DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 października 2025 r.

Poz. 4040

Podpisany przez:
Krzysztof Stankiewicz
Data: 06.10.2025 13:48:21

UCHWAŁA NR XVI/147/2025
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Złotoria i Babino

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 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. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, ze zmianami) oraz Uchwałą Nr VII/65/2015 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 12 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Złotoria i Babino, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choroszcz, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia z dnia 28 października 2004 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Złotoria i Babino, zwaną dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

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

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie rysunku planu;

5) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe;

6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

7) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) granice obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi,

b) granice otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego,

c) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Narwii,

d) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),

e) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

f) stanowiska archeologiczne, wraz z numerem stanowiska;

8) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

a) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,

b) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia wybranych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to:

1) granic i sposobów zagospodarowania ustalonych na podstawie przepisów odrębnych terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu;

4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych, ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Choroszczy;

2) planie – 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;

6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;

8) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy

działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;

9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o 1,5 m. Wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojść;

10) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;

11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

12) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 22° w stosunku do płaszczyzny poziomej;

13) ogólnodostępnym ciągu pieszym - należy przez to rozumieć publiczne tereny służące dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem dojazdu do działek budowlanych dla służb komunalnych i porządkowych, wraz z urządzeniami;

14) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwicy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

1) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

2) RM – teren zabudowy zagrodowej;

3) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;

4) U - teren zabudowy usługowej;

5) R – tereny rolnicze;

6) ZL – tereny lasów;

7) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;

8) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;

9) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

10) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

11) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

12) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

13) KPJ – teren ogólnodostępnego ciągi pieszo - jezdnego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz za wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linie zabudowy określono.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:

a) na terenach MNU, RM:

- dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
- dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozrzeźbienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- za wyjątkiem dachów płaskich dopuszczenie stosowania pokrycia dachów, w odcieniach kolorów ciemnoczerwonych, brązowych, grafitowych i ceglastych,
- dopuszczenie stosowania detalu architektonicznego oraz markiz w parterach budynków usługowych wyłącznie w formie dostosowanej do wystroju, stylistyki i kolorystyki elewacji budynków, z wykluczeniem stosowania barw podstawowych intensywnie jaskrawych,

b) na terenach PU i U zakaz stosowania na dachach i elewacjach budynków barw podstawowych intensywnie jaskrawych, za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych oraz obiektach produkcyjnych i magazynowych;

2) za wyjątkiem terenów R, ZN i ZL dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, dróg rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, w funkcji istniejących budynków inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami PU, RM i MNU, z prawem do przebudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 2;

4) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową;

5) wskazanie do zamiany na sieci kablowe, oznaczonych na rysunku planu, napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych i zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem ich działania do czasu zamiany na sieci kablowe lub przeniesienia.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. Uwzględnia się, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu, stanowiska archeologiczne:

1) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) AZP 36-84/2 – punkt osadniczy, epoka kamienia/ślad osadnictwa, epoka brązu?/ślad osadnictwa, okres starożytny,

b) AZP 36-84/3 – osada wielokulturowa, okres starożytny, średniowiecze, okres nowożytny,

c) AZP 36-84/4 – punkt osadniczy, epoka kamienia/punkt osadniczy, okres starożytny/osada, okres nowożytny,

d) AZP 36-84/15 – ślad osadnictwa, średniowiecze/ślad osadnictwa, okres nowożytny,

e) AZP 36-84/16 - ślad osadnictwa, średniowiecze/ślad osadnictwa, okres nowożytny;

2) nie posiadające wykonanych kart ewidencyjnych (KESA):

a) AZP 36-84/54 – osada wielokulturowa, epoka brązu, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, okres nowożytny (XVI – XVIII w),

b) AZP 36-84/55 – osada wielokulturowa, epoka wczesnego brązu, okres starożytny, wczesne średniowiecze, okres nowożytny (XVI – XVIII w),

c) AZP 36-84/56 - osada wielokulturowa, epoka brązu, okres starożytny, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, okres nowożytny (XVI – XVIII w),

d) AZP 36-84/57 – ślad osadnictwa, okres starożytny,

e) AZP 36-84/58 – ślad osadnictwa, epoka brązu, okres starożytny, okres nowożytny (XVI – XVIII w),

f) AZP 36-84/59 – osada wielokulturowa, epoka kamienia, epoka brązu, okres starożytny, późne średniowiecze, okres nowożytny (XVI – XVIII w),

g) AZP 36-84/60 – ślad osadnictwa, okres nowożytny (XVI – XVIII w),

h) AZP 37-84/34 – osada, okres nowożytny (XVI – XVIII w).

