



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 28 grudnia 2023 r.

Poz. 6864

Podpisany przez:
Krzysztof Stankiewicz
Data: 28.12.2023 14:32:04



UCHWAŁA NR LIII/496/2023 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 20 grudnia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), realizując Uchwałę Nr XXXVIII/392/2022 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz, uchwala się co następuje:

DZIAŁ I. - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz”, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

§ 2. Przeznacza się na cele leśne 2,1165 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja Marszałka Województwa Podlaskiego znak DGN-III.7151.10.2023.TT z dnia 23 czerwca 2023 r.).

§ 3. 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. z późn. zm.) w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i 19 załączników do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załączniki od nr 1 do nr 16 – rysunki zmiany planu wykonane na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 17 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) Załącznik nr 18 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) Załącznik nr 19 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Zmianą planu objęto obszary o łącznej powierzchni ok. 39,24 ha, przedstawione na załącznikach, o których mowa w ust. 3 pkt. 1.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Choroszczy;
- 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii, sygnałów i tym podobnych;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **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);
- 7) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi oraz jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 8) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 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 zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 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 zwartej żywofloty lub 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.

§ 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.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których początkowy człon cyfrowy jest porządkowy: pierwszy oznacza nr załącznika graficznego (jednostki przestrzennej), 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) **MNW-MNB** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **MNW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 4) **MNW-MNB-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług;
- 5) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 6) **U-P** - teren usług lub produkcji;
- 7) **G** - teren górnictwa i wydobywania;
- 8) **KDR** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 10) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 11) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, połączenie symboli literowych łącznikiem oznacza równorzędność przypisanych im funkcji, które mogą występować łącznie lub oddzielnie w zależności od potrzeb.

DZIAŁ II.

- USTALENIA PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 7. 1. Projektowane budynki należy lokalizować:

- 1) z uwzględnieniem:
 - a) nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na załącznikach graficznych do zmiany planu, które nie dotyczą przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków,
 - b) w odległości nie mniejszej niż 10 m – od osi otwartego rowu na terenie 4MN-U, gdy nie zachodzi sytuacja, o której mowa w § 16 ust 2.
 - b) pasów technologicznych, o których mowa w § 24;
- 2) spełniając wszystkie ustalenia zmiany planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

2. W obrębie jednej działki budowlanej należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednolitej 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 lokalizować uwzględniając ich projektowane linie rozgraniczające i w miarę możliwości dopasować się do trwałych ogrodzeń na działkach sąsiednich w zakresie stosowanych materiałów i wysokości, o ile spełnia ona ustalenia ust. 2.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,7 m od poziomu terenu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 10. 1. W obszarach zmiany planu, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej oraz terenów 5U-P, 7G, 8.1U-P, 8.2U-P i 14U-P, wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zawsze i potencjalnie) w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Na terenach 5U-P, 7G, 8.1U-P, 8.2U-P i 14U-P wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 11. 1. Obszar zmiany planu na załączniku nr 12 znajduje się:

- 1) w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 „Bagienna Dolina Narwi” (kod obszaru PLB200001);
- 2) w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego;
- 3) w obszarze węzłowym sieci ekologicznej województwa podlaskiego Bagienna Dolina Narwi.

2. Obszar zmiany planu na załączniku nr 15 znajduje się w obszarze głównego korytarza ekologicznego Dolina Biebrzy – Puszcza Knyszyńska Środkowy GKPN-1B.

3. Inwestycje prowadzone w obszarach zmiany planu przedstawionych na załącznikach nr 12 i nr 15, nie mogą negatywnie wpływać na środowisko obszarów chronionych, o których mowa w ust. 1 i 2, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć:

- 1) stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których wyznaczony został obszar Natura 2000;
- 3) pogorszyć integralność tych obszarów i ich powiązania z innymi obszarami sieci ekologicznej.

§ 12. 1. Tereny oznaczone symbolami 5KDL, 8.1U-P, 8.2P-U, 8MNV-MNB-U, 8KD-L, 9MNV-MNB, 15.1MNV-MNB, 15.2MNV-MNB i 15.1KDD oraz częściowo tereny oznaczone symbolami 5U-P, 15.3MNV-MNB, 15.4MNV-MNB, 15.2KD i 15.3KDD zgodnie z granicami wskazanymi na rysunkach zmiany planu, znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 218 Pradolina Rzeki Supraśl.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 2) wprowadza się zakaz:
 - a) odprowadzania ścieków oraz zanieczyszczonych wód opadowych do ziemi, rowów cieków i zbiorników wodnych,
 - b) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych oraz instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
 - c) wykorzystywania odpadów do zagospodarowania terenu inwestycji;

3. W obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 218 dodatkowo wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) wykonywania wykopów i odwiertów w celu wykorzystania ciepła z ziemi.

§ 13. 1. 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.

2. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

- 1) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych;

- 2) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- a) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MNW-MNB – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MNW-MNB-U, MNW-U, MN-U, MW-U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) na pozostałych terenach obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych względem rodzaju wprowadzanej funkcji terenu;

- 2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o „Plan gospodarki odpadami województwa podlaskiego” oraz „Regulamin czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz”.

§ 16. 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 działek budowlanych;
- 3) zagospodarowania działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojścia, dojazdu i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;
- 4) zachowania istniejącego rowu, na terenie 4MN-U w formie otwartego lustra wody, z uwzględnieniem ust 2;
- 5) utrzymania naturalnej roślinności łąk i szuwarów przy rowie oraz w lokalnych obniżeniach terenu.

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

3. Zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie należy kształtować w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej, wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe), z dbałością o rodzimy skład gatunkowy.

4. Zakazuje się wprowadzania do środowiska gatunków obcych.

Rozdział 3.

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

§ 17. W obszarach objętych zmianą planu nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

§ 18. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 19. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarach objętych zmianą planu są tereny przeznaczone pod drogi publiczne, o których mowa w § 44, 45, 46 i 47 oraz przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych 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 oraz 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.

§ 20. 1. W granicach zmiany planu występują obszary chronione, o których mowa w § 11 i 12 oraz istniejące i projektowane tereny górnicze, o których mowa w § 43.

2. W granicach zmiany planu nie występują obszary 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 oraz zasady podziałów geodezyjnych.

§ 21. 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.

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

4. 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.

§ 22. 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, a także zachować odległości od innych obiektów budowlanych i lasów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 23. 1. Przez obszar przedstawiony na załączniku nr 8 przebiega linia energetyczna 110 kV GPZ Białystok – RPZ Jeżewo, w której pasie technologicznym projektowana jest linia 110 kV RPZ Białystok 6 – projektowany RPZ Choroszcz.

2. Przez obszar przedstawiony na załączniku nr 10 przebiega linia energetyczna 110 kV RPZ Fasty – RPZ 6 Białystok – RPZ Łapy.

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

- 1) 20 m obustronnie od osi linii napowietrznych 110 kV, o których mowa w § 23.
- 2) 7 m obustronnie od osi linii napowietrznych 15 kV;
- 3) 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, na warunkach gestora sieci.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 25. 1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych zmianą planu ustala się:

- 1) drogami publicznymi, o których mowa w § 44, 45, 46 i 47;
- 2) drogami wewnętrznymi, o których mowa w § 48.

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 zieleni urządzoną.

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

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

- 1) zabudowa produkcyjna – wg potrzeb i nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych;
- 2) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) zabudowa mieszkaniowa
 - a) jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny
 - b) wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

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

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 27. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, niekolidującej 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 terenu na warunkach gestora sieci.

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

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

§ 29. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków:

- a) z terenów 1MW,-U, 2.1MN-U, 2.2MN-U, 4MN-U, 5U-P, 8.1U-P, 8.2U-P, 8MNW-MNB-U, 9MNW-MNB, 10.1MN-U, 10.2MN-U, 11MNW-MNB, 14U-P, 15.1MNW-MNB, 15.2MNW-MNB, 15.3MNW-MNB, 15.4MNW-MNB – do publicznej kanalizacji sanitarnej,
 - b) z pozostałych terenów – do indywidualnych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania technicznych możliwości podłączenia do publicznej kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem zabezpieczenia ich w przypadku podtopień przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

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

2. Wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu na użytkowanym terenie lub zagospodarować do własnych potrzeb.

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, parkingów 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 zgodnym z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- 1) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach, z uwzględnieniem ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych;
- 2) wykorzystania energii elektrycznej;
- 3) 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.

§ 32. Zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych ustala się poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 33. 1. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia.

2. Istniejące sieci i 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.

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

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

DZIAŁ III.**- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE****Rozdział 12.****Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki, parametry oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.**

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **7MNW-MNB, 9MNW-MNB, 11MNW-MNB, 13MNW-MNB, 15.1MNW-MNB, 15.2MNW-MNB, 15.3MNW-MNB, 15.4MNW-MNB** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) na terenach 9MNW-MNB, 15.1MNW-MNB, 15.2MNW-MNB, 15.3MNW-MNB, 15.4MNW-MNB – 25 % działki budowlanej,
- b) na terenach pozostałych – 35 % działki budowlanej;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna

- a) na terenach 9MNW-MNB, 15.1MNW-MNB, 15.2MNW-MNB, 15.3MNW-MNB, 15.4MNW-MNB – 60 % działki budowlanej,
- b) na terenach pozostałych – 40 % działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na terenach 9MNW-MNB, 15.1MNW-MNB, 15.2MNW-MNB, 15.3MNW-MNB, 15.4MNW-MNB – 0,3,
- b) na terenach pozostałych – 0,4;

4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°),
- b) budynków gospodarczych i garaży do 5 m.

6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 26.

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

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować od strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2.1MN-U, 2.2MN-U, 4MN-U, 6.1MN-U, 6.2MN-U, 10.1MN-U, 10.2MN-U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi 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 oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkaniowo-usługową, w tym budynków gospodarczych i garaży.

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

1) 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;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- 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;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) 0,4 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- b) 0,5 działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- c) 0,6 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 11 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°),
- b) dla budynków gospodarczych i garaży do 5 m,

6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 26.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować od strony 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 przypadku budowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego w sąsiedztwie działki z zabudową wyłącznie mieszkaniową należy wykonać od strony usługi pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **12MNW-U, 16MNW-U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi 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 oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkaniowo-usługową, w tym budynków gospodarczych i garaży.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) na terenie 12MNW-U

- 25 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- 35 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej

b) na terenie 16MNW-U

- 35 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- 45 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) na terenie 12MNW-U

- 60 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- 50 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej

b) na terenie 16MNW-U

- 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- 20 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) na terenie 12MNW-U

- 0,3 – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- 0,4 – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- 0,5 – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

b) na terenie 16MNW-U

- 0,4 – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- 0,5 – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- 0,6 – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 11 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°),

- b) dla budynków gospodarczych i garaży do 5 m;

6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 26.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować od strony 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 przypadku budowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego w sąsiedztwie działki z zabudową wyłącznie mieszkaniową należy wykonać od strony usługi pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **8MNW-MNB-U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą lub usługi 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 oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkaniowo-usługową, w tym budynków gospodarczych i garaży.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 25 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 35 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 60 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 50 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 0,3 – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 0,4 – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 0,5 – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 11 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°),
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży do 5 m,
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 26.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować od strony 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 przypadku budowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego w sąsiedztwie działki z zabudową wyłącznie mieszkaniową należy wykonać od strony usługi pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku nr 1 zmiany planu symbolem **1MW-U**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych uzupełnionych usługami lub usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2 działki budowlanej;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 18 m, ale nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 26.

