



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 23 lipca 2025 r.

Poz. 3304

Podpisany przez:

Krzysztof Stankiewicz

Data: 23.07.2025 13:55:02



UCHWAŁA NR XIV/143/2025 RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 17 lipca 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Porosły i Łyski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 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 LIV/513/2024 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Porosły i Łyski, uchwala się co następuje:

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

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

§ 2.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. z późn. zm.) w obrębach Porosły i Łyski.

2. Zmiana planu składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i 5 załączników do uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załączniki nr 1, 2, 3 – rysunki zmiany planu wykonane na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 4 – 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;
- 3) Załącznik nr 5 – 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. 70,31 ha, przedstawione na załącznikach, o których mowa w ust. 3 pkt 1.

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

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

- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany zewnętrzne budynków w kierunku drogi, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki budowlanej.
- 4) **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;
- 5) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich nadziemnych ścian zewnętrznych;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Choroszczy;
- 10) **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 żywopłotu lub zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 11) **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
- 12) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały.

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

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia 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: 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-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług;
- 2) **U** – teren usług
- 3) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 4) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) **KDG** – teren drogi głównej
- 6) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. 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 ładu przestrzennego.

§ 6. 1. Projektowane budynki należy lokalizować spełniając wszystkie ustalenia zmiany planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

2. Ustala się możliwość zachowania istniejących budynków nie spełniających ustaleń planu i ich przebudowę, nabudowę lub zmianę sposobu użytkowania na funkcję zgodną z planem.

3. Dopuszcza się rozbudowę budynków, o których mowa w ust 2, pod warunkiem zachowania linii zabudowy.

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

§ 7. 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.

§ 8. 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.

§ 9. 1. W obszarach zmiany planu 1.1U-P, 1.2 U-P, 1.3 U-P, 1.4 U-P, 2.1U, 2.2U, 3U wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Na terenach 1MNW-MNB-U, 1.2MNW-MNB-U, 1.3MNW-MNB-U, 1.4MNW-MNB-U, 2.1MNW-MNB-U, 2.2MNW-MNB-U, 2.3NW-MNB-U, 3.1MNW-MNB-U, 3.2MNW-MNB-U i 3.3MNW-MNB-U wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zawsze i potencjalnie) w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 10. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) wprowadza się zakaz:
 - a) odprowadzania ścieków oraz zanieczyszczonych wód opadowych do ziemi, rowów cieków i zbiorników wodnych,
 - b) wykorzystywania odpadów do zagospodarowania terenu inwestycji.

§ 11. 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 poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MNW-MNB-U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 13. 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”.

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

- 1) utrzymania naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowania istniejących zadrzewień niekolidujących z projektowaną zabudową i ich wkomponowania w zagospodarowanie 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.

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. Zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie należy kształtować 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.

§ 15. 1. W obszarach objętych zmianą planu nie występują zabytki oraz krajobraz kulturowy wymagający ochrony ani dobra kultury współczesnej.

2. Obiektami dziedzictwa kulturowego są krzyże przydrożne oznaczone na rysunku zmiany planu, które przeznacza się do zachowania.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 16. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarach objętych zmianą planu są tereny przeznaczone pod drogi publiczne (z wyłączeniem jezdni głównej drogi IKDR), o których mowa w § 38, 39, 40 i 41 oraz przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

2. Przestrzenie publiczne, o których mowa w ust. 1, należy kształtować w sposób umożliwiający poruszanie się osób niepełnosprawnych.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w § 40 i 41 oraz przestrzeni ogólnodostępnych przed budynkami z funkcją usługową 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.;

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.

§ 17. W granicach zmiany planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze 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.

§ 18. 1. W obszarach objętych zmianą planu nie przewiduje się podziałów działek w trybie procedury scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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 i dojście 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.

§ 19. 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.

§ 20. 1. Do wschodniej granicy obszaru zmiany planu przedstawionego na załączniku nr 1 do uchwały przylega obszar kolejowy, przez który przebiega linia kolejowa Nr 38 Białystok – Głomno, odcinek Białystok Starosielce – Osowiec, który jest terenem zamkniętym, ustalonym decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

2. Przy realizacji inwestycji w sąsiedztwie obszaru kolejowego, o którym mowa w ust. 1, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Należy spełnić następujące wymagania:

- 1) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego;
- 2) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 3) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.

3. Dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w ust. 2, jeśli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

§ 21. Jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej obiekty budowlane od strony drogi KDR należy lokalizować w odległość nie mniejszej niż:

- 1) 25 m od najbliższej krawędzi głównej jezdni drogi krajowej;
- 2) 15 m od najbliższej krawędzi dodatkowej jezdni drogi krajowej.

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

- 1) 20 m obustronnie od osi linii napowietrznych 110 kV;
- 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.

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

- 1) drogami publicznymi, o których mowa w § 38, 39, 40 i 41;
- 2) drogami wewnętrznymi, o których mowa w § 41.

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

3. Warunki włączenia obsługi komunikacyjnej do drogi krajowej należy uzgodnić z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) zabudowa produkcyjna – wg potrzeb i nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;
- 2) zabudowa usługowa – 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe 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 parkingowe, w tym miejsca parkingowe 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.

§ 25. 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;

3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci.

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

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

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków do publicznej kanalizacji sanitarnej;

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.

§ 28. 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. Należy zachować powierzchnie przepuszczalne w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtować teren i stosować rozwiązania techniczne uniemożliwiające 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 lub wód, powinny być oczyszczone w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi.

§ 29. 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.

§ 30. 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.

§ 31. 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.

§ 32. 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.**

§ 33. 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.**

§ 34. 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.**

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami 1MNW-MNB-U, 1.2MNW-MNB-U, 1.3MNW-MNB-U, 1.4MNW-MNB-U, 2.1MNW-MNB-U, 2.2MNW-MNB-U, 2.3NW-MNB-U, 3.1MNW-MNB-U, 3.2MNW-MNB-U i 3.3MNW-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) 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) 35% działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- c) 30% działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) od 0,01 do 0,3 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- b) od 0,01 do 0,4 działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- c) od 0,01 do 0,5 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;

5) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do 12 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°),
- b) budynków gospodarczych i garaży do 5 m,
- c) budowli do 15 m;

6) wskaźnik miejsc parkingowych– zgodnie z §23.

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.

5. Przy zagospodarowaniu terenu 2.1MNW-MNB-U należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV, o których mowa w § 21 pkt 1.

6. Przy zagospodarowaniu terenu 3.1MNW-MNB-U należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV, o których mowa w § 21 pkt 2.

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2.1U, 2.2U, 3U** przeznacza się pod usługi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją 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 – 50% działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 1;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – do 15m ,
 - b) budynków gospodarczych i garaży do 5 m
 - c) budowli – do 15 m ;
- 6) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z §23.

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

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;
- 3) zabudowa, od strony dróg, a w szczególności widoczna z drogi krajowej, powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 4) otwarte tereny składowisk i zapleczy gospodarczych należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z dróg publicznych, np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

5. Przy zagospodarowaniu terenu 2.2U należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV relacji RPZ Fast – RPZ-6 Białystok – RPZ Łapy, o których mowa w § 21.

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1.1U-P, 1.2U-P, 1.3U-P i 1.4U-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 – 50% działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 1; ;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – do 15m ,
 - b) budynków gospodarczych i garaży do 5 m
 - c) budowli – do 15 m ;
- 6) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z §23.

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

- a) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- b) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;
- c) zabudowa, od strony dróg, a w szczególności widoczna z drogi krajowej, powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- d) otwarte tereny składowe i zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z dróg publicznych, np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- e) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

6. Przy zagospodarowaniu terenów 1.3U-P i 1.4U-P należy uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego, o których mowa w § 20.

7. Przy zagospodarowaniu terenów 1.4U-P należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV, o których mowa w § 21 pkt 2.

§ 38. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1KDR, 3.1KDR i 3.2KDR** przeznacza się pod drogę publiczną, główną ruchu przyspieszonego.

§ 39. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2KDG** przeznacza się pod drogę publiczną, główną.

§ 40. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1KDL** przeznacza się pod drogę publiczną, lokalną.

§ 41. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 1.4KDD, 1.5KDD, 2.1KDD, 2.2KDD, 3.1KDD, 3.2KDD i 3.3KDD** przeznacza się pod drogi publiczne dojazdowe.