2. W zasięgu granic stanowisk, o których mowa w ust. 1, wszelkie działania inwestycyjne, w tym roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,

b) 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;

2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;

4) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:

a) RM ja dla terenów zabudowy zagrodowej,

b) MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Rozdział 6.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 10. 1. Uwzględnia się wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu:

1) granice obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi;

2) granice otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego;

3) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Narwii;

4) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

5) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, pkt. 2 i pkt. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których wyznaczony został obszar Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

3. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 i pkt. 5 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy oraz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) MNU i U - 1000 m^2;

2) PU - 2000 m^2.

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

1) MNU i U – 18 m;

2) PU – 25 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszącą 20 m licząc w obie strony od osi linii.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii.

3. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3, obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się następujące zasady:

1) ustalony w planie układ komunikacyjny zapewnia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;

2) drogi oznaczone symbolami KDS, KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;

3) bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej terenów służą drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KDW;

4) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów z dodatkowej jezdni drogi ekspresowej S8, oznaczonej symbolem KDS, pod warunkiem braku możliwości zapewnienia dojazdu poprzez inne drogi wyznaczone w planie oraz pod warunkiem uwzględniania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż:

- 5,0 m na terenach oznaczonych symbolami MNU, RM,

- 8,0 m na terenach oznaczonych symbolami U, PU,

b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo") i o długości większej niż 60 m, obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi parkingowej:

a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,

b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu lub parkingu podziemnym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,

- dla obiektów handlowych - 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,

- dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m^2 - 7 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,

- dla pozostałych usług o całkowitej powierzchni użytkowej do 400 m^2 - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy,

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 5 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

c) w ilości miejsc określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

- dla zabudowy usługowej, obiektów handlowych oraz składów i magazynów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW oraz ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem KPJ, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;

4) dopuszczenie wykorzystania do uzbrojenia terenów sieci infrastruktury technicznej położonych poza granicami planu;

5) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej w dodatkowej jezdni drogi ekspresowej S8, oznaczonej symbolem KDS, jedynie w przypadku gdy jest to niezbędne do realizacji sieci zbiorczych o pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

6) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) dla terenów oznaczonych symbolem PU dopuszczenie wykorzystania do celów technologicznych w procesach produkcyjnych indywidualnych ujęć wody,

d) minimalna średnica nowobudowanej sieci wodociągowej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;

7) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z utwardzonych części terenów usługowych, produkcyjnych, handlowych, magazynowo – składowych, zabudowy zagrodowej oraz z utwardzonych powierzchni dróg/ulic i miejsc do parkowania do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy,

d) z terenów nie wymienionych w lit. c odprowadzenie wód roztopowych i opadowych powierzchniowo do ziemi z dopuszczeniem stosowania zbiorników retencyjnych,

e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,

f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,

g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;

8) dla systemu elektroenergetycznego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,

c) nakaz uwzględnienia ustaleń § 7 pkt. 5, w zakresie napowietrznych sieci elektroenergetycznych 15 kV,

d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wnętrzowym,

e) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru,

f) utrzymanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV;

9) dla systemu gazowego:

a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,

c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;

10) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 8 lit. e;

11) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 12MNU**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) zakaz realizacji usług z zakresu logistyki oraz składów i magazynów, w tym odpadów, złomu i materiałów sypkich;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – 9,5 m,

- budynków gospodarczych i garaży - 5 m,

- budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 9,5 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,

- 2 w przypadku realizacji dachów płaskich i półpłaskich,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 400 m^2,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży,

b) dopuszczenie realizacji usług agroturystyki i obsługi rolnictwa, w formie zabudowy i lokali usługowych realizowanych w innych budynkach;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, inwentarskich i usługowych – 9,5 m,

- budynków gospodarczych i garaży - 5 m,

- budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 9,5 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,

c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 3 w przypadku realizacji dachów dwuspadowych i wielospadowych,

- 2 w przypadku realizacji dachów płaskich i półpłaskich,

d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) zakaz realizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, złomu i materiałów sypkich poza magazynami;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych – 12 m,

- budynków gospodarczych i garaży - 5 m,

- budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 2000 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1PU do 16PU**, ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa, za wyjątkiem produkcji i usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży oraz parkingów wielopoziomowych i podziemnych,

b) dopuszczenie realizacji działalności zorganizowanej w formę centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych, parków przemysłowo – technologicznych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- obiektów produkcyjnych, budynków usługowych, obiektów technologicznych – 16 m,

- budynków gospodarczych i garaży – 7 m,

- budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów wielopoziomowych – 12 m,

b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 2,5,

d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 2000 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m^2.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1R do 6R**, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny rolnicze;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarką rolną, o ile ich realizacja nie będzie niezgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 5ZL**, ustala się:

1) przeznaczenie: lasy;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZN do 15ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie: zieleń nieurządzona, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, pełniąca istotną rolę połączeń w systemie węzłów i korytarzy ekologicznych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarką wodną, odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych, w tym zbiorników retencyjnych oraz z funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, o ile ich realizacja nie będzie niezgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDS**, ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy ekspresowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 18,5 m do 260 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 25,5 m do 28 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 7KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- 1KDL – nieregularna od 15 m do 18,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 2KDL - nieregularna od 11 m do 15 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, na odcinku drogi plan ustala wschodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 7,5 m od granicy planu,
- 3KDL – nieregularna od 15 m do 39 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 4KDL – 12 m, zakończona placem do zawracania o wymiarach 20x20 m, na nieprzelotowym zakończeniu tej drogi od strony dodatkowej jezdni drogi ekspresowej S8, oznaczonej symbolem KDS, bez możliwości przejazdu,
- 5KDL - nieregularna od 12 m do 22 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 6KDL – nieregularna od 15 m do 18 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, na odcinku drogi plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 3 m od granicy planu,
- 7KDL – plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 12 m do 14,5 m od granicy planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 7KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- 1KDD – 12 m,
- 2KDD – plan ustala wschodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 2 m od granicy planu,
- 3KDD – plan ustala północną linię rozgraniczającą drogi w odległości od 1 m do 2 m od granicy planu,
- 4KDD – 12 m,
- 5KDD – nieregularna od 12 m do 15,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 6KDD – nieregularna od 12 m do 20,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, na odcinku drogi plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 2 m od granicy planu,

- 7KDD - nieregularna od 10 m do 17,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 3KDW**, ustala się:

1) Przeznaczenie: drogi wewnętrzne;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- 1KDW - 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,

- 2KDW – 10 m,

- 3KDW - nieregularna od 6 m do 8,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ**, ustala się:

1) Przeznaczenie: ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala sie opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 29. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

1) 10% dla terenów MNU, RM, U, PU;

2) dla pozostałych nie wymienionych w pkt. 1 – 1%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 30. W granicach planu tracą moc:

1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz przyjęta Uchwałą Nr XVII/176/2013 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 17 maja 2013 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2013 r. poz. 2554);

2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne przyjęta Uchwałą Nr XI/112/2012 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 2182);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne przyjęty Uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2002 r. Nr 4 poz. 70).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Choroszczy

mgr Wojciech Jan Cymbalisty

GMINA CHOROSZCZ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ W OBRĘBACH ZŁOTORIA I BABINO

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVI/147/2025
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 R.
SKALA 1:1000

N

Oznaczenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniu, ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wyłączenie spod ustaleń planu
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
- napowietrzna linia 110 kV

Przeznaczenie terenów:

- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej usługowej
- U - teren usługowy (zagrodowa)
- U - teren zabudowy usługowej
- PU - teren zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, usługowej usługowej
- R - teren rolniczy
- ZL - teren lasu
- ZN - teren zieleni nieurządzonej
- KDG - teren drogi publicznej klasy ekspresowej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL - teren drogi publicznych klasy lokalnej
- KDD - teren drogi publicznych klasy dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznych
- KPJ - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo - jezdnego

Obszary podlegające ochronie, wyłączenie na podstawie przepisów odrębnych:

- granice strefy ochrony konserwatorskiej WARSZAWY Magistrala Zielona Nakar - Kozienice - Puławy - Nałęczów - Puławy - Kazimierz Dolny
- granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Nakar
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi pod działem wynosi nie mniej niż 100 lat (1%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszary o umiarkowanym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi pod działem wynosi nie mniej niż 10 lat (10 %)
- stanowisko archeologiczne, wraz z numerem stanowiska

Obszary podlegające ochronie, wyłączenie na podstawie przepisów odrębnych warunkiem zagospodarowania terenu:

- strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV
- strefa ograniczeń technicznych zabudowy od granicy lasu

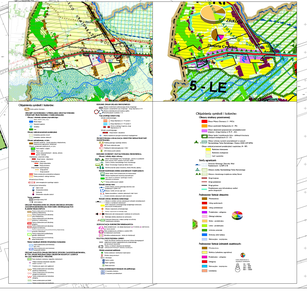
Oznaczenia informacyjne:

- granice obszarów, na których przeciętnie roczna ilość opadów przekracza pod ziemią wynosi nie mniej niż 550 m (0,5 ‰)
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV

0 50 100 200 300 400 500 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz

- granice planu



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/147/2025
Rady Miejskiej w Choroszczy
z dnia 30 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. 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), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, ze zmianami), Rada Miejska w Choroszczy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Złotoria i Babino,** w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	**Data wpływu uwagi**	**Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej**	**Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga**	**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Szemud w sprawie rozpatrzenia uwag**		**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Szemud w sprawie rozpatrzenia uwag**		**Uwagi**
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	28.08.25	Osoba fizyczna reprezentowana przez Radcę Prawnego Wojciecha Srockiego, Sroccy Adwokaci i Radcy Prawni S.C.	Dz. ewid. 1134 obręb Złotoria, teren oznaczony w projekcie planu symbolem 7KDD		-		-	Uwaga dotyczy usunięcia z działki objętej uwagą drogi dojazdowej oznaczonej w projekcie planu symbolem 7KDD. Odrzucenie uwagi wynika bezpośrednio z funkcji jaką przedmiotowa droga

								ma pełnić w obsłudze komunikacyjnej rozległego obszaru nowo projektowanych terenów inwestycyjnych. Droga ta stanowi podstawowy dojazd do tych terenów i ma na cele również umożliwię parcelacji działek na działki budowlane. Wykreślenie drogi skutkowałoby znaczącymi utrudnienia w dojeździe do nowo wydzielanych działek budowlanych oraz zakłóciłoby znacząco możliwości wykształcenia się nowego układu urbanistycznego w peryferyjnej części wsi Złotoria.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/147/2025

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 30 września 2025 r.