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

- 1) projektowana zabudowa wymaga indywidualnej formy przestrzennej, stanowiącej dominantę przestrzenną w krajobrazie miasta;
- 2) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego uzupełnionego usługami funkcję usługową należy lokalizować jako wbudowaną przeznaczając na nią co najmniej parter budynku od strony południowo-zachodniej;
- 3) zabudowę należy kształtować frontem do ulicy 1KDD łącząc przestrzeń wokół budynku z przestrzenią publiczną tej ulicy i wzbogacić elementami małej architektury i kompozycjami zieleni urządzonej;
- 4) zabrania się lokalizacji ogrodzeń od strony ulicy 1KDD pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych częściowo w liniach rozgraniczających ulicy 1KDD, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi, pod warunkiem zapewnienia na własnym terenie ogólnodostępnych chodników dla pieszych (położonych przy pasie drogowym);
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg linii 15kV i stację transformatorową, które przewiduje się do przebudowy na warunkach zarządcy linii stacji;
- 7) obsługa komunikacyjna – z ulicy 1KR.

§ 42. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **5U-P**, **8.1U-P**, **8.2 U-P**, **14U-P** przeznacza się pod usługi lub produkcję wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową i produkcyjną oraz magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów i innych obiektów i urządzeń towarzyszących i zieleni.

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) na terenie 8.2U-P – 40% działki budowlanej,
 - b) na terenach 5U-P, 8.1U-P i 14U-P – 60% działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- a) na terenie 8.2U-P – 20% działki budowlanej,
- b) na terenach 5U-P, 8.1U-P i 14U-P – 10% działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) na terenie 8.2U-P – 0,7,
 - b) na terenach 5U-P, 8.1 i 14U-P – 0,8;
- 4) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń, itp;
- 5) wysokość budynków – do 12 m;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 26.

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

- 1) należy projektować budynki o architekturze nawiązującej do budownictwa tradycyjnego;
- 2) projektowana zabudowa powinna stanowić zespół budynków o niewielkich gabarytach i indywidualnej formie przestrzennej, zharmonizowanej z sąsiadującą przestrzenią;
- 3) zaplecze składowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki budowlanej oraz przysłonić od strony drogi dojazdowej budynkiem z częścią administracyjną, zielenią izolacyjną lub innymi elementami zagospodarowania;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów 5U-P i 14U-P – na dotychczasowych warunkach,
 - b) terenów 8.1U-P i 8.2U-P – z ulic przyległych.

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **7G** przeznacza się pod górnictwo i wydobywanie wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust 1, ustala się:

- 1) wyznaczenie terenów i obszarów górniczych zgodnie z projektami zagospodarowania złóż;
- 2) zachowanie pasów ochronnych o szerokości:
 - a) 10 m – od drogi,
 - b) 6 m gruntów rolnych;
- 3) możliwość zabudowy dla potrzeb kopalni:
 - a) budynki administracyjno-socjalne wraz z dojazdami i miejscami postojowymi,
 - b) place oraz parkingi na sprzęt i samochody,
 - c)) zaplecze techniczne i urządzenia technologiczne dla potrzeb wydobywania, sortowania i ewentualnego uszlachetniania kopaliny,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie zachodzi potrzeba wyznaczenia filaru ochronnego.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zabudowę przewiduje się jako tymczasową – do użytkowania w okresie eksploatacji złoża (zabudowa zaplecza administracyjno-socjalnego o prostej formie i konstrukcji, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, zabudowa zaplecza technicznego w zależności od potrzeb technologicznych);
- 2) eksploatację kopaliny należy prowadzić zgodnie z projektem zagospodarowania złoża i planami ruchu kopalni sporządzonymi na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) prowadzone prace wydobywcze powinny zapewnić stabilność gruntu;
- 4) skarpy wyrobisk należy kształtować o spadku nie większym niż 30°;

5) zalecany kierunek rekultywacji – leśny.

§ 44. Teren oznaczony na rysunkach zmiany planu symbolem **14KDR** przeznaczają się pod drogę publiczną, główną ruchu przyspieszonego.

§ 45. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **14.1KDG, 14.2KDG, 14.3 KDG, 14.4KDG i 14.5KDG** przeznaczają się pod drogi publiczne, główne.

§ 46. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **4KDL, 5KDL, 8KDL, 16.1KDL, 16.2KDL, 16.3KDL** przeznaczają się pod drogi publiczne, lokalne.

§ 47. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1KDD, 2.1KDD, 2.2KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD, 12KDD, 15.1KDD, 15.2KDD, 16KDD** przeznaczają się pod drogi dojazdowe.

§ 48. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1KR, 6KR, 10.1KR, 10.2KR, 10.3KR** przeznaczają się pod drogi wewnętrzne.

§ 50. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **6RN i 7RN** przeznaczają się pod rolnictwo z zakazem zabudowy, który pozostawia się do dalszego rolniczego użytkowania zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ IV. - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

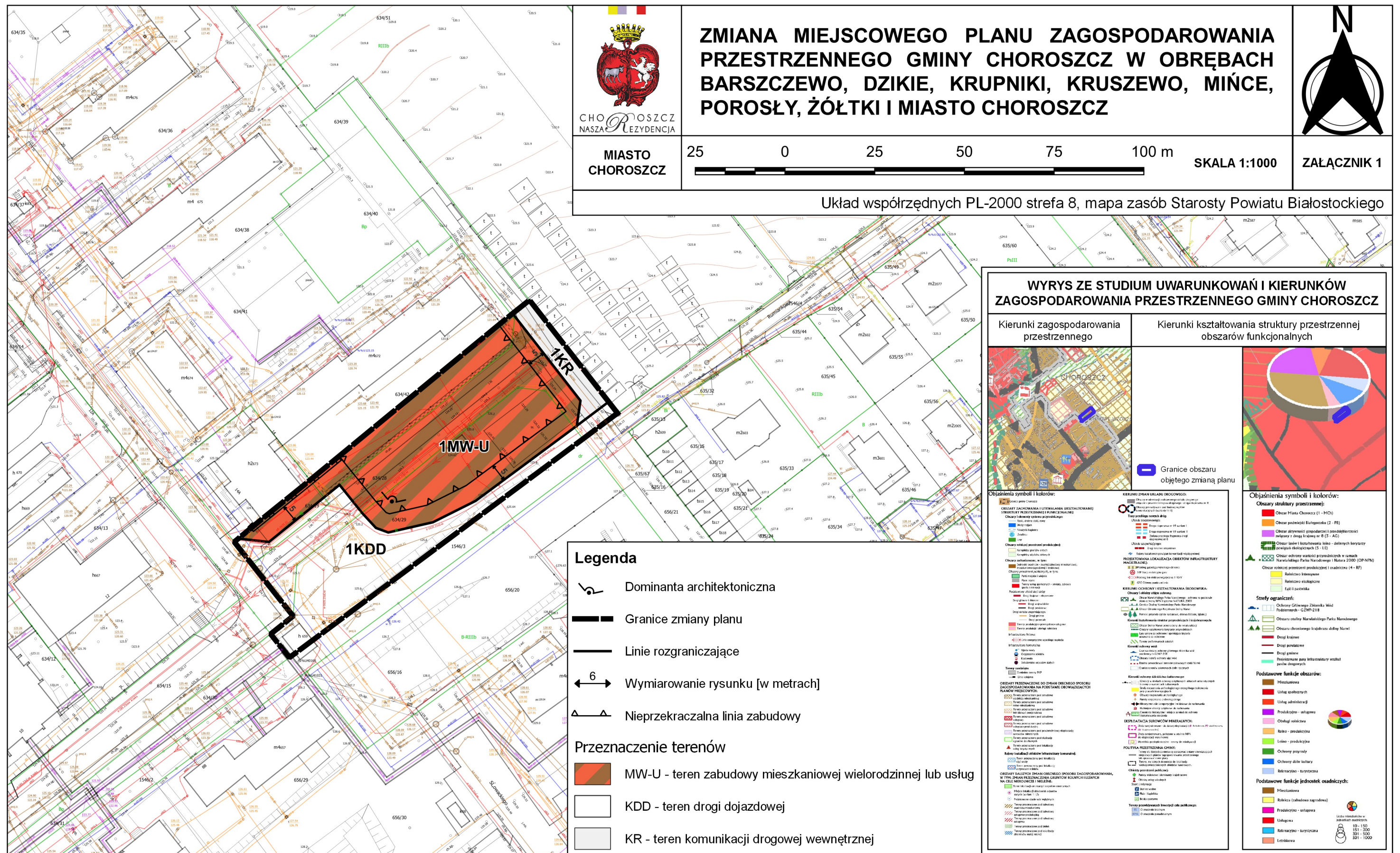
§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

