

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Choroszcz (część wsi Krupniki)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 t.j.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904 i 961), w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, 1338 i 1635), uchwala się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (część wsi Krupniki) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” uchwalonego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (rejon wsi Krupniki) uchwalonego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podl. z 2002 r. Nr 4 poz. 70) 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 działki nr 96/6, 96/8, 96/36, 96/37 96/38, w obrębie geodezyjnym Krupniki, o łącznej powierzchni 1,2155 ha.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek zmiany planu, o którym mowa w ust. 1;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) 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) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy oraz w kierunku cieku wodnego;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;

- 5) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności garaże, budynki gospodarcze, altany, podjazdy, parkingi.

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
 - 2) symbole przeznaczenia terenów;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną);
- 2) KD-D – teren drogi publicznej (gminnej, dojazdowej).

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kolorystyki zabudowy:
 - a) dachy – w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, tj. od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej,
 - b) elewacje – w kolorach jasnych o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych lub wynikających z zastosowanych materiałów takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło;
- 2) zasady budowy ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,5 m od poziomu terenu,
 - b) ogrodzenia należy dopasować, w zakresie wysokości, użytych materiałów i formy do istniejącego trwałego ogrodzenia od strony drogi znajdującego się na działce sąsiedniej;
- 3) zasady umieszczania reklam:
 - a) dopuszcza się stosowanie wyłącznie szyldów,
 - b) szyldy należy umieszczać w rejonie głównych wejść do budynków o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,3 m.

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

- 1) utrzymanie naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;

- 2) zachowanie drożności przepływu istniejącego ciek w formie otwartego koryta i naturalnej obudowy jego brzegów z możliwością meandryzacji;
- 3) zachowanie istniejących zadrzewień w sąsiedztwie ciek jako uzupełnienie zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 4) zagospodarowanie działki budowlanej w sposób zachowujący jej naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń terenu (podniesienie rzędnej, wprowadzenie zabudowy kubaturowej, urządzeń infrastruktury technicznej i utwardzenie) wyłącznie w obszarze do linii zabudowy od strony istniejącego ciek wodnego;
- 5) zagospodarowanie odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami;
- 6) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w §14 pkt 2), 3) i 4);
- 7) ochronę wód podziemnych poprzez oczyszczenie wód i ścieków wprowadzanych do gruntu w stopniu zgodnym z przepisami;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem MN – jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dostosowanie nowego lub przebudowywanego budynku formą, gabarytami, detalem architektonicznym, kolorystyką itp. do zabudowy istniejącej;
- 2) zagospodarowanie powierzchni wolnej od zabudowy i utwardzenia w obrębie działek budowlanych zielenią ozdobną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie istniejącej zieleni oraz podkreślającej walory architektoniczne i przestrzenne zabudowy kubaturowej;
- 3) stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, stanowiącej w zmianie planu jedynie fragment planowanej do urządzenia drogi publicznej, gminnej, dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D ustala się:

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i obiektami małej architektury takimi jak: latarnie, ławki, kosze na śmieci;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji miejskiej oraz elementów wyposażenia w obiekty małej architektury;
- 3) nawierzchnię przystosowaną do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji reklam.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5;
- 2) powierzchnię zabudowy – do 30% działki budowlanej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniej niż 50% działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) do 10 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) do 5 m dla garaży i innych budynków towarzyszących;
- 5) formę dachów – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 40°;
- 6) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych na działce budowlanej – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość podziału na działki budowlane pod warunkiem zachowania na każdej działce budowlanej wskaźników, o których mowa w § 10 pkt 1), 2), 3) i 6);
- 3) postuluje się fronty działek nie węższe niż 19 m, a powierzchnię nie mniejszą niż 600 m².

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się następujące warunki:

- 1) przy realizacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie przepisy szczególne w budownictwie;
- 2) nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu i innymi ustaleniami określonymi w tekście zmiany planu.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem MN wykorzystanie istniejących dróg:

- 1) dojazdowej, planowanej jako droga publiczna gminna, której fragment oznaczony symbolem KD-D znajduje się w granicach zmiany planu (zgodnie z obowiązującym planem przewiduje się jej kontynuację i poszerzenie do szerokości 10 m w linach rozgraniczających);
- 2) wewnętrznej, położonej poza granicami zmiany planu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i uzupełnienia;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) tymczasowo – z własnych indywidualnych ujęć wody spełniających przepisy odrębne;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych:
 - a) docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) przejściowo: do zbiorników bezodpływowych, lokalizowanych w odległości minimum 15 m w sposób zapobiegający ich podtopieniu i zabezpieczający przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska;
- 4) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z terenu MN do gruntu w granicach działek budowlanych poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie,
 - b) z ulicy KD-D – docelowo do kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu zgodnym z przepisami odrębnymi – do istniejącego cieku;
- 5) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowanie ciepłej wody – w oparciu o rozwiązania indywidualne z wykorzystaniem bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła;
- 6) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia;
- 7) zasilanie w infrastrukturę telekomunikacyjną – w zależności od potrzeb w oparciu o wszystkie dostępne systemy telekomunikacyjne z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną.

§ 16. W granicach zamiany planu nie występują tereny lub obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej oraz inne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu:

- 1) 1% (słownie: jeden procent) – dla terenu oznaczonego symbolem MN;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) – dla terenów oznaczonych symbolem KD-D i KD-W.

§ 18. Przeznacza się na cele nieleśne – 0,0394 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DMG-III.7151.4.1.2016 z dnia 12 lipca 2016 r.).

§ 19. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. (Dz. U. Woj. Podl. z 2002 r. Nr 4 poz. 70).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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