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

§ 1. Zgodnie z 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), Rada Miejska w Choroszczy postanawia, co następuje:

1) na obszarze objętym **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Złotoria i Babino**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

   a) przebudowę i budowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL, KDD i KPJ,

   b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD i KPJ;

2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;

3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Choroszcz, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/147/2025

Rady Miejskiej w Choroszczy

z dnia 30 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Złotoria i Babino

I. **Informacja o obszarze planu.**

1. **Podstawa prawna.**

Plan sporządza się na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, ze zmianami) oraz Uchwałą Nr VII/65/2015 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 12 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Złotoria i Babino.

2. **Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Ogólna powierzchnia obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego wynosi ok. 367,5 ha. Obszar te obejmuje część obrębów Babino – Złotoria położonych we wschodniej części gminy i jest rozlokowany wokół drogi ekspresowej S8, która stanowi oś obszaru objętego opracowaniem.

3. **Cel sporządzenie planu.**

Prowadzona procedura planistyczna stanowi wykonanie uchwały Nr VII/65/2015 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 12 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Złotoria i Babino. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego ma na celu aktywację inwestycyjną terenów przylegających do drogi ekspresowej S8. Realizacja tej drogi spowodowała istotne zmiany uwarunkowań do rozwoju zachodnich obrębów gminy Choroszcz. W dotychczasowych planach miejscowych obszar opracowania był przewidziany do rozwoju ekstensywnych inwestycji budowlanych związanych z zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinna lokalizowaną w istniejących układach urbanistycznych wsi Babino i Złotoria, zachowaniem istniejących zagród w przestrzeni rolniczej oraz niewielką rozbudową strefy gospodarczej gminy w sąsiedztwie drogi ekspresowej. Ustalenia planów nie spełniają jednak obecnego zapotrzebowania gminy. Przebieg trasy ekspresowej powoduje, że możliwość rozwoju wymienionych powyżej funkcji jest ograniczona, wraz z utrzymaniem produkcji rolniczej. Jednocześnie znacząco wzrasta przydatność tego obszaru gminy do rozwoju inwestycji produkcyjno – usługowych, których rezerwy w obszarze gminy są niewystarczające. Powierzchnia gruntów przewidzianych w planach miejscowych na cele mieszkaniowe spełnia obecne zapotrzebowanie gminy. Rozwój tych terenów w gminie jest bardzo dobry, co jest spowodowane bezpośrednim sąsiedztwem miasta Białystok. Natomiast wspomniany deficyt terenów związanych z działalnością gospodarczą znacząco ogranicza jej rozwój, co w przypadku posiadania dobrych uwarunkowań do rozwoju tej strefy, jest nieuzasadnione. Zatem podstawowym celem sporządzanego planu miejscowego jest rozwój działalności gospodarczej w rejonach gminy posiadających uwarunkowania przestrzenne do rozwoju takich funkcji. Wskazane w projekcie planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz terenu zabudowy zagrodowej stanowią utrzymanie istniejących funkcji w układach urbanistycznych wraz z rozbudową tych układów na terenach z nimi sąsiadujących.

Projekt planu w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami) musi zachować zasadniczą zgodność z ustaleniami studium, dlatego podstawą projektową w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego było uwzględnienie strategicznych ustaleń tego dokumentu. Sporządzany projekt miejscowy zachowuje pełną zgodność z obowiązującym studium i nie narusza go, które umożliwia rozbudowę sfery gospodarczej gminy w otoczeniu drogi ekspresowej S8, w przypadku wystąpienia takiego zapotrzebowania.