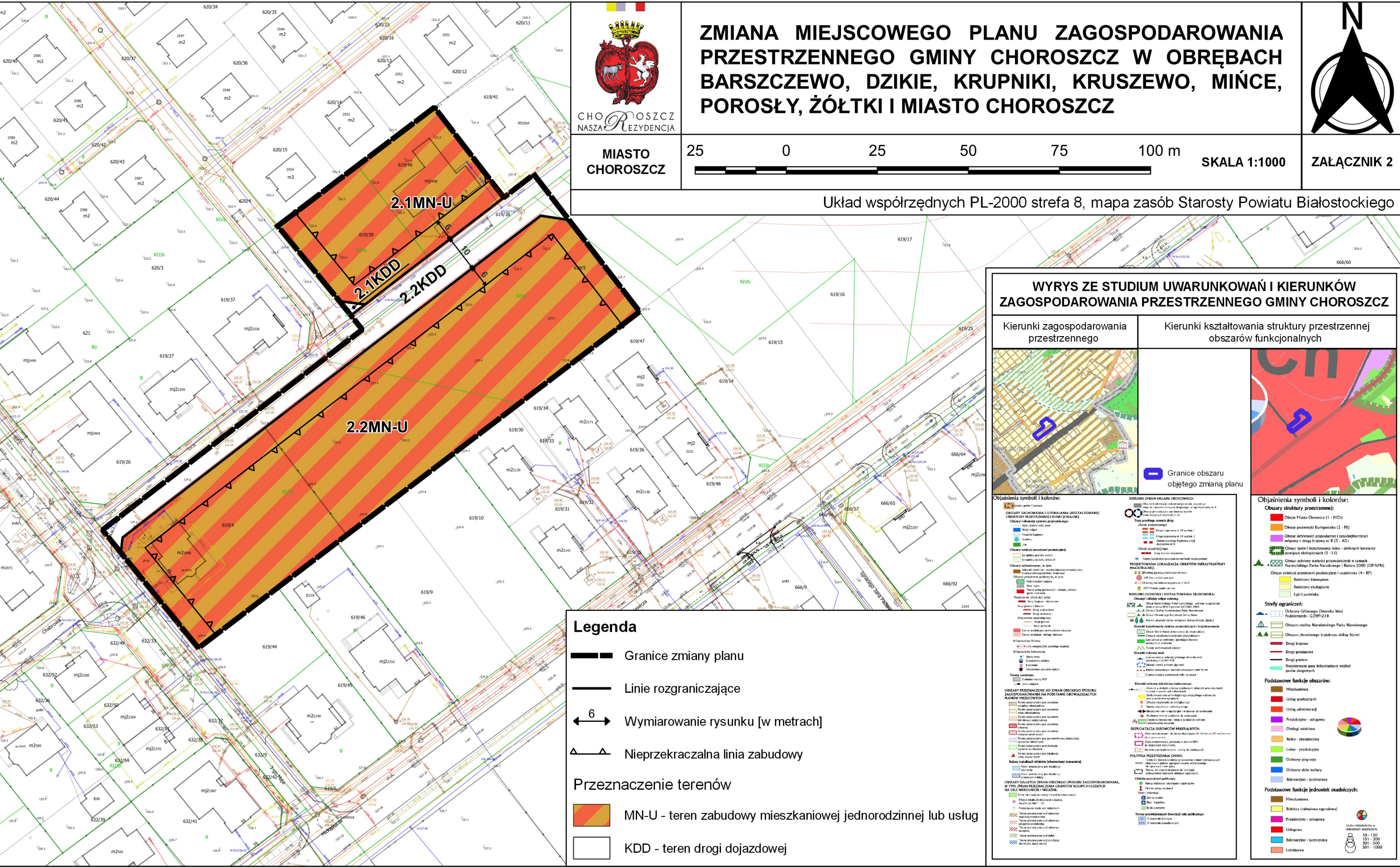
**Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Choroszczy**

Beata Marlena Jeżerys

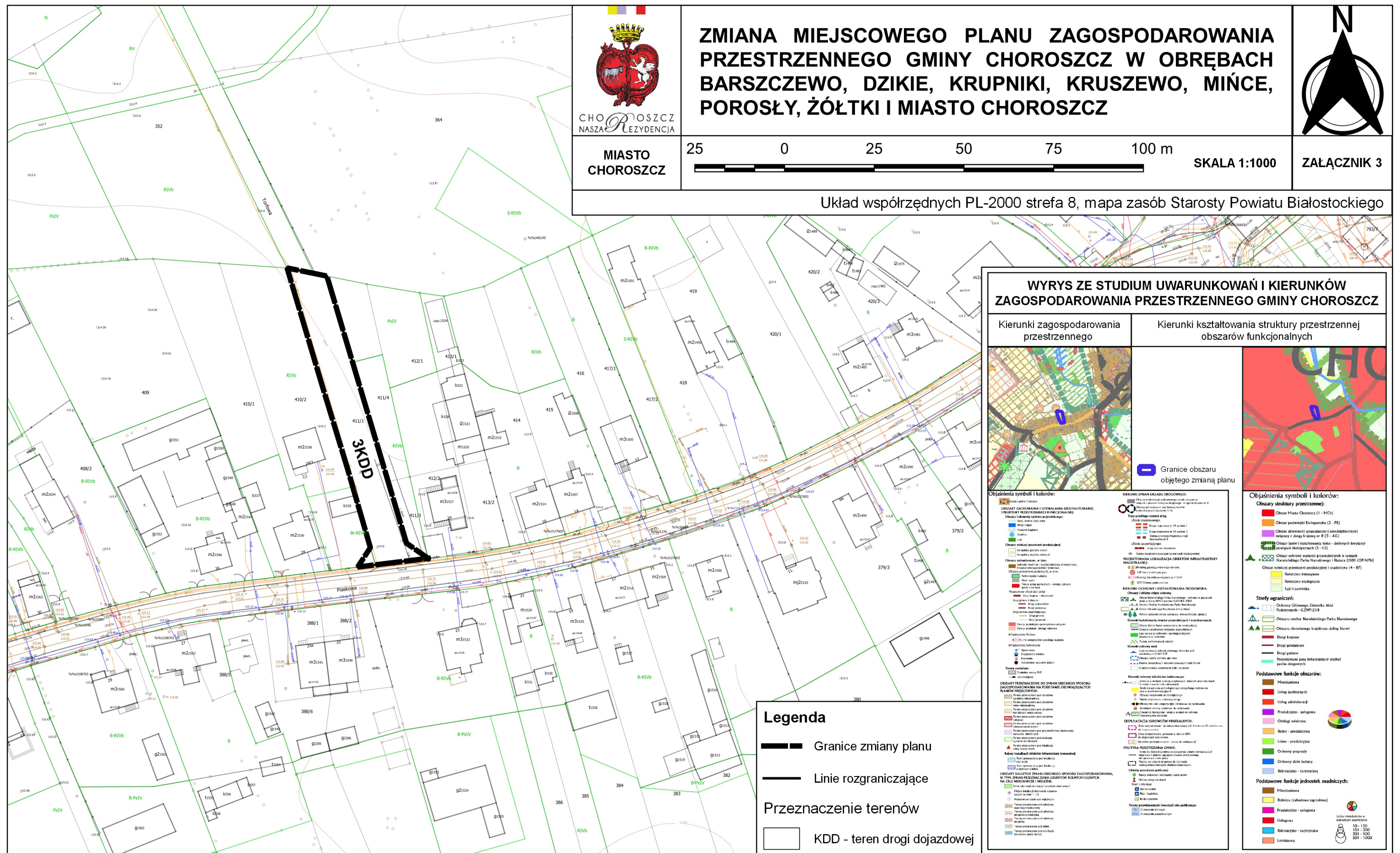
z dnia 20 grudnia 2023 r.



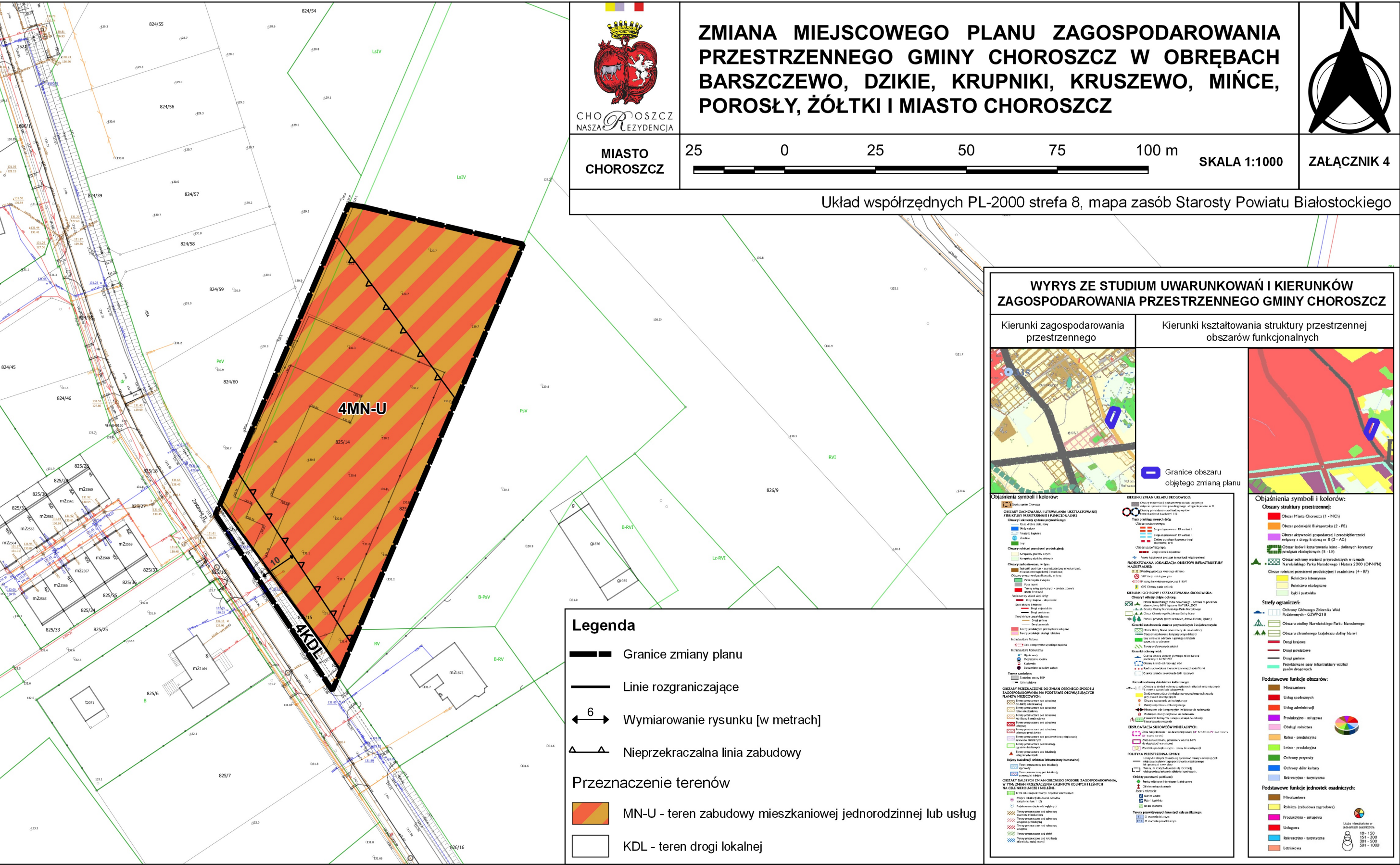
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



