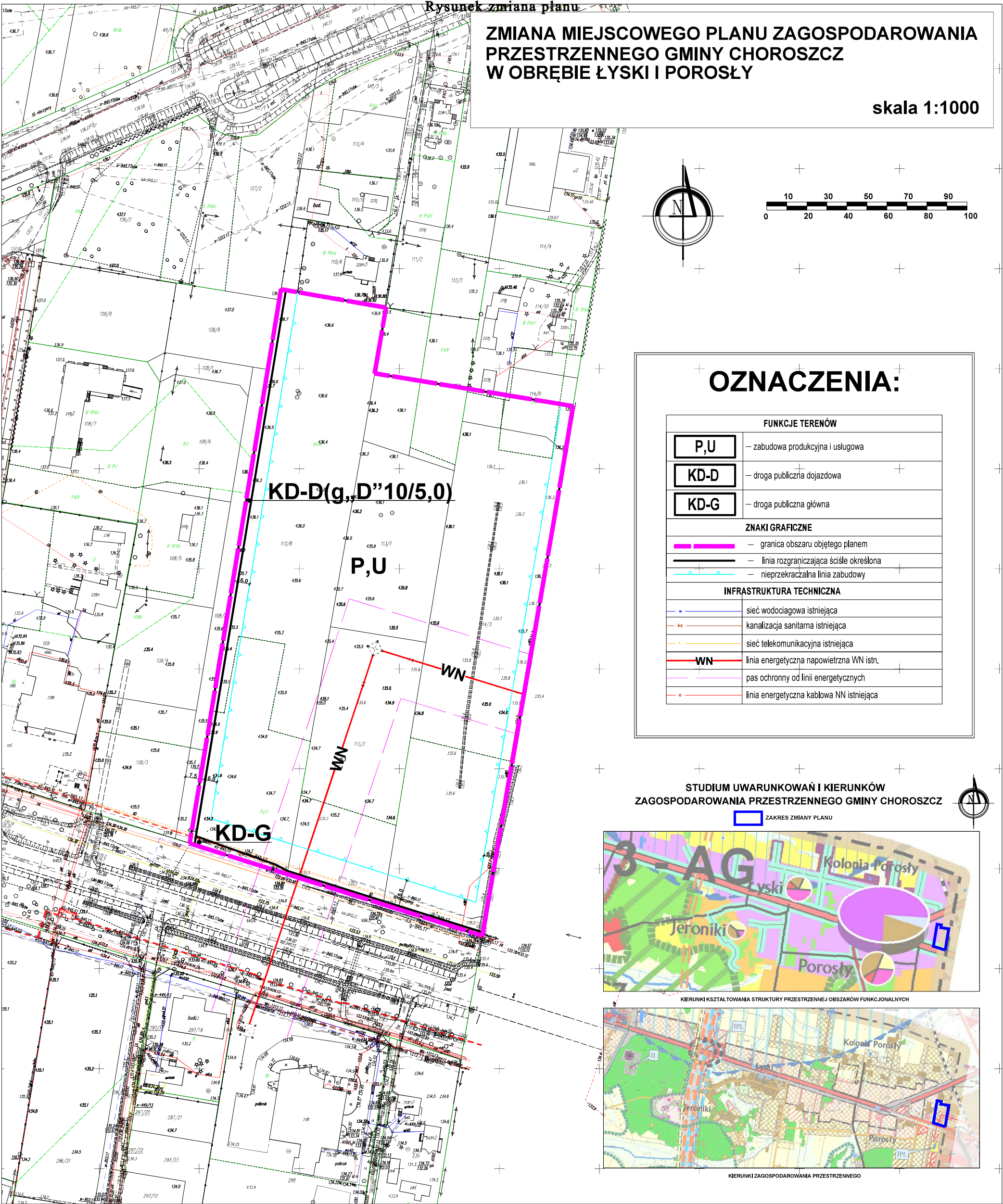
§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 1 % (słownie: jeden procent)

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

§ 17. 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 I/15/2018
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 22 listopada 2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr I/15/2018

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 22 listopada 2018 r.

**rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego przestrzennego gminy Choroszcz****w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły)**

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 do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr I/15/2018

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 22 listopada 2018 r.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły) 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 na obszarze zmiany planu nie przewiduje się realizacji 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (obręb geodezyjny Porosły) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXV/344/2018 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 24 maja 2018 r.

Celem opracowania zmiany planu jest wprowadzenie możliwości realizacji, obok funkcji produkcyjnych, również funkcji usługowych. W opaciu o obowiązujące dotychczas ustalenia planu było to niemożliwe, gdyż teren został przeznaczony pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

Ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium gminy. Teren objęty zmianą planu w studium znajduje się na obszarze funkcjonalnym AG – **obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości**, kształtowany jako podmiejski teren lokalizacji zakładów przemysłowych, produkcyjnych i usługowych różnego typu i branż.

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 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 uwarunkowania prawne i przestrzenne.

Projekt przedmiotowej zmiany planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na niewielki zakres zmian w uzgodnieniu z Regionalem Dyrektorem Ochrony Środowisk i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny 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.) i nie sporządzono prognozy oddziaływania na środowisko. Jednak zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczny przy opracowywaniu projektu zmiany planu poprzez umożliwienie składania wniosków, uwag i uczestnictwa w dyskusji publicznej.

W okresie opracowywania projektu zmiany planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Nie wpłynęły również uwagi.

W granicach zmiany planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.