Projekt planu zachowuje również zgodność z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla obszaru natura 2000, otuliny parku narodowego oraz obszaru chronionego krajobrazu. Kompatybilność ustaleń

studium, projektu planu oraz przepisów odrębnych dla obszarów podlegających ochronie pozwala na wykonanie projektu planu z uwzględnieniem ustaleń studium i nienaruszaniem przepisów odrębnych dla obszarów chronionych. Uwarunkowania wynikające z zakresu ochrony obszarów jej podlegających obejmują przede wszystkim ograniczenie zasięgu terenów inwestycyjnych w nich położonych. Presja antropogeniczna wynikająca z wykorzystania inwestycyjnego atrakcyjnych pod względem przyrodniczo – krajobrazowym znajdujących się w zasięgu obszarów chronionych jest zjawiskiem szczególnie szkodliwym dla ich ochrony. Obszar objęty opracowaniem jest w gminie obszarem o walorach szczególnie atrakcyjnych zarówno pod względem przyrodniczo – krajobrazowym jak również uwarunkowań dla rozwoju inwestycji związanych z działalnością gospodarczą. Dopuszczenie rozwoju strefy inwestycyjnej bez uwzględnienia ochrony przyrody mogłoby mieć niekorzystny wpływ na stan obszarów podlegających ochronie. Położenie obszaru opracowania w zasięgu obszarów chronionych spowodowało, że w projekcie planu, idąc za ustaleniami studium, uwzględniono ochronę zasobów przyrodniczych. Wyrazem tego jest ograniczenie zasięgu terenów inwestycyjnych na terenach pełniących istotną rolę w systemie przyrodniczym gminy, tj. obszarów bezpośrednio związanych z siedliskami naturalnymi i półnaturalnymi doliny rzeki Narew (podlegającej ochronie zarówno poprzez otulinę Narwiańskiego Parku Narodowego jak i obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi) oraz elementami środowiska mającymi znaczenie dla lokalnego systemu przyrodniczego, tj. zagłębieniami wytopiskowymi i plombowymi kompleksami leśnymi (podlegającymi ochronie w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Narwii).
Struktura biotyczna tych terenów pozostaje w projekcie planu zostaje zachowana.
Oprócz funkcji opisanych powyżej w projekcie planu wprowadzono również ustalenia uwzględniające konieczność dostosowania układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej do zmienionych zasad zagospodarowania terenów, wyznaczając niezbędne rezerwy terenowe i określając zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.
Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:
1) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
2) RM – teren zabudowy zagrodowej;
3) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;
4) U - teren zabudowy usługowej;
5) R – tereny rolnicze;
6) ZL – tereny lasów;
7) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
8) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
9) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
10) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
11) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
12) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
13) KPJ – teren ogólnodostępnego ciągi pieszo - jezdnego.

4. **Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.**

W granicach planu obowiązują następujące planu miejscowe:
1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz przyjęta Uchwałą Nr XVII/176/2013 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 17 maja 2013 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2013 r. poz. 2554);
2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne przyjęta Uchwałą Nr XI/112/2012 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 czerwca 2012 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 2182);
3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne przyjęty Uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2002 r. Nr 4 poz. 70).

5. **Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

W obszarze opracowania przeważają tereny otwarte o funkcji rolniczej, lokalnie występujące w formie nieużytków podlegających sukcesji roślinności leśnej i hydrogenicznej. W obszarze rolniczym

występuje kilka kompleksów leśnych o charakterze plombowym, związanych z siedliskami wilgotnymi lub napiaskowymi. Tereny położone po południowej stronie drogi ekspresowej w miarę oddalania się od niej w kierunku południowym przechodzą w siedliska roślinności naturalnej i półnaturalnej związanej z doliną rzeki Narwi. Tereny te objęte są granicami obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi. Są to tereny pokryte roślinnością łąkowo – łęgową i bagienną związaną z siedliskami wilgotnymi. Mniejsze zespoły takiej roślinności występują również po północnej stronie drogi ekspresowej w miejscach obniżeń terenowych, stanowiących naturalne obniżenia geomorfologiczne.
W terenach rozległych obszarów rolniczych zlokalizowane są pojedyncze siedliska rolnicze, większości użytkowane na cele rolnicze. Stan zabudowy i zagospodarowania tych siedlisk jest różny, od dobrego do przeciętnego. Większe powierzchnie terenów zabudowanych w obszarze opracowania ograniczają się do terenów koncentracji zabudowy wiejskiej, tj. zabudowy mieszkalnej zagrodowej , mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Są to dwa zespoły wsi Złotoria i Babino położone w układzie ulicowym głównych dróg publicznych. Stan zagospodarowania tych terenów oraz stan zabudowy na nich posadowionej jest również silnie zróżnicowany od dobrego do przeciętnego, z lokalnym występowaniem również obiektów budowlanych w złym stanie architektoniczno – technicznym. Generalnie starsze zabudowania siedliskowe są w gorszym stanie technicznych i przestrzennym, a nowsze mieszkaniowe lub usługowe w lepszym. W tej części opracowania zlokalizowane jest również kilka nowych budynków charakteryzujących się bardzo dobrym standardem architektonicznym i wysokim standardem zagospodarowania przestrzennego działek budowlanych. Na terenach przylegających do drogi S8 powstało również kilka terenów związanych z bezpośrednią obsługą ruchu komunikacyjnego przebiegającego przez tą drogę. Są one skupione głównie we wschodniej części opracowania (częściowo położone są w terenach graniczących z opracowaniem).