§ 42. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1.1KR, 1.2KR i 2KR** przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

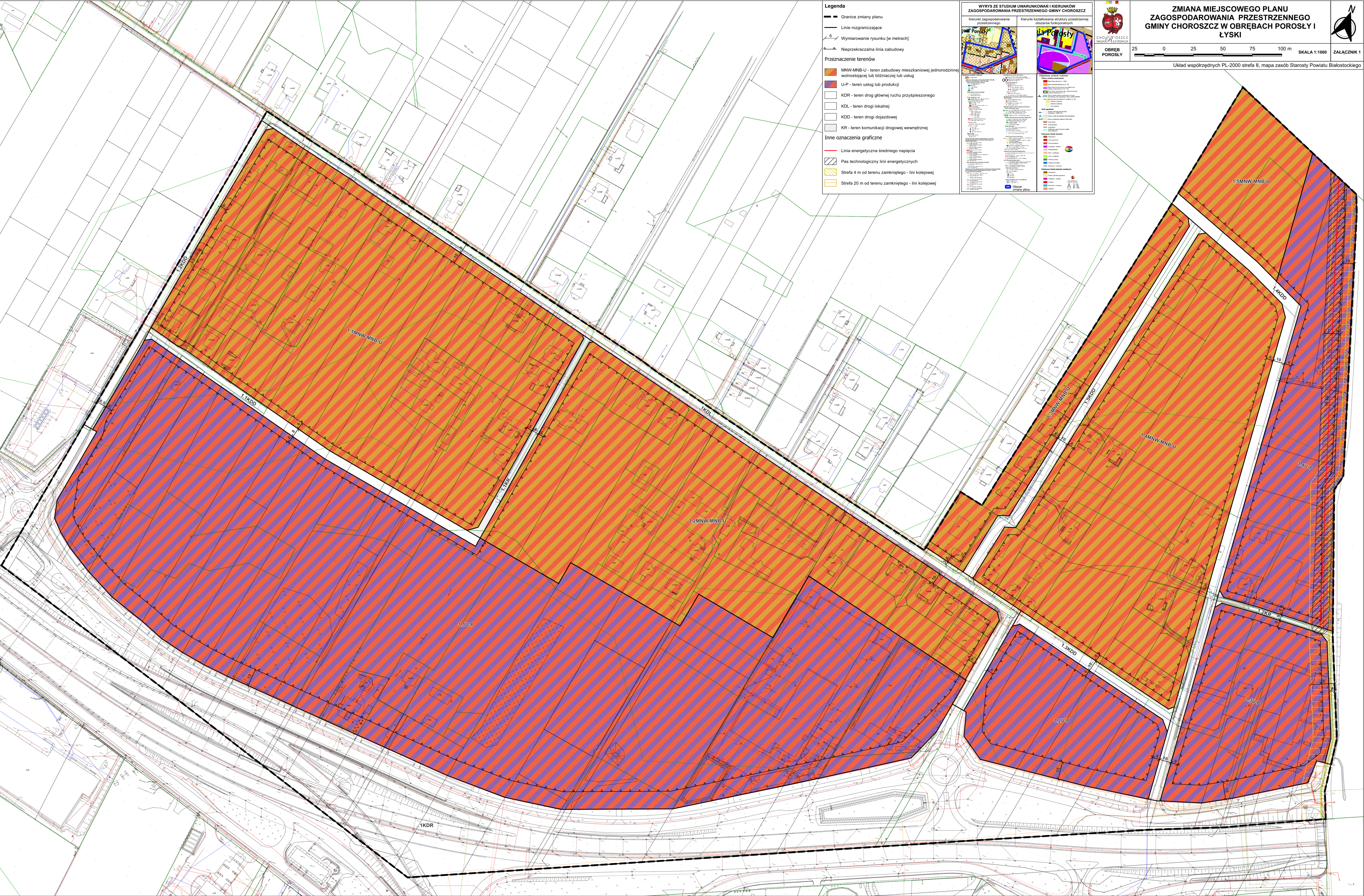
DZIAŁ IV.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Choroszczy

mgr Wojciech Jan Cymbalisty



Legenda

- Granicie zmiany planu
- Linie rozgraniczające
- Wymiarowanie rysunku [w metrach]
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Przeznaczenie terenów
- MNW-MNB-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub usług
- U-P - teren usług lub produkcji
- KDR - teren dróg głównej ruchu przyspieszonego
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Inne oznaczenia graficzne
- Linia energetyczna średniego napięcia
- Pas technologiczny linii energetycznych
- Strefa 4 m od terenu zamkniętego - linii kolejowej
- Strefa 20 m od terenu zamkniętego - linii kolejowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Kierunki kształtowania struktury przestrzennej obszarów funkcjonalnych

