



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 23 lipca 2025 r.

Poz. 3303

Podpisany przez:

Krzysztof Stankiewicz

Data: 23.07.2025 13:49:20



UCHWAŁA NR XIV/142/2025 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 17 lipca 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie m. Choroszcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) w związku z art. 67 ust. 1-3 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), realizując uchwałę Nr XXXVIII/393/2022 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie m. Choroszcz, uchwala się co następuje:

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana 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 obrębie 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. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, o którym mowa w § 1, w obrębie m. Choroszcz.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku zmiany planu wykonanego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – 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;
- 2) Załącznik nr 3 – 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. 6,26 ha, przedstawione na załączniku, o którym mowa w ust. 2.

§ 3. 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) **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);
- 5) **obiektach 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;;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **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 żywoplotu lub zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 8) **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 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.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których początkowy człon cyfrowy jest porządkowy, natomiast człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **UZ-US-UK** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) **UA-I** – teren usług biurowych i administracji lub infrastruktury technicznej;
- 3) **UZ-UK-ZP** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

2. Połączenie symboli literowych łącznikiem oznacza równorzędność przypisanych im funkcji.

DZIAŁ II.

USTALENIA PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. 1. Projektowane budynki należy lokalizować:

- 1) uwzględniając nieprzekraczalne linie zabudowy określone na załączniku graficznym do zmiany planu;
- 2) spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy odrębne.

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

Rozdział 2.

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

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

§ 8. Obszar zmiany planu znajduje się w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego.

§ 9. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przy realizacji inwestycji wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków oraz zanieczyszczonych wód opadowych do ziemi, cieków i zbiorników wodnych.

§ 10. 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 wprowadza się:

- 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.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny z określonym w przepisach odrębnych względem rodzaju wprowadzanej funkcji terenu;
- 2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 12. 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”.

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

- 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 dojazdu, dojazdu i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;
- 4) zachowania istniejącego cieku przepływającego przez tereny UZ-US-UK i UA-I w formie otwartego lustra wody.

2. Zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie należy kształtować w formie zieleni ozdobnej, wypoczynkowej lub izolacyjnej z dbałością o rodzimy skład gatunkowy.

3. Zakazuje się wprowadzania do środowiska gatunków obcych.

Rozdział 3.

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

§ 14. 1. Część terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem UZ-UK-ZP znajduje się:

- 1) w części w obszarze wpisanym do rejestru zabytków zespołu zabudowań pofabrycznych dawnej fabryki Moesa w Choroszczy – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 20 lipca 1984 r. l.dz. KL.WKZ.-5340/9/82 w granicach planu znajduje się zabytek: dawna stajnia z magazynem – wpisana do rejestru zabytków ww. decyzją rejestrową.
- 2) w części w obszarze wpisanym do rejestru zabytków parku przypałacowego w Choroszczy – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 27 kwietnia 1956 r. Nr Kult. V-2b-9-48-56.

2. Realizacja inwestycji i prowadzenie innych robót budowlanych w obszarach, o których mowa w ust. 1, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków i przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 15. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarach objętych zmianą planu są tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **UZ-US-UK i UZ-UK-ZP** oraz drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami wyposażenia takimi jak ławki, oświetlenie, kosze na śmieci, gazony z kwiatami itp.;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej oraz elementów wyposażenia;
- 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.

§ 16. 1. W granicach zmiany planu występują obszary i obiekty chronione, o których mowa w § 8 i 14.

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.

§ 17. 1. W obszarach objętych zmianą planu nie przewiduje się prowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 zmiany planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi planem.

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.

§ 18. 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 zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 19. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania obszarów i obiektów, o których mowa w §8 i §14, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych zmianą planu ustala się drogami publicznymi, o których mowa w §35.

2. W liniach rozgraniczających dróg publicznych przewiduje się gminną infrastrukturę techniczną oraz zielen urządzoną.

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

4. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy należy, w zależności od potrzeb, przewidywać dojazdy o szerokości odpowiedniej do funkcji tej zabudowy, spełniające wymagania przepisów odrębnych.

§ 21. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej usług;

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.

§ 22. 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.

§ 23. Zaopatrzenie w wodę ustala się z gminnej sieci wodociągowej.