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Choroszcz zostało uchwalone na podstawie uchwały Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia z dnia 28 października 2004 r. Zgodnie kierunkami polityki przestrzennej gminy obszar opracowania znalazł się w następujących obszarach struktury przestrzennej:

Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa (4-RP) – obejmuje grunty rolne i obszary zabudowy wiejskiej.
Kształtowany jako obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej z uprawami polowymi i użytkami zielonymi oraz jednostkami osadniczymi z zabudową mieszaną: rolniczą zagrodową i obsługi rolnictwa, usługową, mieszkaniową, letniskową.
Na terenie obszaru zakłada się:

- prowadzenie produkcji rolnej w rozróżnieniu na dwie strefy agrarne:
  - rolnictwa tzw. ekologicznego na gruntach rolnych położonych w sąsiedztwie NPN i jego otulinie,
  - rolnictwa intensywnego na pozostałych gruntach;
- zmiany funkcji jednostek osadniczych i sposobu użytkowania zabudowy z zabudowy wiejskiej zagrodowej na mieszaną rolno zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych, mieszkaniową , mieszkaniowo - letniskową, usługową, agroturystyczną.;
- umiarkowany rozwój nowych terenów budowlanych pod wymienione funkcje;
- rozwój infrastruktury komunalnej i obsługi rolnictwa i turystyki.

Obszar lasów i kształtowania leśno - dolinnych korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) – obejmuje 3 odrębne ciągi korytarzy przecinających obszar gminy i łączących tereny o najwyższych wartościach przyrodniczych. W obszarze opracowania obejmuje graniczne tereny przylegające do jego południowej i zachodniej granicy.
W obrębie wydzielonych korytarzy znajdują się kompleksy leśne, doliny rzeczne z użytkami zielonymi i terenami bagiennymi oraz tereny słabych gruntów rolnych położonych między kompleksami leśnymi.
Obszar (obszary) kształtowany jako linearny układ terenów o wartościach przyrodniczych, tworzony dla utrzymania ciągłości powiązań ekologicznych i tras migracyjnych fauny między ekotypami

wchodzącymi w skład korytarzy i jednostkami przyrodniczymi rangi regionalnej – doliną Narwi i kompleksami leśnymi.
Na terenie obszaru zakłada się:

- prowadzenie gospodarki leśnej w istniejących kompleksach leśnych zgodnie z planami urządzania lasów;
- dostosowanie części kompleksów leśnych do potrzeb rekreacji i wypoczynku;
- zalesienia gruntów rolnych niskiej jakości;
- renaturalizację doliny Narwi poniżej granicy z NPN w zakresie układu hydrograficznego i siedlisk;
- rozwój systemu małej retencji na rzece Supraśl, Horodniace i Czapliniance ze zbiornikami wielofunkcyjnymi – rekreacyjnymi, hodowlanymi i oczyszczającymi oraz systemu melioracji kompleksów użytków zielonych w zlewniach tych rzek;
- ograniczenie przeznaczania gruntów pod zabudowę do terenów wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zmian, oraz istniejącej zabudowy;
- prowadzenie gospodarki rolniczej dostosowanej do warunków agrarnych i środowiska przyrodniczego.

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

Zgodnie ze studium obszary funkcjonalno – przestrzenne mogą ulegać pewnym przesunięciom w wyniku postępujących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym terenu i rozwoju inwestycyjnego gminy. Szczególnie dotyczy to szerokości obszaru AG – aktywności gospodarczej, który po zagospodarowaniu terenów bezpośrednio przyległych do szosy Warszawskiej lub innych istotnych względów może być poszerzony w kierunku północnym kosztem obszaru 4 RP (obejmującego obszar opracowania) lub południowym na teren 3 PB i 1 M Ch.

Wybrane wskaźniki i parametry urbanistyczne wskazane w studium do uwzględnienia w planach miejscowych dla typów zabudowy wyodrębnionych w obszarach struktury przestrzennej:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Realizowana w obrębie istniejącej zabudowy – pow. zabudowy działki max 50%. Realizowana na nowych terenach : na obszarze 1 M Ch, 2 AG i 3 PB - pow. zabudowy działki max 30% , na pozostałych obszarach - max 25 %.

Zabudowa usługowa i produkcyjna
Bez ograniczeń co do rodzaju i branży na obszarze 3 AG, na obszarach 1 MCh i 2 PB – branże nie konfliktowe w odniesieniu do głównych funkcji obszarów i zabudowy mieszkaniowej. Na etapie lokalizacji zakładów powinna obowiązywać zasada dobrego sąsiedztwa w odniesieniu do funkcji obiektów istniejących i wcześniej zlokalizowanych. Przy lokalizacji zakładów przemysłowych i większych obiektów usług w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej powinny być zachowywane odległości gwarantujące łagodzenie konfliktu funkcji lub tworzone strefy izolujące zieleni. Na obszarze 4 RP w otulinie NPN wyklucza się możliwość lokalizacji obiektów mogących w znaczący sposób pogorszyć stan środowiska .