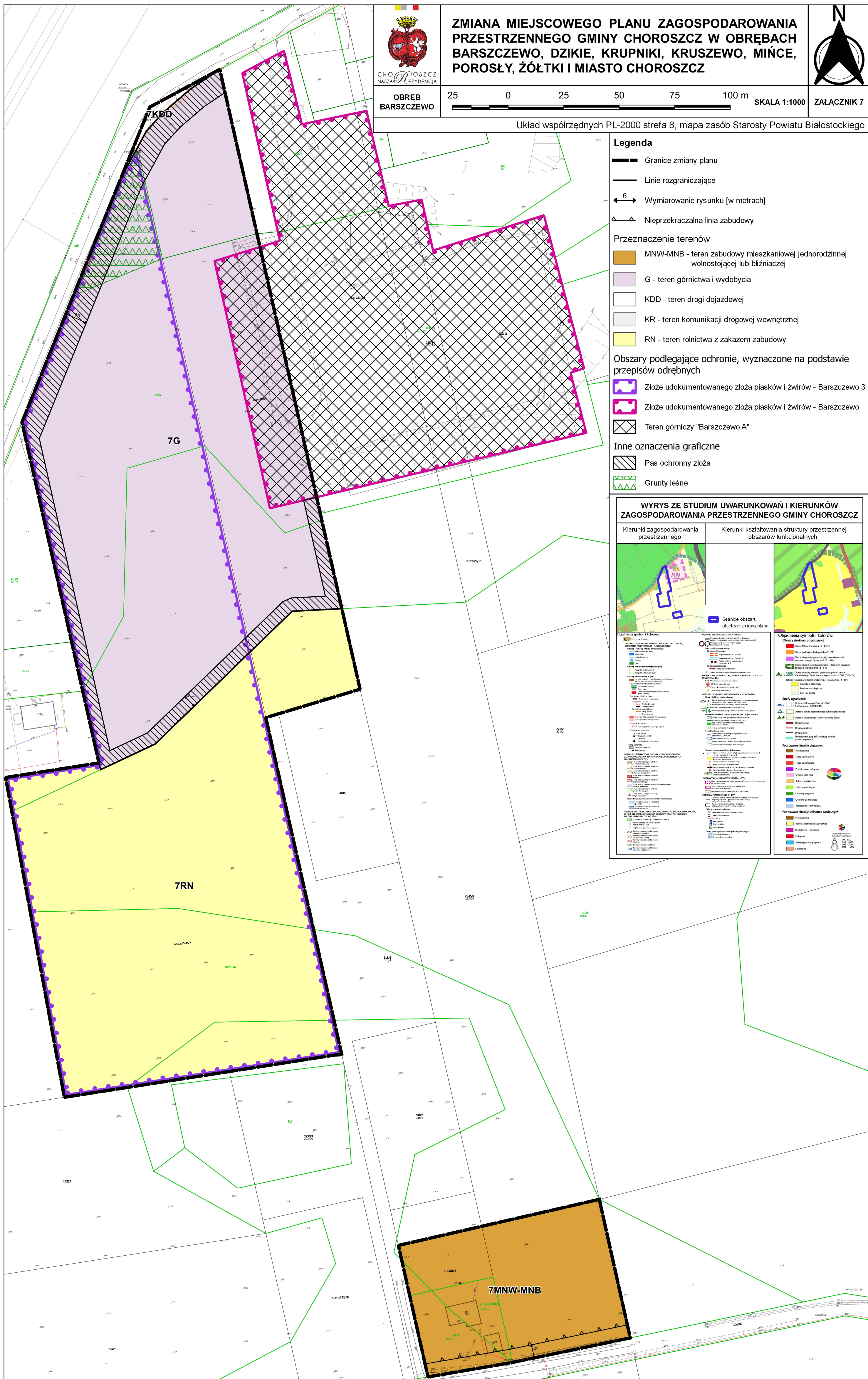
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



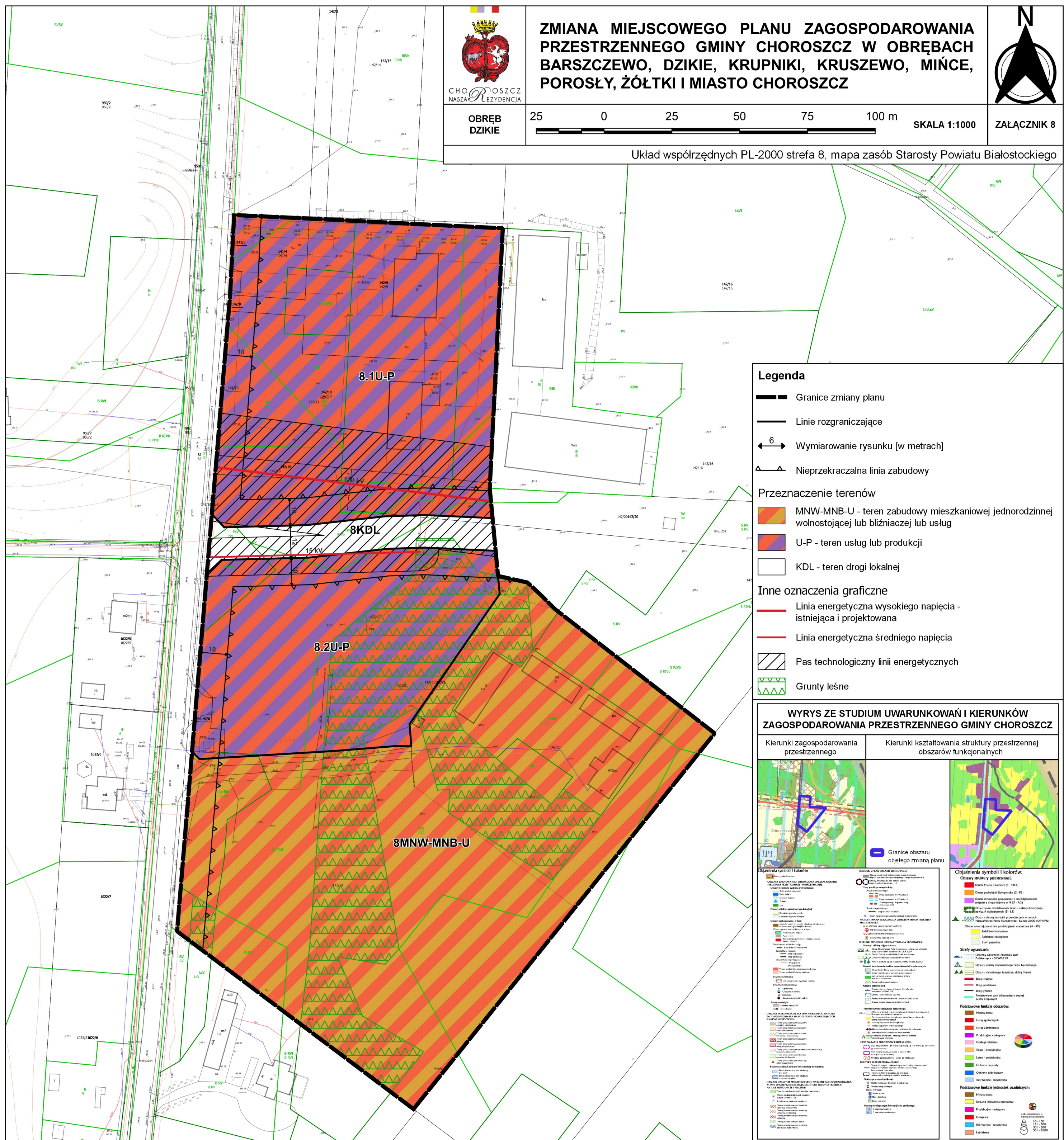
z dnia 20 grudnia 2023 r.



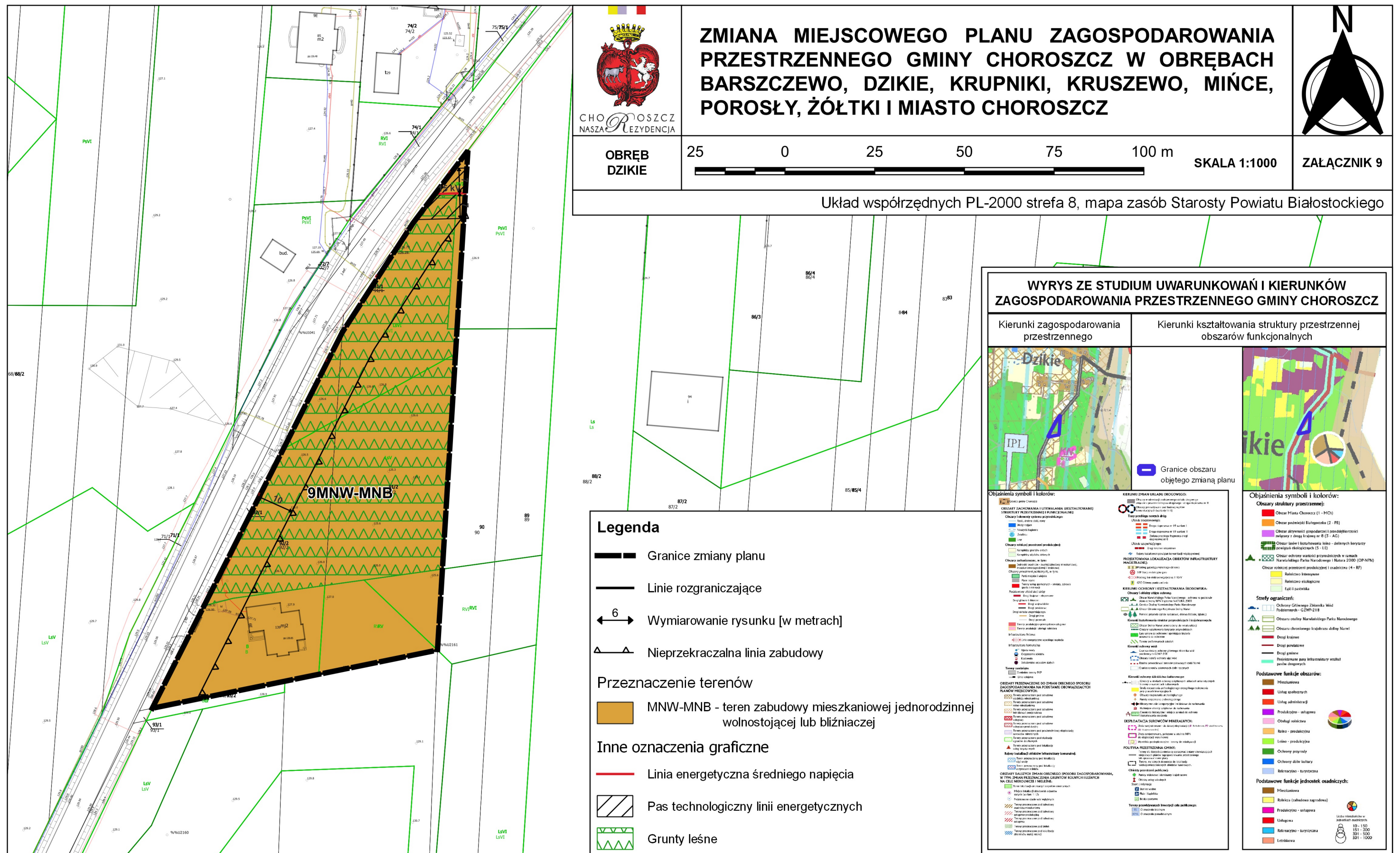
Załącznik Nr 7 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



