

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Choroszcz w obrębie Porosły (rejon ulic Wierzbowej i Szumiących Traw)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
– POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Porosły (rejon ulic Wierzbowej i Szumiących Traw) 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie Porosły (rejon ulic Wierzbowej i Szumiących Traw) zwaną dalej „zmianą planu”, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 2,35 ha położony w Porosłach po południowej stronie ulicy Szumiących Traw pomiędzy ulicami Wierzbową i Łąkową.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są ponadto załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 3. 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 oraz sygnałów;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy;
- 4) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności: przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną vegetację, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;

- 7) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach zmiany planu lub w przepisach odrębnych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym mierzoną od poziomu głównego wejścia do budynku do poziomu najwyższego punktu konstrukcji dachu z warstwami wykończeniowymi;
- 10) **zabudowie zespołowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową realizowaną w postaci budynku lub zespołu budynków wielorodzinnych przy czym każdy z budynków nie może się składać więcej niż z 24 samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej pokrytej roślinnością o charakterze parkowym, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczoną na cele rekreacyjno-wypoczynkowe i estetyczne jako zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym.

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

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia podstawowego terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulowany.

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

- 1) **MN/MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- lub wielorodzinnej;
- 2) **KD** – tereny dróg publicznych.

2. Na rysunku zmiany planu przy symbolu literowym drogi - „KD” dodano człon cyfrowy numerujący poszczególne drogi, a w nawiasie podano symbole dróg wynikające z ustaleń zmienianego planu.

DZIAŁ II. **– USTALENIA ZMIANY PLANU**

Rozdział 1.

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

§ 6. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN/MW przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się lokalizację zespołu budynków mieszkalnych jedno- lub wielolokalowych (nie więcej niż 24 lokali mieszkalnych w jednej bryle budynku), realizowanych w sposób zorganizowany jako zabudowa developerska w oparciu o jeden projekt zagospodarowania terenu sporządzany do projektu budowlanego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się funkcję usługową z zakresu użyteczności publicznej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % terenu inwestycji;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % terenu inwestycji;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 1,4;
- 4) dachy – o spadku połaci dachowych do 40°;
- 5) wysokość zabudowy – do 12 m;

- 6) miejsca postojowe, w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi – nie mniej niż:
- 1) 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

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

- 1) dopuszczoną funkcję usługową należy realizować jako:
 - a) wbudowaną w partery budynków w mieszkalnych od strony ulic,
 - b) samodzielną w postaci wolno stojących budynków usługowych lokalizowanych w narożniku terenu w sąsiedztwie ulic 1KD i 2KD;
- 2) przestrzeń przed parterami usługowymi budynków lokalizowanych od strony ulic należy powiązać z zagospodarowaniem pasa drogowego i przeznaczyć na dojścia, zieleni urządzoną, itp.;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu należy zachować istniejący ciek wodny i przestrzeń o szerokości nie mniejszej niż 10 m od otwartego koryta cieków należy zagospodarować zielenią urządzoną o powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 80 % powierzchni tej przestrzeni;
- 4) dopuszcza się przebudowę cieków, w tym jego miejscowe przykrycie, pod warunkiem zachowania drożności przepływu wody i odbioru wody z sąsiednich dróg – na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) miejsca postojowe należy przewidzieć na własnym terenie;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych częściowo w liniach rozgraniczających dróg 2KD i 3KD, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi, pod warunkiem zapewnienia na własnym terenie ogólnodostępnych (położonych przy pasie drogowym, poza ewentualnym ogrodzeniem) chodników nie węższych jednak niż na pozostałych odcinkach tych dróg – na potrzeby:
 - a) usług,
 - b) zabudowy wielorodzinnej - dla nie więcej niż 30 % lokali mieszkalnych;
- 7) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg linii 15kV, którą docelowo przewiduje się do przebudowy;
- 8) koncepcja funkcjonalno-przestrzenna zamierzenia budowlanego wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 9) obsługa komunikacyjna – z ulic 2KD i 3KD.

§ 7. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD (p”L”15/5,5), 2KD(g”D”10/5,0) i 3KD przeznaczają się na drogi publiczne:

- 1) 1KD (p”L”15/5,5) – fragment drogi lokalnej powiatowej;
- 2) 2KD(g”D”10/5,0) – fragment drogi gminnej, dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m (nie dotyczy przypadku, o którym mowa w ust 2);
- 3) 3KD – fragment drogi gminnej, dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m (nie dotyczy przypadku, o którym mowa w ust 2).