W ramach wydzielonych w studium obszarów struktury przestrzennej wskazano zakaz zabudowy w dolinach rzek poniżej rzędnej powodziowej i na terenach zalewowych rzek i drobnych cieków oznaczonych na mapie kierunków zagospodarowania.

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

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

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi, otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego, Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Narwii.
W obszarze planu występują gleby wymagające, na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze. Grunty leśne objęte zmianą przeznaczenia stanowią grunty niebędące własnością Skarbu Państwa. Zostały one umieszczone we wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, skierowanego do Marszałka Województwa Podlaskiego. Grunty rolne wymagające na podstawie cytowanej ustawy zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zostały umieszczone w odpowiednim wniosku skierowanym do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wszystkie grunty leśne ujęte we wniosku otrzymały stosowne zgody. Natomiast grunty rolne otrzymały jedynie częściową zgodę. Grunty, które w decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie otrzymały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zostały w planie przeznaczone cele rolnicze bez prawa zabudowy.
W projekcie planu wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
    - nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
    - 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;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku terenów MNU, faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Dla terenów położonych w granicach:

- obszaru Natura 2000 PLB200001 Bagienna Dolina Narwi,
- otuliny Narwiańskiego Parku Narodowego,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Narwii.

Zgodnie z planem obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których wyznaczony został obszar Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

Dla terenów położonych w granicach: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), które w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym również są obszarami chronionymi, zgodnie z planem obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy oraz gromadzenia ścieków,

nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania.

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

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne:

1) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
   a) AZP 36-84/2 – punkt osadniczy, epoka kamienia/ślad osadnictwa, epoka brązu?/ślad osadnictwa, okres starożytny,
   b) AZP 36-84/3 – osada wielokulturowa, okres starożytny, średniowiecze, okres nowożytny,
   c) AZP 36-84/4 – punkt osadniczy, epoka kamienia/punkt osadniczy, okres starożytny/osada, okres nowożytny,
   d) AZP 36-84/15 – ślad osadnictwa, średniowiecze/ślad osadnictwa, okres nowożytny,
   e) AZP 36-84/16 - ślad osadnictwa, średniowiecze/ślad osadnictwa, okres nowożytny;
2) nie posiadające wykonanych kart ewidencyjnych (KESA):
   a) AZP 36-84/54 – osada wielokulturowa, epoka brązu, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, okres nowożytny (XVI – XVIII w),
   b) AZP 36-84/55 – osada wielokulturowa, epoka wczesnego brązu, okres starożytny, wczesne średniowiecze, okres nowożytny (XVI – XVIII w),
   c) AZP 36-84/56 - osada wielokulturowa, epoka brązu, okres starożytny, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, okres nowożytny (XVI – XVIII w),
   d) AZP 36-84/57 – ślad osadnictwa, okres starożytny,
   e) AZP 36-84/58 – ślad osadnictwa, epoka brązu, okres starożytny, okres nowożytny (XVI – XVIII w),
   f) AZP 36-84/59 – osada wielokulturowa, epoka kamienia, epoka brązu, okres starożytny, późne średniowiecze, okres nowożytny (XVI – XVIII w),
   g) AZP 36-84/60 – ślad osadnictwa, okres nowożytny (XVI – XVIII w),
   h) AZP 37-84/34 – osada, okres nowożytny (XVI – XVIII w).

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

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

Największe ograniczenia inwestycyjne i zagrożenia dla zdrowia i mienia ludzi powodują obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące część obszaru objętego opracowaniem. Realizacja zagospodarowania w zasięgu wymienionych obszarów jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu odpowiednich obostrzeń określonych w przepisach prawa

Istotne ograniczenia inwestycyjne dla zdrowia i życia ludzi w obszarze planu stwarza również jego położenie w zasięgu stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, wynoszących 20 m licząc w obie strony od osi linii. W celu ograniczenia zagrożeń dla ludzi związanych z funkcjonowaniem tych instalacji zgodnie z projektem planu obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń roślinności zagrażającej bezpieczeństwu linii.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889). Dodatkowo dla zabudowy usługowej, obiektów handlowych oraz składów i magazynów oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania. Na całym obszarze planu wskazano także nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów

związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego przede wszystkim z komercyjną funkcją usługową i produkcyjną oraz uzupełniającym stopniu z zabudową mieszkaniowo - usługową. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami PU, U i MNU oraz 1% dla pozostałych terenów, w tym terenów publicznych oraz terenów infrastruktury technicznej. Ustalenie niskiej stawki renty planistycznej dla terenów publicznych wynika z założenia, że ich wartość prawdopodobnie nie wzrośnie wskutek uchwalenia planu, co spowoduje brak konieczności podejmowania zbędnych procedur administracyjnych, określających brak zasadności pobierania renty planistycznej. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwencji publicznych, obejmujących budowę i przebudowę dróg publicznych. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu realizacja inwestycji publicznych przewidzianych w jego granicach nie będzie wymagała pozyskania dodatkowych środków budżetowych. Zakładane wpływy budżetowe z tytułu realizacji ustaleń planu przewyższają koszty niezbędne do ich realizacji.