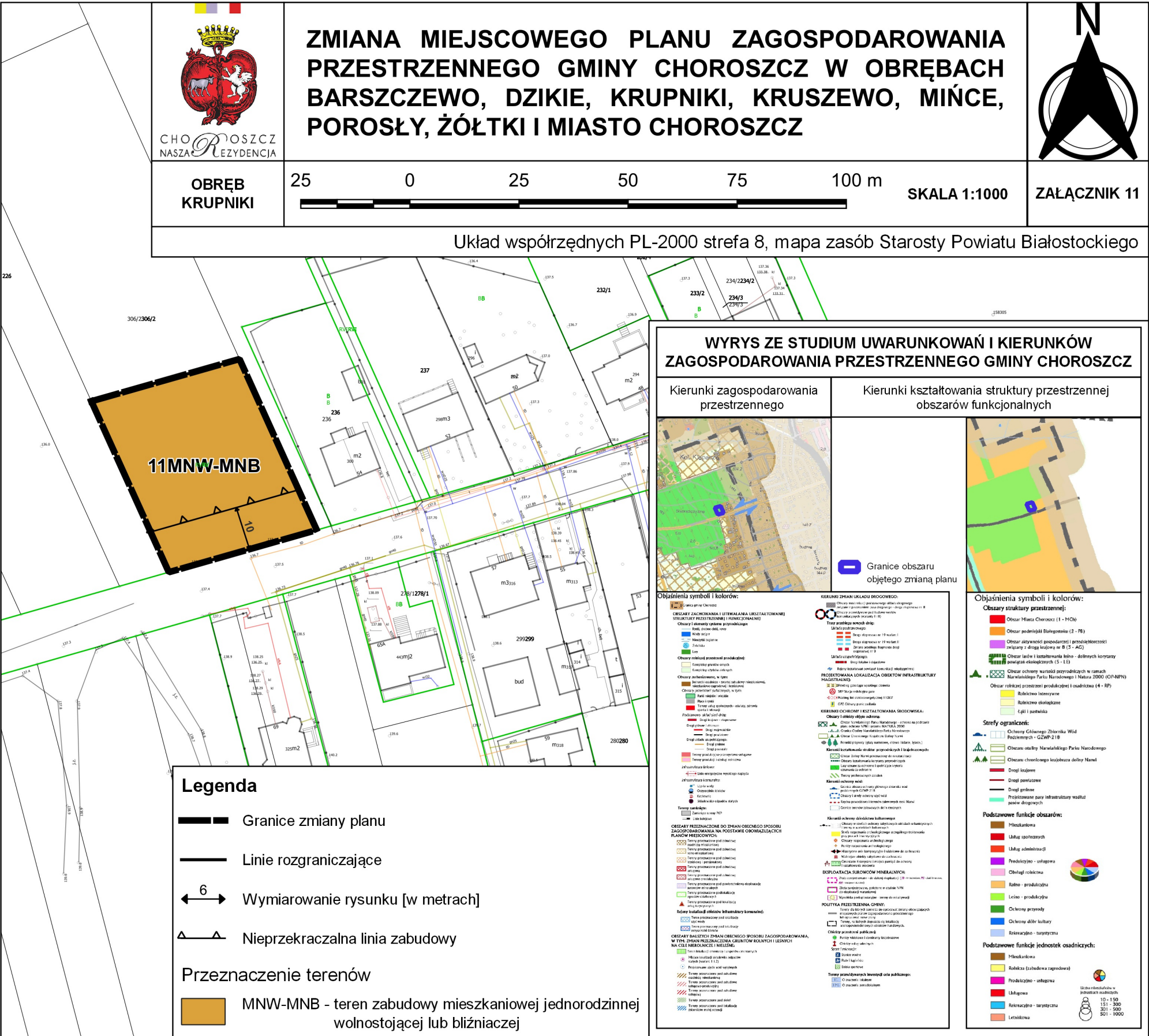
Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



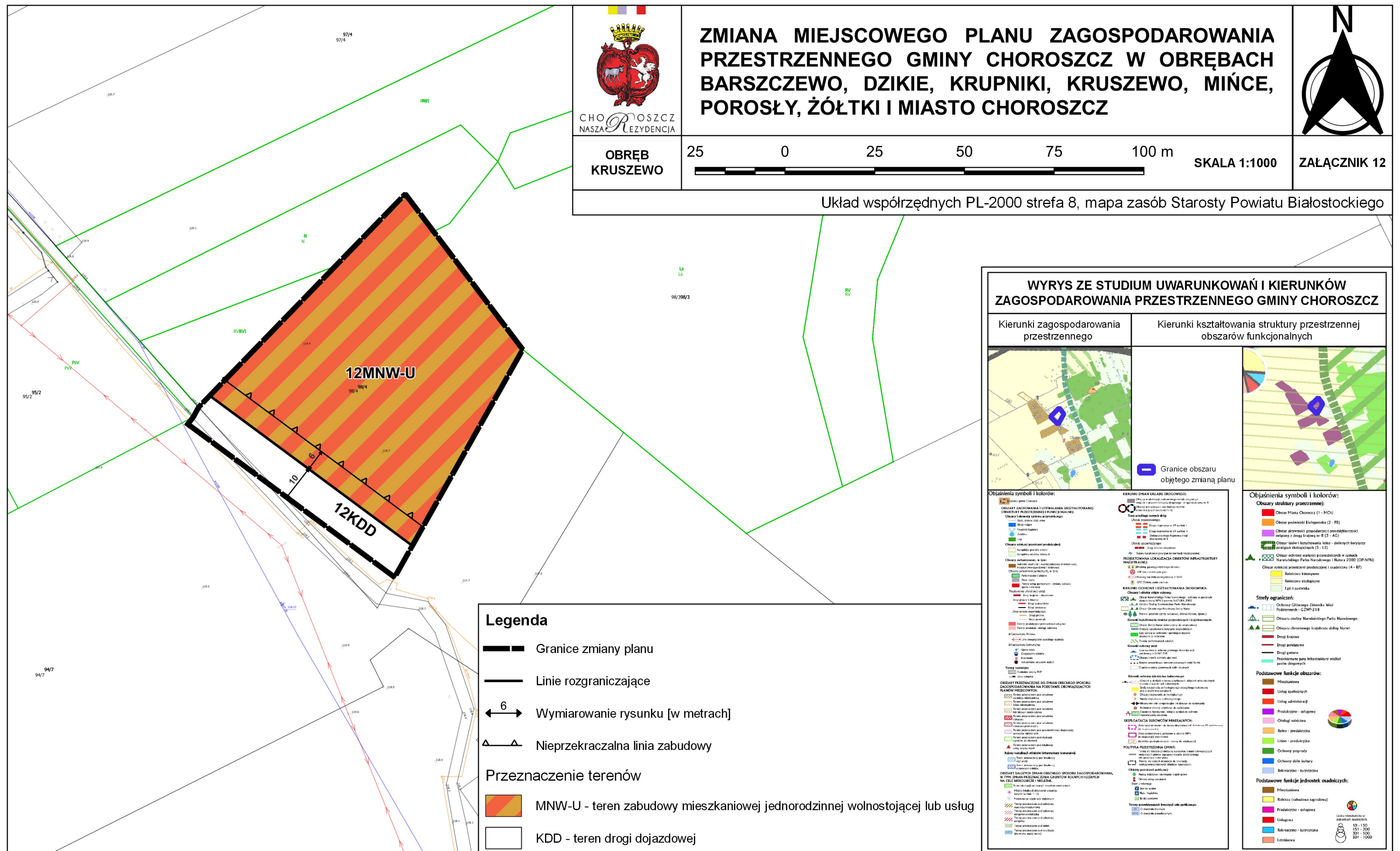
Załącznik Nr 9 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



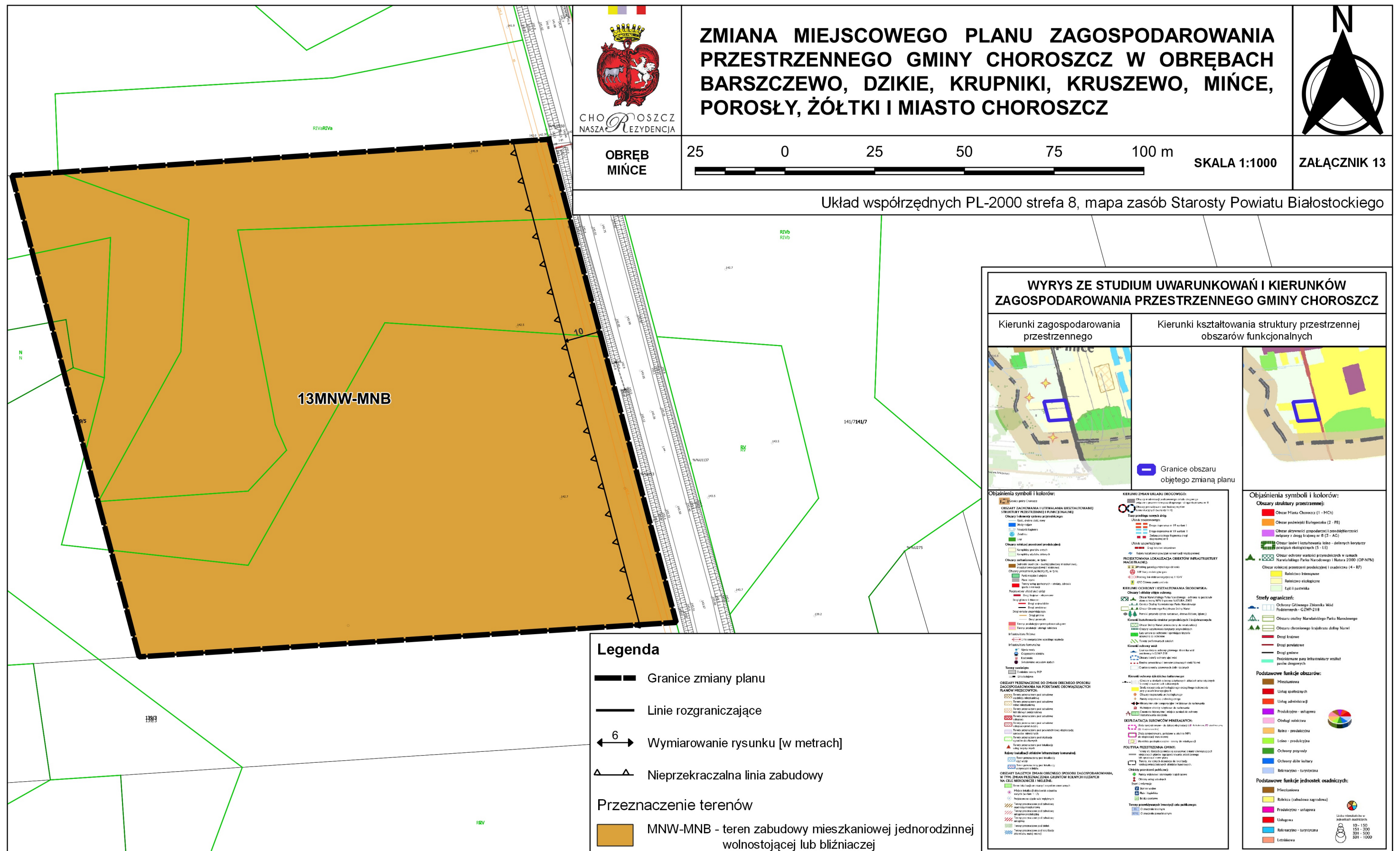
Załącznik Nr 11 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