§ 24. Odprowadzenie ścieków ustala się do publicznej kanalizacji sanitarnej.

§ 25. 1. Z zakresu wód deszczowych ustala się

- 1) odprowadzenie wód deszczowych bezpośrednio do gruntu na użytkowanym terenie, do gminnej kanalizacji deszczowej lub do istniejących cieków;
- 2) zagospodarowanie wód deszczowych na własne potrzeby.

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

3. 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 lub cieków, powinny być oczyszczone w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z sieci miejskiej.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

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

§ 28. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenów objętych zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych.

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

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

§ 29. 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.

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

Rozdział 11.

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

§ 31. 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).

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

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

§ 32. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UZ-US-UK przeznacza się pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi sportu i rekreacji lub usługi kultury i rozrywki, realizowane jako inwestycje celu publicznego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % działki budowlanej;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,8;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy
 - a) budynków – do 15 m,
 - b) budowli – do 20 m;

6) miejsca do parkowania – zgodnie z § 21.

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

- 1) część reprezentacyjną zabudowy lokalizować frontem do drogi 1KDD;
- 2) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi 1KDD przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zielenią urządzoną z elementami małej architektury;
- 3) zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z przestrzeni publicznych dróg – przysłonić zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 4) południową część terenu za linią zabudowy od strony ciek przy południowej granicy terenu zagospodarować zielenią urządzoną;
- 5) ciek pozostawić w formie otwartego koryta i zapewnić drożność przepływu wody;
- 6) teren ukształtować w sposób umożliwiający bezpośredni dostęp do wody;
- 7) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych.

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UA-I** przeznacza się pod usługi biurowe i administracji lub infrastrukturę techniczną, realizowane jako inwestycje celu publicznego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % działki budowlanej;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,2;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – do 15 m,
 - b) budowli – do 20 m;
- 6) miejsca do parkowania – zgodnie z § 21.

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

- 1) część reprezentacyjną zabudowy lokalizować frontem drogi 1KDD;
- 2) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi 1KDD przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zielenią urządzoną z elementami małej architektury;
- 3) zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z przyległych ulic i terenów zabudowy jednorodzinnej od strony południowej – przysłonić zwartą zielenią izolacyjną;
- 4) południową część terenu za linią zabudowy od strony cieku przy południowej granicy terenu zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną;
- 5) ciek pozostawić w formie otwartego koryta i zapewnić drożność przepływu wody;
- 6) obsługa komunikacyjna z ulic przyległych.

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UZ-UK-ZP** przeznacza się pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi kultury i rozrywki lub zielenią urządzoną, realizowane jako inwestycje celu publicznego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia § 14.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % działki budowlanej;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie wyższa niż 14 m,
 - b) budowli - do 15 m;
- 6) miejsca do parkowania – zgodnie z § 21.

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

- 1) teren wokół stajni należy zagospodarować zielenią urządzoną w sposób nie przysłaniający widoku na stajnię od strony wschodniej i zachodniej;
- 2) na terenie pomiędzy fasadą frontową zabytkowej stajni, a linią zabudowy od strony zachodniej należy lokalizować zabudowę wyłącznie związaną z zabytkowym założeniem letniej rezydencji Branickich;

- 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić obiekty małej architektury i terenowe urządzenia rekreacyjne oraz w zależności od potrzeb komunalne ujęcie wody;
- 4) ścieżki piesze i dojazdy należy wykonać z materiałów przepuszczalnych,
- 5) obsługa komunikacyjna z ulicy 5KDD.

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD** przeznacza się pod drogi publiczne dojazdowe.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1

- 1) 1KDD – ulica projektowana, o szerokości w liniach rozgraniczających (według odczytu geometrycznego z rysunku planu), jezdni 1 x 2 pasy ruchu, w liniach rozgraniczających miejsca postojowe;
- 2) 2KDD – ulica Szpitalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, jezdni 1 x 2 pasy ruchu,;
- 3) 3KDD – przedłużenie ulicy Szpitalnej (wjazd na teren szpitala), o szerokości 13 – 14 m w liniach rozgraniczających (według odczytu geometrycznego z rysunku planu), jezdni 1 x 2 pasy ruchu;
- 4) 4KDD – fragment pasa drogowego ulicy Branickiego;
- 5) 5KDD – ulica Pałacowa, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdni 1 x 2 pasy ruchu.