2. W przypadku lokalizacji miejsc postojowych, o których mowa w §6 ust. 5 pkt 6 fragment drogi z ogólnodostępnym chodnikiem i miejscami postojowymi, pozostaje w zarządzie i własności wspólnoty, dla której te miejsca zostały zbilansowane.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W obrębie planowanego zamierzenia budowlanego należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

2. Zabrania się montażu elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji, łączności i innych na elewacjach budynków od strony dróg publicznych.

§ 9. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

- 1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować białe lub w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów okładzinowych takich jak: cegła, kamień, drewno itp.);
- 2) dachy należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

§ 10. 1. Ogrodzenia działek od strony dróg należy w miarę możliwości dopasować się do trwałych ogrodzeń na działkach sąsiednich w zakresie wysokości i stosowanych materiałów.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,7 m od poziomu ulicy; należy używać materiałów takich jak kamień, cegła, drewno i metal.

3. Zamiast ogrodzeń preferowane są żywopłoty z roślin zimo zielonych.

§ 11. 1. W granicach zmiany planu ustala się możliwość stosowania szyldów, które należy umieszczać wyłącznie na ścianach budynków w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do usług.

2. Dopuszcza się stosowanie reklam wyłącznie remontowo-budowlanych tj. nośników reklamy umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanych wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, ale nie dłużej niż na okres 1 roku.

§ 12. W zakresie kształtowania obiektów i urządzeń towarzyszących dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako obiektów towarzyszących na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej na następujących warunkach:

- 1) wysokość budynków – do 5 m;
- 2) dachy budynków, kolorystyka i sposób wykończenia zharmonizowane z zabudową mieszkaniową.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 13. W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

§ 14. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek spełnienia wszystkich zasad określonych w zmianie planu oraz:

- 1) utrzymanie naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem miejscowych przekształceń – wyłącznie w celu posadowienia obiektów budowlanych, realizacji dojazdów, placów;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

§ 15. W obszarze objętym zmianą planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą oddziaływać na środowisko i wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.

§ 16. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie;
- 2) zagospodarowanie terenu wolnego od zabudowy, utwardzeń i infrastruktury zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe.

§ 17. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 28, § 29 i § 30.

§ 18. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery.

§ 19. W granicach planu obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o Plan Gospodarki Odpadami Województwa Podlaskiego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 21. Na terenie zmiany planu nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani obiekty, które można by uznać za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22. 1. Przestrzeniami publicznymi na terenie zmiany planu są:

- 1) drogi publiczne, o których mowa w §7;
- 2) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznych zielenią urządzoną i elementami małej architektury, takimi jak: ławki, oświetlenie itp.;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej, elementów wyposażenia, takich jak: latarnie, ławki, kosze na śmieci itp.;
- 3) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizację budowli, urządzeń budowlanych i sieci z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz budowy obiektów tymczasowych.

Rozdział 6.

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

§ 23. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 7.

1Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24. 1. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. W granicach zmiany planu przewiduje się następujące podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg publicznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek budowlanych;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane na terenach wskazanych w zmianie planu do zabudowy, przy czym:
 - a) powierzchnia wydzielanej działki budowlanej powinna umożliwić jej zagospodarowanie zgodne z zasadami i warunkami określonymi w zmianie planu,
 - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do dróg powinien być zbliżony do kąta prostego z tolerancją 20°,
 - c) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 25. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi, na terenie objętym zmianą planu należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 26. 1. Przy realizacji inwestycji należy zachować pasy technologiczne wzdłuż infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1:

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru w granicach zmiany planu zapewniają drogi publiczne, o których mowa w §7.

2. W liniach rozgraniczających dróg przewiduje się przebieg infrastruktury technicznej.

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

§ 28. Zaopatrzenie w wodę ustala się z publicznej sieci wodociągowej w ul. Szumiących Traw oznaczonej symbolem 2KD(g"D" 10/5,5).

§ 29. Odprowadzenie ścieków ustala się do istniejącego kanału sanitarnego ks 200 w ul. Szumiących Traw oznaczonej symbolem 2KD(g"D" 10/5,5).

§ 30. Odprowadzenie wód opadowych ustala się:

- 1) z dróg publicznych – do istniejącej kanalizacji deszczowej;
- 2) z terenu MN/MW – do gruntu na własnej działce budowlanej przy wykorzystaniu retencji wodnej lub do istniejącego cieku, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną;

§ 31. 1. Zaopatrzenia 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;
- 2) spalania gazu przewodowego;
- 3) wykorzystania energii elektrycznej.

2. Dopuszcza się stosowanie innych źródeł ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 32. 1. Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia.

2. Warunki bezpośredniej dostawy energii elektrycznej do odbiorców określi gestor sieci.

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

§ 34. Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach w sposób umożliwiający zbiórkę odpadów, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Choroszcz.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 36. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynoszącą 2%.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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