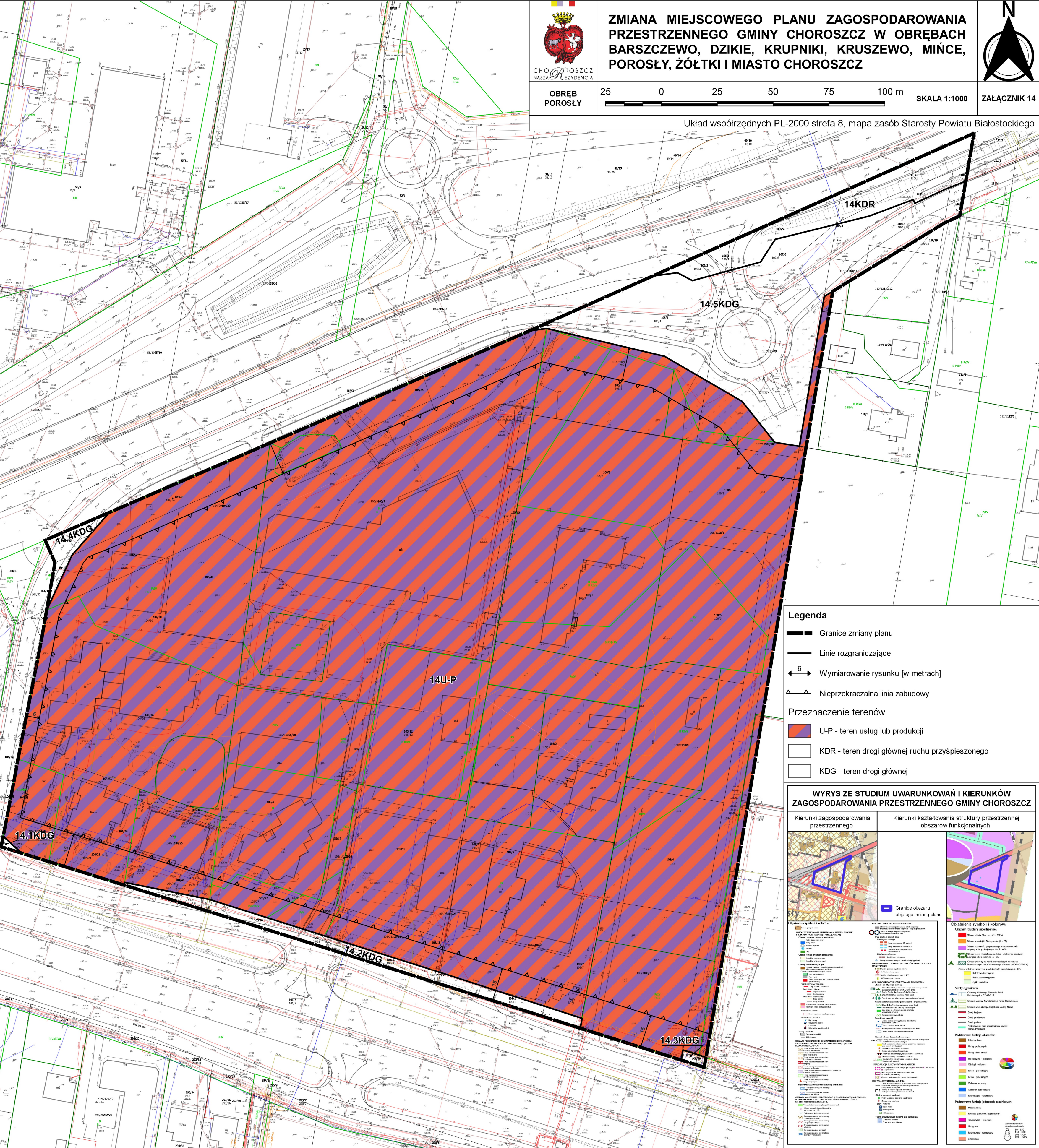
Załącznik Nr 12 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



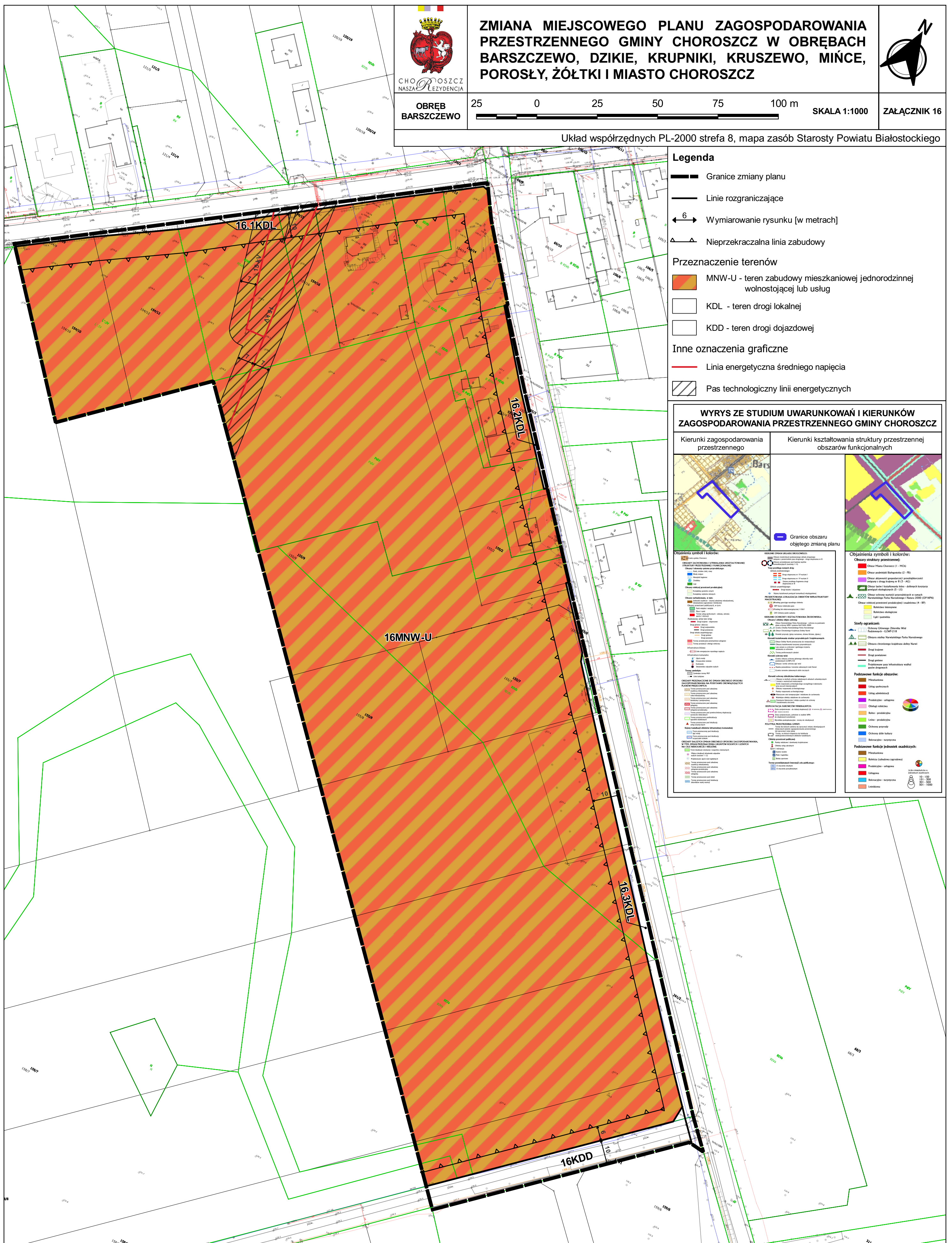
Załącznik Nr 13 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 14 do uchwały Nr L.III/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 16 do uchwały Nr LIII/496/2023
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 20 grudnia 2023 r.



Załącznik Nr 17 do uchwały Nr LIII/496/2023

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 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 2021 r. poz. 247 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz odnoszącej się do terenu oznaczonego symbolem 5U-P dotyczącej zmiany treści § 42 ust. 3 projektu planu na zapis:

„Dopuszcza się funkcje biurowe związane z funkcją podstawową oraz funkcje mieszkalne właściciela lub dozorca budynku.”

2. Uwzględnia się w części uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz dotyczącą zmniejszenia linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 5U-P (przeznaczonym pod usługi lub produkcję) od strony ul. Podleśnej i projektowanej drogi (oznaczonej symbolem 5KDL) z 10 m do 6 m.

Załącznik Nr 18 do uchwały Nr LIII/496/2023

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz 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 2023 r. poz. 977 ze zmianami), stwierdza się, że na terenach objętych zmianą planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, wynikającej z opracowanej zmiany planu. Jest to kontynuacja zadań wynikających z obowiązującego planu. Inwestycje gminne w obszarach zmian planu, analogicznie jak dotychczas, będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminy Choroszcz z wykorzystaniem funduszy unijnych i przy ewentualnym współudziale inwestorów prywatnych oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu.

Załącznik Nr 19 do uchwały Nr LIII/496/2023

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Zalacznik19.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz

I. Informacja o obszarach objętych zmianą planu.

1. Podstawa prawna.

Zmiana planu została sporządzona na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 503 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/392/2022 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Barszczewo, Dzikie, Krupniki, Kruszewo, Mińce, Porosły, Żółtki i m. Choroszcz.

2. Cel sporządzenia zmiany planu i jej zakres.

Celem opracowania tej zmiany planu jest w większości uzupełnienie zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach sąsiadujących z istniejącą zabudową lub zmiana funkcji i warunków zagospodarowania zabudowy istniejącej. Nowa zabudowa jest to w większości zabudowa płombowa uzupełniająca enklawy gruntów rolnych przyległych do istniejących dróg, pozostawionych pomiędzy terenami przeznaczonymi w obowiązującym planie do urbanizacji. Ich właściciele już od dawna wnioskowali o przeznaczenie tych terenów pod zabudowę.

Projekt zmiany planu wykonano zgodnie z zakresem, określonym w art. 15 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia sierpnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2023 poz. 2404), w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń, a do projektu zmiany planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Przedłożona do uchwalenia zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz załączników graficznych: 17 rysunków zmiany planu.