Obszar zmiany planu

Obszar zmiany planu

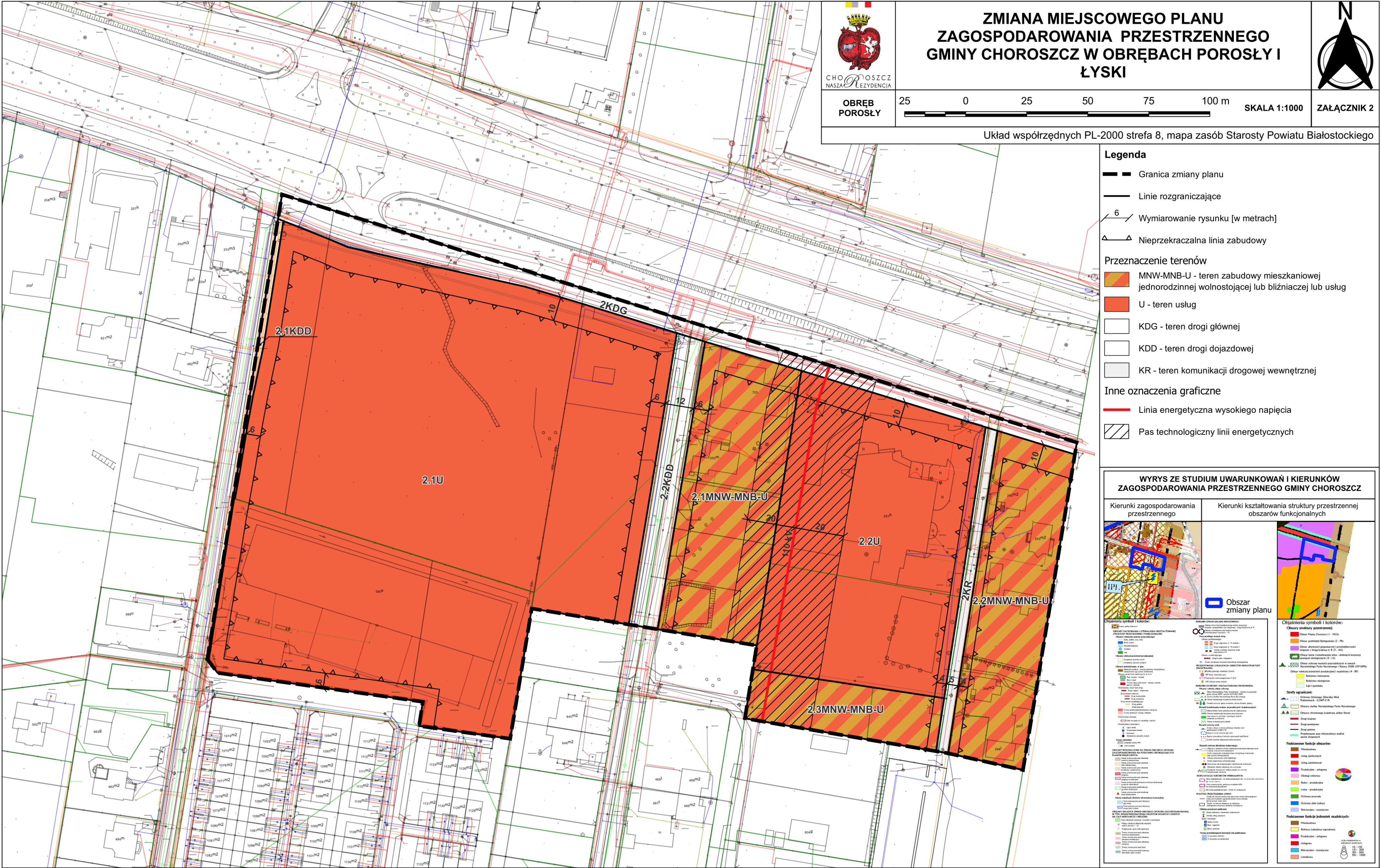
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH POROSŁY I ŁYSKI