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

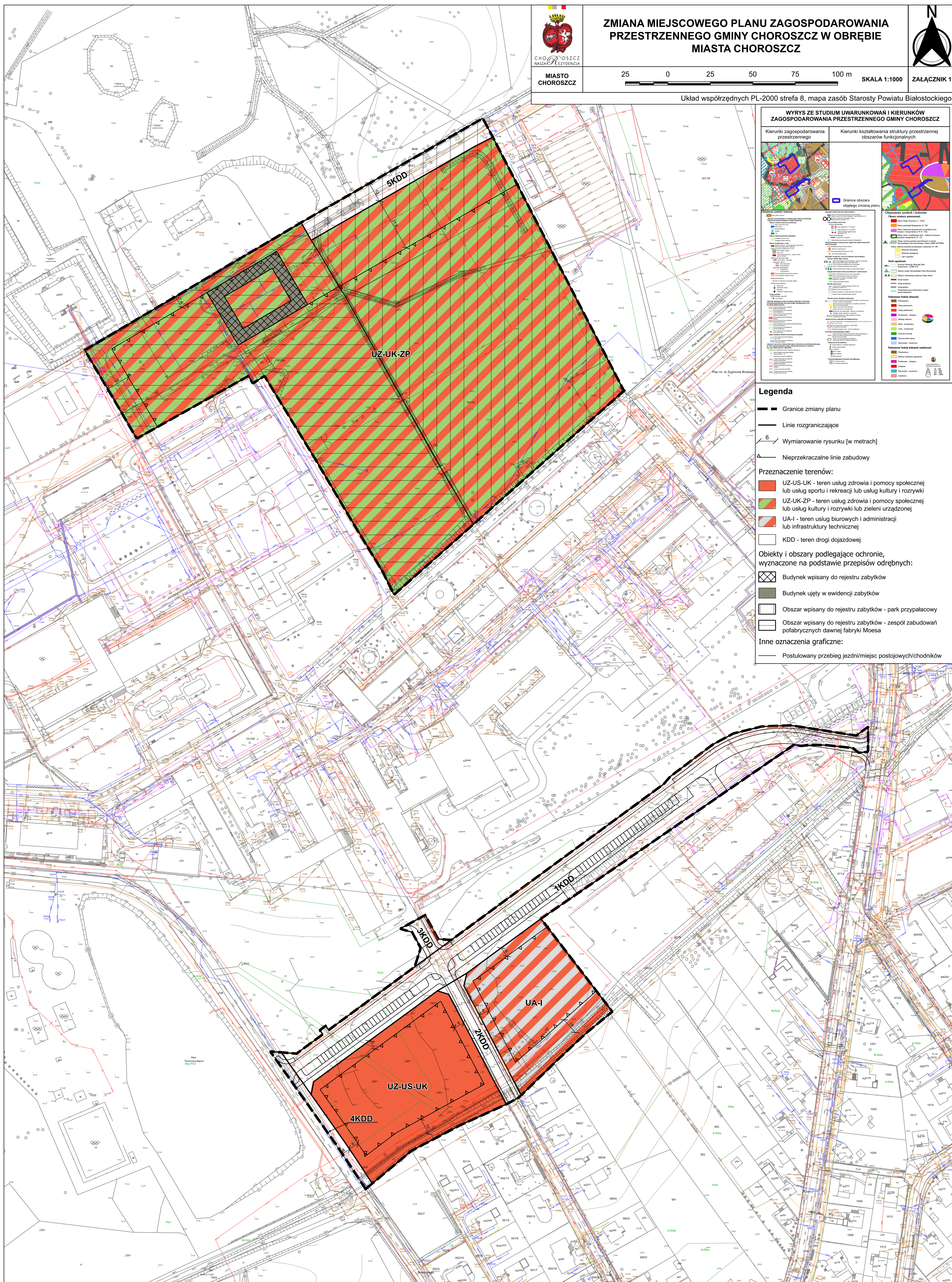
§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Choroszczy

mgr Wojciech Jan Cymbalista

 CHOROSZCZ NASZA PRZYSZŁOŚĆ	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBIE MIASTA CHOROSZCZ	
MIASTO CHOROSZCZ	25 0 25 50 75 100 m  SKALA 1:1000	ZAŁĄCZNIK 1
Układ współrzędnych PL-2000 strefa 8, mapa zasób Starosty Powiatu Białostockiego		



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/142/2025

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 17 lipca 2025 r.