3. Położenie, istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów i przeznaczenie obszarów objętych granicami zmiany planu.

Łączna powierzchnia obszarów objętych projektem zmiany planu wynosi łącznie ok. 39,52 ha. Wszystkie obszary objęte zmianą planu przylegają do istniejących dróg gminnych lub powiatowych. Obszary te są albo już zabudowane i w opracowaniu zmieniono ich przeznaczenie lub warunki zabudowy i zagospodarowania, albo są to tereny rolne, w większości już nie użytkowane rolniczo lub niewielkie enklawy zadrzewień na gruntach leśnych o znikomym znaczeniu gospodarczym. Przeznaczenie tych terenów do urbanizacji ma swoje uzasadnienie również w prognozach demograficznych. Liczba mieszkańców gminy Choroszcz stale wzrasta. Wynika to z dodatniego przyrostu naturalnego ludności (przewaga liczby urodzeń nad liczbą zgonów) oraz stale dodatniego salda migracji (przewaga imigracji nad emigracjami), z powodu lokalizacji gminy w obrębie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Wojewódzkiego Białegostoku oraz zainteresowania osadnictwem na terenach wiejskich.

Lokalizacja tych obszarów i ich przeznaczenie przedstawia się następująco:

1) załącznik nr 1 – obszar w obrębie geodezyjnym miasta Choroszcz w rejonie ulic: Powstania Styczniowego i Rumiankowej pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale zmienia się układ komunikacyjny w tym o bszarze ;

2) załącznik nr 2 – obszar w obrębie geodezyjnym miasta Choroszcz w rejonie ulicy Różanej, przeznaczony dotychczas pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi;

3) załącznik nr 3 – obszar w obrębie geodezyjnym miasta Choroszcz w rejonie ulic: Torfowej i Piaskowej przeznacza się pod drogę – istniejącą ul. Torfową;

4) załącznik nr 4 – obszar w obrębie geodezyjnym miasta Choroszcz w rejonie ulicy Zastawie II, przeznaczony dotychczas w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w części stanowiący grunt rolny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;

5) załącznik nr 5 – obszar w obrębie geodezyjnym miasta Choroszcz w rejonie ulic: Podleśnej i Warszawskiej, rezerwowany dotychczas pod węzeł komunikacyjny, przeznacza się pod produkcję lub usługi, gdyż węzeł został już zrealizowany w innych liniach rozgraniczających;

6) załącznik nr 6 – obszar położony na styku obrębów geodezyjnych miasta Choroszcz i Barszczewo w rejonie ulicy Wiatrakowej oraz Zastawie II, stanowiący dotychczas grunt rolny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi, z wyłączeniem gruntów rolnych klasy RIII;

7) załącznik nr 7 – obszar położony na styku obrębów geodezyjnych miasta Choroszcz i Barszczewo (południowo-zachodnia część obrębu Barszczewo) oraz obszar położony a południe od tego terenu, stanowiący dotychczas grunt rolny przeznacza się pod na części pod wydobywanie kruszywa;

8) załącznik nr 8 – obszar położony na styku obrębów geodezyjnych Dzikie i Żółtki po wschodniej stronie drogi biegnącej z miasta Choroszcz do wsi Dzikie, na części pod usługi rzemieślnicze, a w większości stanowiący dotychczas grunt rolny i leśny z istniejącym siedliskiem, przeznacza się na pod produkcję lub usługi oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi, a częściowo w pasie technologicznym linii 110 kV rezerwuje się teren pod projektowaną drogę;

9) załącznik nr 9 – obszar w obrębie geodezyjnym Dzikie położony po wschodniej stronie drogi biegnącej z miasta Choroszcz do wsi Dzikie dotychczas przeznaczony w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a w części pod las przeznacza się w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

10) załącznik nr 10 – obszary w obrębie geodezyjnym Krupniki położone w rejonie ulic: Różanej i Szmaragdowej oraz w rejonie ulicy Perłowej, stanowiące enklawy gruntów leśnych wśród istniejącej zabudowy przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi;

11) załącznik nr 11 – obszar położony w obrębie geodezyjnym Krupniki w rejonie ulicy Węgierskiej, przeznaczony dotychczas pod las, a sklasyfikowany jako RV przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

12) załącznik nr 12 – obszary w obrębie geodezyjnym Kruszewo na południe od drogi powiatowej nr 1535B i na wschód od wsi Kruszewo, z zabudowy zagrodowej przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

13) załącznik nr 13 – obszar w obrębie geodezyjnym Mińce położony przy drodze powiatowej nr 1547B, stanowiący dotychczas grunt rolny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

14) załącznik nr 14 – obszar położony w obrębie geodezyjnym Porosły pomiędzy drogą krajową nr 8 a drogą wojewódzką nr 676, wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem do działalności gospodarczej, pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu, ale likwiduje projektowaną drogę.

15) załącznik nr 15 – obszar położony w obrębie geodezyjnym Porosły przy ulicy Owocowej przeznaczony dotychczas pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi oraz rezerwuje się teren pod projektowaną drogę.

16) załącznik nr 16 – obszar położony w obrębie geodezyjnym Żółtki przy drodze gminnej nr 106255B, pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ale wyklucza się zabudowę szeregową i zmienia projektowany układ komunikacyjny;

17) załącznik nr 17 – obszar położony w obrębie geodezyjnym Barszczewo przy przecięciu drogi powiatowej nr 1548B i drogi gminnej nr 106265B, przeznaczony dotychczas pod zabudowę zagrodową oraz przetwórstwo i produkcję rolniczą, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi.

4. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Choroszcz.

Najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy 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 plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium jest dokumentem ogólnym i nie precyzuje formy budynków pozostawiając określanie szczegółowych warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych. Proponowana zmiana planu nie narusza 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 różnicowanie funkcji i zasad zagospodarowania:

- 1) obszar miasta Choroszcz (MCh),
- 2) obszar podmiejski Białegostoku (PB),
- 3) obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG),
- 4) obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa (RP),
- 5) obszar lasów i kształtowania leśno - dolinnych korytarzy powiązań ekologicznych (LE),
- 6) obszar ochrony wartości przyrodniczych w ramach Narwiańskiego Parku Narodowego i Natura 2000 (OP - NPN).

Zgodnie ze Studium obszary wyznaczone do objęcia zmianą planu są położone w strefach: 1-MCh, 2-PB, 3-AG, 4-RP oraz 5-LE.

„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 leczenia 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”.

„Obszar podmiejski Białegostoku (PB) – obejmuje tereny na południe od szosy warszawskiej, zawarte pomiędzy granicą z miastem Białystok, a planowaną obwodnicą „południową miasta Białegostoku” – grunty wsi Porosły (południowa część), Jeroniki, Łyski, Krupniki, Sienkiewicze, Oliszki, Klepacze i Turczyn. Kształtowany jako obszar podmiejskiej zabudowy mieszkaniowo – usługowej funkcjonalnie powiązany ze zurbanizowanymi dzielnicami Białegostoku.

Na terenie obszaru zakłada się:

·modernizację i zmianę funkcji zabudowy zagrodowej na mieszkaniową i mieszkaniowo–usługowo–rzemieślniczą we wsiach Porosły, Jeroniki, Krupniki, Sienkiewicze, Oliszki, Klepacze i Turczyn;

·rozwój zabudowy mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej poprzez sukcesywne przeznaczanie gruntów rolnych pod zabudowę, z równoczesnym przygotowaniem warunków uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;

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

„Obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG) – obejmuje tereny

położone przy głównych trasach komunikacyjnych Białystok – Warszawa, od granic

Białegostoku do doliny Narwi i w rejonie Złotorii Cegielni, grunty wsi kol. Porosły, Łyski, Jeroniki, część miasta Choroszcz, część wsi Żółtki i kol. Złotoria Cegielnia.

Obszar kształtowany będzie jako podmiejski teren lokalizacji zakładów przemysłowych, produkcyjnych i usługowych różnego typu i branż.

Na terenie obszaru zakłada się:

· lokalizację wzdłuż drogi Nr 8 zakładów usługowych, produkcyjnych magazynowych i handlowych, w tym tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dla których droga ekspresowa krajowa stanowi walor lokalizacyjny;

· ograniczenie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej do funkcji uzupełniającej lokalizowanej w obrębie istniejących jednostek urbanistycznych poza strefą oddziaływania tras komunikacyjnych, zakładów produkcyjnych i usługowych;

· rozbudowę i przebudowę układu komunikacyjnego w dostosowaniu do parametrów dróg ekspresowych”.

„Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa (RP) – obejmuje grunty rolne i obszary zabudowy wiejskiej.

Kształtowany jako obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej z uprawami polowymi i użytkami zielonymi oraz jednostkami osadniczymi z zabudową mieszaną: rolniczą zagrodową i obsługi rolnictwa, usługową, mieszkaniową, letniskową.

Na terenie obszaru zakłada się:

· prowadzenie produkcji rolnej w rozróżnieniu na dwie strefy agrarne:

- rolnictwa tzw. Ekologicznego na gruntach rolnych położonych w sąsiedztwie NPN i jego otulinie,

- rolnictwa intensywnego na pozostałych gruntach;

· zmiany funkcji jednostek osadniczych i sposobu użytkowania zabudowy z zabudowy wiejskiej zagrodowej na mieszaną rolno – zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych, mieszkaniową , mieszkaniowo – letniskową, usługową, agro-turystyczną;

· umiarkowany rozwój nowych terenów budowlanych pod wymienione funkcje;

· rozwój infrastruktury komunalnej i obsługi rolnictwa i turystyki.”

„Obszar lasów i kształtowania leśno - dolinnych korytarzy powiązań ekologicznych (LE) – obejmuje 3 odrębne ciągi korytarzy przecinających obszar gminy i łączących tereny o najwyższych wartościach przyrodniczych.

W obrębie wydzielonych korytarzy znajdują się kompleksy leśne, doliny rzeczne z użytkami zielonymi i terenami bagiennymi oraz tereny słabych gruntów rolnych położonych między kompleksami leśnymi.

Obszar (obszary) kształtowany jako linearny układ terenów o wartościach przyrodniczych, tworzony dla utrzymania ciągłości powiązań ekologicznych i tras migracyjnych fauny między ekotypami wchodzącymi w skład korytarzy i jednostkami przyrodniczymi rangi regionalnej – doliną Narwi i kompleksami leśnymi.