SKALA 1:1000

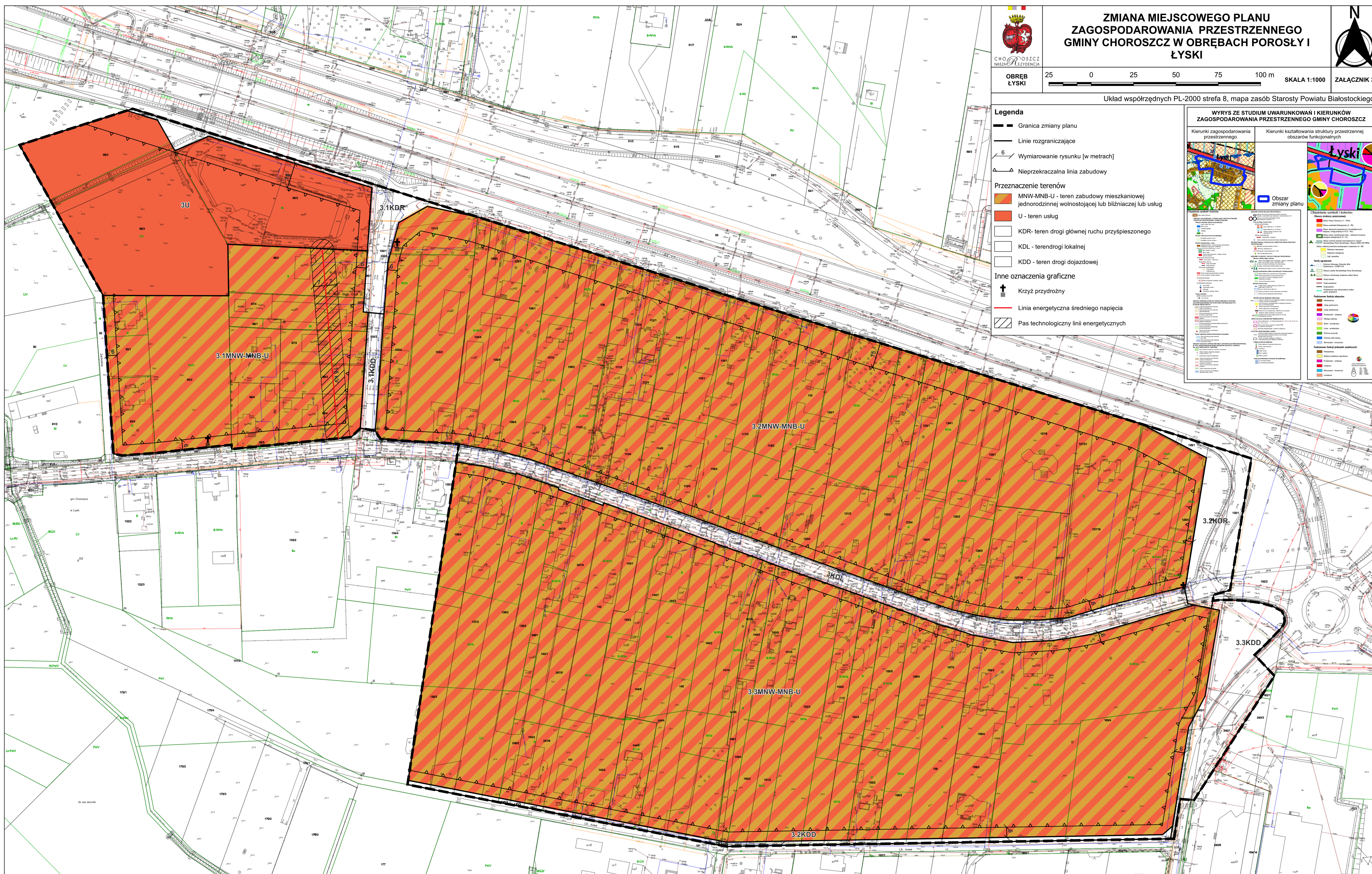
UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH PL-2000 strefa 8, mapa zasób Starosty Powiatu Białostockiego

ZAŁĄCZNIK 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/143/2025
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 17 lipca 2025 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/143/2025
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 17 lipca 2025 r.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/143/2025

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 inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej są kontynuacją 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 5 do uchwały Nr XIV/143/2025

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 17 lipca 2025 r.