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

Obszary objęte granicami planu przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne i Skarbu Państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. W celu realizacji zamierzonych inwestycji gminnym, opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia będzie konieczne pozyskanie gruntów osób fizycznych. Szczególnie dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów. W planie przyporządkowano również dla poszczególnych terenów minimalną powierzchnię działki budowlanej z podziałów nieruchomości.

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

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

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

W planie wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej zakłada się w oparciu o zorganizowane i zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem stosowania technologii przejściowych dla systemu wodociągów i kanalizacji. Instalacje przejściowe obejmują indywidualne ujęcia wody oraz technologie z zakresu odprowadzania ścieków określone w przepisach prawa, w tym zbiorniki bezodpływowe, które mogą zachować funkcjonalność jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. Zakłada się, że stosowane technologie będą spełniać normy i warunki techniczne przewidziane w przepisach prawa i tym samym nie będą stwarzać zwiększonego zagrożenia dla środowiska. Zakłada się również, że technologie te będą likwidowane (przynajmniej w części po uzbrojeniu obszaru planu w sieci zbiorcze). Indywidualne rozwiązania techniczne dopuszczono jedynie dla systemy dostawy ciepła. W przypadku tego systemu jest to spowodowane brakiem gminnej sieci ciepłowniczej, co uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemów ciepłowniczych. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDS, KDZ i KDL. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL (pełniące również funkcję połączeń z zewnętrznym systemem komunikacyjnym gminy) i KDD. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Burmistrz Choroszczy sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również 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. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowani i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii Burmistrz oraz zgody na zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń i BIPie Urzędu

Miejskiego oraz w prasie lokalnej. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.
Uwaga złożona w wyznaczonym terminie została w całości odrzucona przez Burmistrza Chroszczy. Odrzucenie uwagi wynikało bezpośrednio z funkcji jaką przedmiotowa droga ma pełnić w obsłudze komunikacyjnej rozległego obszaru nowo projektowanych terenów inwestycyjnych. Droga ta stanowi podstawowy dojazd do tych terenów i ma na cele również umożliwię parcelacji działek na działki budowlane. Wykreślenie drogi skutkowałoby znaczącymi utrudnienia w dojeździe do nowo wydzielanych działek budowlanych oraz zakłóciłoby znacząco możliwości wykształcenia się nowego układu urbanistycznego w peryferyjnej części wsi Złotoria. Sposób rozstrzygnięcia uwagi umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.
Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy Choroszcz i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. 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. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Choroszczy uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego szczególne predyspozycje działalności gospodarczej (produkcyjno – usługowej) i w mniejszym stopniu uzupełnienia istniejących układów przestrzennych zabudową mieszkaniowo - usługową oraz funkcją krajobrazowo – ekologiczną. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się, oprócz wytyczenia sieci dróg publicznych. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych, terenów związanych z funkcją publiczną i rekreacyjno – krajobrazowych z zachowaniem walorów przyrodniczych istniejących kompleksów leśnych i zieleni ekologicznej) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Drogi oznaczone w planie symbolami KDS, KDZ i KDL umożliwiają powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym gminy. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwi dojazd do innych części gminy jak również poza jej granice. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów leśnych i zieleni ekologicznej. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych, zieleni ogólnodostępnej oraz innych terenach publicznych znajdujących się w gestii gminy Choroszcz. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

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 planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych gminy Choroszcz.

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

Gmina Choroszcz w całości jest pokryta obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te są w pełni zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy wskazanymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pomimo faktu, że część z nich została przyjęta przed uchwaleniem studium. Gmina na bieżąco analizuje wnioski składane w Urzędzie Miejskim dotyczące zmian w zagospodarowaniu terenów, które mogłyby skutkować koniecznością zmiany studium lub planów miejscowych. Liczba wniosków nie wskazywała dotychczas na zasadność podjęcia prac nad kompleksową zmianą studium. Gmina planuje wykonanie w obecnej kadencji Rady Miejskiej analizy zgodności studium i planów miejscowych wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu.

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

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać budżetu gminy poza wysokość założonych dochodów budżetowych wynikających z realizacji planu. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. **Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.**
   a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
   b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
   c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania oraz wystosowano wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (skierowany do Marszałka

Województwa Podlaskiego) i wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (skierowany do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi),

d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt oraz decyzji wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej,

e) sposób rozstrzygnięcia uwagi złożonej w trakcie wyłożenia umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Choroszczy celem uchwalenia.

2. **Podstawa uchwalenia**.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XVI/147/2025 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 30 września 2025 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz 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).