Na terenie obszaru zakłada się:

- prowadzenie gospodarki leśnej w istniejących kompleksach leśnych zgodnie z planami urządzania lasów;

- dostosowanie części kompleksów leśnych do potrzeb rekreacji i wypoczynku;

- zalesienia gruntów rolnych niskiej jakości;

- renaturalizację doliny Narwi poniżej granicy z NPN w zakresie układu hydrograficznego i siedlisk;

- rozwój systemu małej retencji na rzece Supraśl, Horodniance i Czapliniance ze zbiornikami wielofunkcyjnymi – rekreacyjnymi, hodowlanymi i oczyszczającymi oraz systemu melioracji kompleksów użytków zielonych w zlewniach tych rzek;

- ograniczenie przeznaczania gruntów pod zabudowę do terenów wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zmian, oraz istniejącej zabudowy;

- prowadzenie gospodarki rolniczej dostosowanej do warunków agrarnych i środowiska przyrodniczego.

Obszary te oprócz funkcji ekologicznej będą pełnić również funkcje rekreacyjne i gospodarcze w zakresie gospodarki leśnej i rolnej. Przy czym zakłada się, że użytkowanie gruntów rolnych niskiej jakości będzie zastępowane sukcesywnym ich zalesianiem".

Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia założenia zawarte w Studium. Dokument ten nie przewiduje zakazu zabudowy na terenach objętych zmianą planu. Strefy 1-MCh, 2-PB, 3-AG to obszary wskazane w Studium do urbanizacji. W strefie rolno –osadniczej rozwój zabudowy przewidywany jest w stopniu umiarkowanym, w strefie ekologicznej w stopniu mniejszym, po opracowaniu zmiany planu. W strefie ekologicznej położony jest jedynie obszar przedstawiony na załączniku nr 16. Już przed przystąpieniem do zmiany planu były to tereny budowlane. W zmianie planu ograniczono jedynie zabudowę mieszkaniową do budynków wolnostojących i bliźniaczych wykluczając możliwość lokalizacji zabudowy szeregowej. Ustalono również mniejszą intensywność zabudowy i i większy wskaźnik zieleni, a mniejszy zabudowy.

Tak więc zamiana planu chroni korytarze ekologiczne gminy Choroszcz.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu projektowanej zabudowy. Wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg zgodną z warunkami istniejącymi. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu ustalono obowiązek:

1) zachowania istniejących zadrzewień niekolidujących z projektowaną zabudową i ich wkomponowania w zagospodarowanie działek budowlanych;

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

3) zachowania istniejącego rowu, na terenie 4MN-U w formie otwartego lustra wody, z dopuszczeniem zmiany jego przebiegu i miejscowego zastąpienia przepustem – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) utrzymania naturalnej roślinności łąk i szuwarów przy rowie oraz w lokalnych obniżeniach terenu.

Ustalono kształtowanie zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej, wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe), z dbałością o rodzimy skład gatunkowy.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustalono formę, gabaryty, kolorystyką zabudowy, zasady realizacji ogrodzeń.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

W obszarach zmiany , z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej oraz terenów 5U-P, 7G, 8.1U-P, 8.2U-P i 14U-P, wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zawsze i potencjalnie) w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Na terenach 5U-P, 7G, 8.1U-P, 8.2U-P i 14U-P wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Obszar zmiany planu na załączniku nr 12 znajduje się:

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

2) w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego;

3) w obszarze węzłowym sieci ekologicznej województwa podlaskiego Bagienna Dolina Narwi.

Obszar zmiany planu na załączniku nr 16 znajduje się w obszarze głównego korytarza ekologicznego Dolina Biebrzy – Puszcza Knyszyńska Środkowy GKPn-1B.

Z uwagi na powyższe wprowadzono zapis, że inwestycje w obszarach zmiany planu przedstawionych na załącznikach nr 12 i nr 16, nie mogą negatywnie wpływać na środowisko obszarów chronionych, o których mowa w ust. 1 i 2, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć:

1) stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000;

2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których wyznaczony został obszar Natura 2000;

3) pogorszyć integralność tych obszarów i ich powiązania z innymi obszarami sieci ekologicznej.

Ustalenia zamiany planu są zgodne z przepisami szczególnymi obowiązującymi w obszarach chronionych.

Występujące grunty leśne o powierzchni 2,1165 ha przeznaczone w zmianie planu do zabudowy, uzyskały zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne (DGN-III.7151.10.2023 z dnia 23 czerwca 2023 r.).

Ustalenia zmiany planu określają warunki zabudowy, między innymi obowiązek zagospodarowania zieleni powierzchni terenu inwestycji przewidzianej na powierzchnię biologicznie czynną, której minimalny wskaźnik został w projekcie planu określony dość wysoko (40% działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i 20% działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy usługowej). Określone również zostały warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zapobiegające skażeniu gleby i wody. Nie powstaną również inne zanieczyszczenia. W planie wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych. Z uwagi na możliwość wystąpienia hałasu w projekcie planu ustalono stosowanie rozwiązań indywidualne tłumiących hałas technologiczny: odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, przegrody zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej itp.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarach opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej . archeologiczne. W zasięgu granic stanowisk archeologicznego ustalono, że wszelkie działania inwestycyjne, w tym roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W obszarach zmiany planu nie występują czynniki zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu zostały zapewnione poprzez ustalenie do zagospodarowania przestrzeni publicznych o nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Właśnie z uwagi na walory ekonomiczne przestrzeni i zapobieganie wyludniania się wsi niektóre działki istniejącej zabudowy zagrodowej zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Natomiast nowe tereny zostały wyznaczone przy istniejących drogach i mających możliwość przyłączenia do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Jednocześnie tereny te straciły już swoje znaczenie rolnicze i większości nie są już uprawiane. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami zmiany planu, za wyjątkiem działek istniejących dróg i obszaru na załączniku 16 należącym do gminy, stanowią własność prywatną. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje ograniczenia korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, ani nie spowoduje obniżenia ich wartości. Przeciwnie – w związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz dalszym rozwojem inwestycji związanych z usługami.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W zmianie planu wystąpi kontynuacja istniejących sieci infrastruktury technicznej. Do czasu ich realizacji potrzeby z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków będą rozwiązywane indywidualnie.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwią realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Opracowana zmiana planu została zrealizowana zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzanie zmiany planu prowadzone było w sposób jawny i przejrzysty. Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu został zapewniony. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również dnia 12.10.2022 r. w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

Po wykonaniu projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy finansowej skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii oraz uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Burmistrz wyłożył w dniach od 7 lipca do 1 sierpnia 2023 r. projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu zmiany planu. Na dyskusję publiczną w dniu 17.07.2022 r. nikt się nie zgłosił. W terminie podanym w ogłoszeniu wpłynęła jedna uwaga dotycząca zmniejszenia linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 5U-P oraz dopuszczenia na tym terenie funkcji biurowych i mieszkaniowych bez ograniczeń. Linia zabudowy została zmniejszona, ale nie do końca zgodnie z wnioskiem składającego uwagę. Uwaga ta została więc w części uwzględniona. Natomiast uwaga dotycząca funkcji musiała zostać odrzucona, gdyż dopuszczenie tych funkcji bez ograniczeń mogłoby spowodować, że zamiast usług lub produkcji realizowana by była np. wyłącznie funkcja mieszkaniowa.

W zakresie linii zabudowy projekt planu został zmieniony i ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Z uwagi na złożony po terminie sprzeciw właścicieli terenu na jednym z załączników odstąpiono od wprowadzenia zmiany planu w obrębie tego załącznika.

Ponowna dyskusja publiczna planowana na dzień 25 lipca 2023 r. również nie odbyła się z powodu braku zainteresowanych. Tym razem uwagi nie wpłynęły. Projekt zmiany planu został przekazany Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca zmiany planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Choroszcz i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Obszary zmiany planu zostały zapisane w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych).

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Choroszczy uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszarów zmiany planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych zostały spełnione poprzez zapewnienie stosownych rezerw terenowych na rzecz obsługi komunikacyjnej.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w zmianie planu są kontynuacją i niewielką korektą istniejącego układu drogowego. Utrzymanie tych dróg zminimalizuje transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach zmiany planu.

Dalsze utrzymanie w zmianie planu rezerwy terenowej na cele dróg publicznych umożliwi realizację docelowego, od lat planowanego układu komunikacyjnego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie zmiany planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie i możliwości finansowych gminy.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny objęte granicami zmiany planu są w części przeznaczone już do zabudowy. Natomiast nowa zabudowa jest uzupełnieniem istniejącej, co intensyfikuje wykształconą już strukturę funkcjonalno – przestrzenną.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Gmina Choroszcz w całości jest pokryta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ten jest sukcesywnie zmieniany w wyniku rozpatrywania ciągle napływających wniosków właścicieli terenów o jego zmianę (najczęściej przeznaczenie do zabudowy działek rolnych lub leśnych). Wnioski zasadne, będące kontynuacją istniejącej zabudowy zostają uwzględnione, co skutkuje ciągłym prowadzeniem procedury zmiany planu. Opracowywane zmiany nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Studium gminy w dalszym ciągu pozostaje aktualne.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Podział terenów, dotychczas użytkowanych rolniczo, przyniesie gminie korzyści finansowe w wyniku znacznie większych podatków od nieruchomości zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie pojawi się działalność gospodarcza.

W wyniku uchwalenia zmiany planu gminy Choroszcz wydatki na realizację infrastruktury technicznej należącej do jej zadań własnych wynikające z obowiązującego planu nie ulegną większej zmianie. Jest to sukcesywna rozbudowa istniejących sieci. Większa ilość odbiorców zwiększy rentowność ich budowy. Ponadto wydatki te zostaną częściowo zrekompensowane wpływami za podatki od nieruchomości.

Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje większych zmian w wydatkach i wpływach do budżetu gminy.

III. Procedura planistyczna:

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu:

- a- ogłoszenie w prasie 12.10.2022
- b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i ogłoszenie w BIP 10.10 - 08.11.2023
- c- zawiadomienia 04.10.2023

Uzgodnienie zakresu prognozy

- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska 19.10.2022
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny 19.10.2022

Przekazanie projektu do opiniowania i uzgodnień 10.05.2023

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne:

- opinia Podlaskiej Izby Rolniczej 02.06.2023
- zgoda Marszałka Województwa Podlaskiego 23.06.2023

Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

- a - ogłoszenie w prasie 29.06.2023
- b - obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu 28.06.2023 – 21.08.2023
- c - obwieszczenie w BIP 28.06.2023

Dyskusja publiczna planowana w dniu 17.07.2023 r. nie odbyła się z powodu brak zainteresowanych.

Rozpatrzenie uwag – Zarządzenie Nr 519/2023 Burmistrza Choroszczy z dnia 4 września 2023 r.

Ponowne wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu:

- a - ogłoszenie w prasie 04.09.2023
- b - obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu 04.09.2023-23.10.2023
- c - obwieszczenie w BIP 04.09.2023

Dyskusja publiczna planowana w dniu 17.07.2023 r. nie odbyła się z powodu brak zainteresowanych. Uwagi nie wpłynęły.

Nie ma przeciwskazań do podjęcia uchwały.