Sposób realizacji
zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), stwierdza się, że na terenach objętych zmianą planu inwestycją zależącą do zadań własnych gminy jest projektowana droga łącząca ul. Sienkiewicza z ul. Branickiego, w której projektowana jest pełna infrastruktura techniczna. Droga ta będzie realizowana na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej znak: AR.6740.3.36.2024 z dnia 17.02.2025 r. wydaną przez Starostę Powiatu Białostockiego. Inwestycja ta będzie realizowana ze środków własnych gminy i budżetu państwa z rezerwy na uzupełnienie dochodów gmin.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/142/2025

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 17 lipca 2025 r.

Zalacznik3.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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta 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 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/393/2022 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 29 września 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz.

2. Położenie, cel sporządzenia zmiany planu i jej zakres.

Celem przystąpienia do opracowania zmiany planu było stworzenie połączenia komunikacyjnego łączącego ulicę H. Sienkiewicza z ulicą J. K. Branickiego i umożliwienie zabudowy terenów przyległych do południowej strony projektowanej drogi oraz przeznaczenie pod usługi będących realizacją inwestycji celu publicznego terenów przy ul. Pałacowej za stadionem oraz terenów przy ww. drodze. Dotychczas w większości tereny te były rezerwą szpitala oraz muzeum.

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 Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń, a do projektu zmiany planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Procedura planistyczna jest prowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz rysunku zmiany planu stanowiących integralną treść uchwały.

3. Przeznaczenie obszarów objętych granicami zmiany planu.

· Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **UZ-US-UK** przeznaczają się pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi sportu i rekreacji lub usługi kultury i rozrywki, realizowane jako inwestycje celu publicznego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

· Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UA-I** przeznaczono pod usługi biurowe i administracji lub infrastrukturę techniczną, realizowane jako inwestycje celu publicznego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

· Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **UZ-UK-ZP** przeznaczono pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi kultury i rozrywki lub zielenią urządzoną, realizowane jako inwestycje celu publicznego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi

· Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD** przeznaczono pod drogi publiczne dojazdowe.

Łączna powierzchnia obszarów objętych projektem zmiany planu wynosi łącznie ok. 6,26 ha.

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Opracowywana zmiana planu dotyczy dwóch obszarów położonych w mieście Choroszcz w sąsiedztwie Samodzielnego Publicznego Psychiatrycznego Zakładu Opieki Zdrowotnej im. dr. Stanisława Deresza. W obowiązującym planie tereny te przeznaczone są pod usługi zdrowia i rezerw terenu dla potrzeb szpitala. Ponieważ dotychczas nie zostały zagospodarowane postanowiono zmienić plan, aby usprawnić układ komunikacyjny miasta i umożliwić realizację również innych funkcji.

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

Dotychczas 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. Będzie ono zobowiązywało do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy Choroszcz, jednak nie dłużej niż do końca 2025 r.

Na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” tereny objęte zmianą planu należą do grupy terenów zurbanizowanych i oznaczone są jako tereny usług społecznych – oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji. Istniejący Zakład Energetyki Ciepłej, Wodociągów i Kanalizacji został w studium oznaczony symbolem graficznym.

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 oraz dodatkowo od strony cieku. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustalono obowiązki:

- 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 cieku przepływającego przez tereny UZ-US-UK i UA-I w formie otwartego lustra wody.

Ustalono kształtowanie zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej i wypoczynkowej z dbałością o rodzimy skład gatunkowy.