Zalacznik5.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 obrębach Porosły i Łyski

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 LIV/513/2024 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Porosły i Łyski.

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

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie jego ustaleń do faktycznego przebiegu istniejących dróg, przede wszystkim drogi krajowej nr 8. Ostateczny kształt inwestycji drogowej uległ zmianie w stosunku do rezerwy terenowej wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym. W związku z tym należy dokonać uaktualnienia dokumentu planistycznego. Pozwoli to „uwolnić” tereny, które z uwagi na ich przeznaczenie pod drogę krajową nie mogą być w pełni wykorzystane i zagospodarowane na inne cele.

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 3 rysunków zmiany planu stanowiących integralną treść uchwały.

3. Przeznaczenie obszarów objętych granicami zmiany planu.

- Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1MNW-MNB-U**, **1.2MNW-MNB-U**, **1.3MNW-MNB-U**, **1.4MNW-MNB-U**, **2.1MNW-MNB-U**, **2.2MNW-MNB-U**, **2.3MNW-MNB-U**, **3.1MNW-MNB-U**, **3.2MNW-MNB-U** i **3.3MNW-MNB-U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą lub usługi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
- Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **2.1U**, **2.2U**, **3U** przeznacza się pod usługi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
- Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1.1U-P**, **1.2U-P**, **1.3U-P** i **1.4U-P** przeznacza się pod usługi lub produkcję wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.
- Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1KDR**, **3.1KDR** i **3.1KDR** przeznacza się pod drogę publiczną, główną ruchu przyspieszonego.
- Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2KDG** przeznacza się pod drogę publiczną, główną.

- Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1KDL** przeznacza się pod drogę publiczną, lokalną.
- Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 1.4KDD, 1.5KDD, 2.1KDD, 2.2KDD, 3.1KDD, 3.2KDD i 3.3KDD** przeznacza się pod drogi publiczne dojazdowe.

Łączna powierzchnia obszarów objętych projektem zmiany planu wynosi łącznie ok. 70,31 ha.

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Opracowywana zmiana planu dotyczy trzech obszarów położonych w obrębach Porosły i Łyski. W obowiązującym planie te tereny przeznaczone są w części pod funkcje mieszkaniowo-usługowe oraz w części pod funkcje produkcyjno-usługowe. Urbanizacja przedmiotowych obszarów postępuje sukcesywnie. Obecnie, fragmenty obszarów opracowania są przeznaczone pod rezerwę terenową dróg – krajowej nr 8 oraz wojewódzkiej nr 676, co nie odpowiada ostatecznemu kształtowi zrealizowanych inwestycji. W związku z tym, te tereny nie mogą zostać w pełni wykorzystane. Dlatego należy dokonać uaktualnienia dokumentu planistycznego w celu „uwolnienia” przedmiotowych obszarów.

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.

Zgodnie ze Studium obszary wyznaczone do zmiany planu są położone w strefie 3-AG – obszar aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości. Na tym terenie przeważającą funkcją ma być produkcja i usługi. Zabudowa mieszkaniowa ma pełnić rolę uzupełniającą w obrębie istniejących jednostek urbanistycznych poza strefą oddziaływania tras komunikacyjnych, zakładów produkcyjnych i usługowych. Obszar 3-AG jest przewidziany do intensywnej urbanizacji i aktywności gospodarczej.

W związku z tym, przedmiotowa zmiana planu miejscowego będzie zgodna z przyjętą polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

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 przepisami i warunkami istniejącymi. 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;

Ustalono kształtowanie zieleni urządzonej, towarzyszącej zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej i wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe), 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 poza zasięgiem form ochrony przyrody. W obszarach zmiany planu, wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko możliwe są wyłącznie terenach 1.1U-P, 1.2U-P, 1.3 U-P, 1..4U-P, 2.1U, 2.2U i 3U.

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 (40% działki budowlanej w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej, 35% działki budowlanej w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej, 30% działki budowlanej w przypadku funkcji wyłącznie usługowej na terenach MNW-MNB-U, 30% działki budowlanej na terenach U oraz 20% działki budowlanej na terenach U-P). 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 oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

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

W obszarach objętych zmianą planu nie występują zabytki oraz krajobraz kulturowy wymagający ochrony ani dobra kultury współczesnej.