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

Obszary zmiany planu znajdują się w otulinie Narwiańskiego Parku Narodowego. W obszarach zmiany planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zawsze i potencjalnie) w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Ustalenia zmiany planu określają warunki zabudowy, między innymi obowiązek zagospodarowania zielenią powierzchni terenu inwestycji przewidzianej na powierzchnię biologicznie czynną, której minimalny wskaźnik został w projekcie planu określony dość wysoko (30% działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy na terenach 1UZ-US-UK i 2UZ-US-UK i 20% działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy na terenie UA-I). 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 ponadnormowych. Z uwagi na możliwość wystąpienia hałasu w projekcie planu ustalono stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

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

W obszarze planu część terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem UZ-UK-ZP znajduje się:

a) w części w obszarze wpisanym do rejestru zabytków zespołu zabudowań pofabrycznych dawnej fabryki Moesa w Choroszczy – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 20 lipca 1984 r. l.dz. KL.WKZ.-5340/9/82.

b) w części w obszarze wpisanym do rejestru zabytków parku przysałowickiego w Choroszczy – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 27 kwietnia 1956 r. Nr Kult. V-2b-9-48-56, w którym w granicach planu znajduje się zabytek: dawna stajnia – wpisana do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 27 kwietnia 1956 r. Nr Kult. V-2b-9-48-56.

Realizacja inwestycji i prowadzenie innych robót budowlanych w obszarach, o których mowa w ust. 1, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora 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 w granicach zmiany planu oprócz dotychczasowej funkcji usług zdrowia wprowadzono inne funkcje. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącego zagospodarowania. 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 są własnością Gminy Choroszcz i Województwa Podlaskiego. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje obniżenia ich wartości.

Przeciwnie – wprowadzenie nowej drogi usprawni komunikację i podniesie wartość działek położonych w jej sąsiedztwie. Również umożliwienie realizacji innych usług obok oprócz usług zdrowia podniesie ich atrakcyjność, a tym samym ich wartość.

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.

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 zwłaszcza realizowanymi jako inwestycje celu publicznego.

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

W zmianie planu w projektowanej drodze przewiduje się pełną gminną infrastrukturę techniczną, do której zostaną podłączone projektowane budynki.

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 umożliwiają 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 jest 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.

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 tego obszaru wykazały potrzebę usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego miasta i predyspozycje obszarów zmiany planu do rozwoju funkcji związanych z zabudową usługową realizowaną jako inwestycje celu publicznego..

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 istniejącego układu drogowego. Wprowadzenie nowej drogi usprawni komunikację oraz skróci odległość i czas przejazdu do terenów położonych po zachodniej stronie szpitala.

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

W projekcie zmiany planu wprowadzono nową ulicę gminną, która będzie skrótem dotychczasowej komunikacji, co ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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 przeznaczone już do zabudowy. Natomiast, zwiększenie zakresu funkcji tej zabudowy wpłynie na lepsze wykorzystanie istniejącej zurbanizowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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

Gmina Choroszcz w całości jest pokryta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ten jest sukcesywnie zmieniany w wyniku zmieniających się potrzeb gminy, aby ustalenia w dalszym ciągu pozostały aktualne.

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

W wyniku uchwalenia zmiany planu gmina Choroszcz poniesie wydatki na realizację nowej drogi i infrastruktury technicznej należącej do jej zadań własnych. Środki na ten cel zostaną zabezpieczone w budżecie gminy. Wprowadzenie nowych funkcji zintensyfikuje zabudowę. Większa ilość odbiorców zwiększy rentowność ich budowy nowej drogi. Wydatki te zostaną częściowo zrekomensowane wpływami z podatku od nieruchomości.

III. Procedura planistyczna:

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu:

- a- ogłoszenie w prasie 12.10.2022
- b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i w BIP 10.10 - 08.11.2022
- c- zawiadomienia 04.10.2022.

Uzgodnienie zakresu prognozy

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

Przekazanie projektu do opiniowania i uzgodnień 27.01.2022

Ponowne przekazanie do uzgodnień 30.04.2025 r.

Konsultacje społeczne 09.06 – 07.07.2025:

- a - ogłoszenie w prasie 05.06.2025
- b - obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu: 03.06.2025 – 8.07.2025
- c - obwieszczenie w BIP 06.05.2025;

Dyżury projektantów w godz. 16⁰⁰ – 17⁰⁰: 19.06.2025 i 23.06.2025

Spotkanie otwarte: 30.06.2025

(na konsultacje nie przybył nikt z zainteresowanych).

Raport z konsultacji społecznych

Przekazanie projektu planu do Rady Miejskiej w Choroszczy