Obiektami dziedzictwa kulturowego są krzyże przydrożne oznaczone na rysunku zmiany planu, które przeznacza się do zachowania.

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)

Jednym z głównych celów zmiany planu są walory ekonomiczne przestrzeni. Dzięki dostosowaniu przeznaczenia terenów do zrealizowanych inwestycji drogowych, nastąpi „uwolnienie” obszarów, które znajdują się w strefie zurbanizowanej, lecz nie mogły zostać w pełni wykorzystane. 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 stanowią głównie własność prywatną. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości.

Przeciwnie – zmiana przeznaczenia drogowego fragmentów nieruchomości podniesie ich wartość. Również usprawnienie rozwiązań komunikacyjnych w północnej części obszaru na załączniku nr 1 pozytywnie wpłynie na atrakcyjność nieruchomości, a tym samym na 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 niezagrożających 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.

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 29.02.2024 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.

W trakcie sporządzania projektu planu odbyły się dodatkowe konsultacje społeczne części właścicieli działek położonych w granicach zmiany planu określonych na załączniku nr 1. (spotkanie w dniu 17.06.2024 r., możliwość składania propozycji rozwiązań, rozmowy w urzędzie i telefoniczne zainteresowanych z projektantami planu). Przewidywany w obowiązującym planie układ komunikacyjny stracił na aktualności z uwagi na zaistniałe podziały nieruchomości i

zagospodarowanie powstałych działek. Obecne rozwiązanie jest próbą kompromisu zainteresowanych i racjonalności rozwiązania projektowego.

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 oraz „uwolnienie” fragmentów nieruchomości stanowiących głównie własność prywatną w celu umożliwienia ich zainwestowania.

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. Natomiast, wprowadzone rozwiązania usprawnią komunikację w północnej części obszaru na załączniku nr 1.

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

W projekcie zmiany planu rozwiązania komunikacyjne są kontynuacją istniejącego układu drogowego, który w znacznej części jest już zrealizowany i zagospodarowany. Na obszarze już występują ścieżki pieszo-rowerowe oraz chodniki dla pieszych.

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, „uwolnienie” obszarów, które znajdują się w strefie zurbanizowanej, lecz nie mogły zostać w pełni wykorzystane wpłynie na lepsze wykorzystanie istniejącej 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 zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i nowych potrzeb gminy, aby ustalenia w dalszym ciągu pozostały aktualne.

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

Przyjęte rozwiązania komunikacyjne w większości stanowią kontynuację obowiązującego planu miejscowego oraz dostosowanie do stanu istniejącego już zrealizowanych inwestycji. Przeprojektowany układ drogowy północnej części obszaru na załączniku nr 1 nie spowoduje zwiększenia długości dróg wymagających realizacji w stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. „Uwolnienie” fragmentów nieruchomości, które są blokowane z uwagi na przeznaczenie pod rezerwę terenową dróg już wybudowanych, ale w innym przebiegu, spowoduje w perspektywie czasowej wzrost wpływów z podatków. W związku z tym, przedmiotowa zmiana planu jest zasadna z punktu widzenia budżetu gminy.

III. Procedura planistyczna:

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu:

- a- ogłoszenie w prasie 29.02.2024
- b- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu i ogłoszenie w BIP 26.02 - 04.04.2024
- c- zawiadomienia 26.02.2024

Uzgodnienie zakresu prognozy

- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska 11.03.2024
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny 04.03.2024

Przekazanie projektu do opiniowania i uzgodnień 26.02.2025

Konsultacje społeczne 12.05 – 13.06.2025:

- a - ogłoszenie w prasie 08.05.2025
 - b - obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu: 06.05.2025 – 16.06.2025
 - c - obwieszczenie w BIP 06.05.2025;
- Dyżury projektantów w godz. 16⁰⁰ – 17⁰⁰: 19.05.2025, 02.06.2025, 09.06.2025
- Spotkanie otwarte: 26.05.2025
- (na konsultacje nie przybył nikt z zainteresowanych).
- Raport z konsultacji społecznych

Przekazanie projektu planu do Rady Miejskiej w Choroszczy