

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Kruszewskiej, Zaczerlańskiej
i Zastawie I)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz.1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 tekst jednolity z późniejszymi zmianami) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz.1161) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Kruszewskiej, Zaczerlańskiej i Zastawie I) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” uchwalonego uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 28 października 2004 r.

§ 2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Kruszewskiej, Zaczerlańskiej i Zastawie I) 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. 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. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 48,3 ha położony pomiędzy ulicami Zaczerlańską, Zastawie I i Kruszewską oraz miejsce straceń powstańców z 1863 r. i jego otoczenie.

§ 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) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;

3) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy i ogrodu lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., o głębokości nie większej niż 1,5 m i przekraczających tę linię na fragmentach do 20% długości elewacji frontowej, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej);

- 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 wegetację, 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję oznaczoną w planie symbolem literowym lub funkcje oznaczone symbolami literowymi oddzielnymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,;
- 9) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) **terenie ogólnodostępnym** – należy przez to rozumieć teren dostępny dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;
- 12) **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;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (określający nr terenu), a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej;
- 2) **ZP**– tereny zieleni urządzonej;
- 3) **ZL** – tereny leśne;
- 4) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **KD** – tereny dróg publicznych.

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 6. 1. Istniejące budynki o funkcji nie kolidującej z ustaleniami planu przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków na warunkach określonych w ustaleniach planu.

2. Nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu i innymi warunkami określonymi w ustaleniach planu (nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących).

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

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

§ 7. 1. 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 naturalnych np. kamień, cegła, drewno);
- 2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

2. Dopuszcza się inną kolorystykę budynku w zabudowie usługowej lub produkcyjnej, jeżeli wynika ona z barw patronackich danego przedsięwzięcia

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

- 1) wysokość budynków – do 4,5 m;
- 2) dachy budynków, kolorystyka i sposób wykończenia zharmonizowane z zabudową o przeznaczeniu podstawowym ustaloną na danym terenie z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

Rozdział 2.

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

§ 9. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody

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

- 1) utrzymanie naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowanie w miarę możliwości istniejących zadrzewień, cieków wodnych i stawów oraz wkomponowanie ich w zagospodarowanie działek budowlanych jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;
- 4) wprowadzenie zieleni izolacyjnej kształtowanej wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 5) zagospodarowanie działek budowlanych w sposób zachowujący ich naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń terenu wyłącznie w celu posadwienia obiektów budowlanych, zapewnienia odpowiedniego do potrzeb zagospodarowania (dojść, dojazdów, placów) i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

§ 11. 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;
- 2) nasadzenie w pasach drogowych ulic drzew i krzewów gatunków odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

§ 12. 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 § 26, § 27 i § 28.

§ 13. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie ochrony przed hałasem należy stosować przegrody o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz rozwiązania indywidualne tłumiące hałas technologiczny np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o Wojewódzki plan gospodarki odpadami oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku gminy Choroszcz.

Rozdział 3.

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

§ 16. 1. Teren oznaczony symbolem ZP wpisany jest do wojewódzkiej ewidencji zabytków jako miejsce straceń powstańców i zbiorowa mogiła z 1863 r. – „Szubienica”. Teren ten wraz z pomnikiem stanowi ważny element krajobrazu kulturowego. Zasady ochrony określono w § 36.

2. Na obszarze planu nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 17. 1. Przestrzeniami publicznymi na terenie planu są:

- 1) droga publiczna 1KD-D,
- 2) tereny przeznaczone na poszerzenie dróg publicznych oznaczone symbolami 1KD i 2KD.
- 3) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

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

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

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 18. 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 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. W granicach planu przewiduje się podziały geodezyjne:

1) w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;

2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek;

3) wydzielające nowe działki budowlane na następujących warunkach:

a) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 1500 m²,

b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do drogi – wnikający z linii równoległej do istniejących granic działek lub zbliżony do kąta prostego z tolerancją 15°.

4. Podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi planem.

5. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej sposobu zagospodarowania terenu, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

Rozdział 7.

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

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

§ 21. W zakresie obrony cywilnej należy przewidzieć:

1) możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób;

2) dostosowanie stacji transformatorowej do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

3) lokalizację awaryjnych ujęć wody o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu doświadczenia nie większym niż 800 m;

4) syreny alarmowe o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m.

§ 22. 1. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić strefy techniczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z właścicielem sieci.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 23. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru w granicach planu zapewniają:

1) droga publiczna dojazdowa o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających (1x2 pasy ruchu) oznaczona na rysunku planu oraz inne drogi wewnętrzne i dojazdy wynikające z bieżących potrzeb zagospodarowania terenu

2) drogi publiczne przylegające do granic planu: ul. Kruszewska (droga zbiorcza), i Zaczerlańska (droga lokalna) – w istniejących liniach rozgraniczających oraz ul. Zastawie I poszerzana w granicach planu;

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

§ 24. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) zabudowa usługowa:

a) administracja, biura – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

b) handel – 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

c) gastronomia – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) usługi inne – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) zabudowa produkcyjna – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 pracowników .

2. Do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych.

3. Miejsca postojowe, w tym obowiązkowo miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i miejsca przeznaczone do parkowania rowerów należy zapewnić w granicach własnych działek budowlanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w zmianie planu;
- 2) przewiduje się przebieg infrastruktury w pasach drogowych dróg zgodnie z zasadami rozrządu infrastruktury technicznej;
- 3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem na warunkach określonych przez właściciela tej sieci.

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

2. Bezpośrednie zasilanie w wodę przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Zastawie oraz projektowanych rozdzielczych gminnych sieci wodociągowych
3. Dopuszcza się własne, indywidualne ujęcia wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. 1. **Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych**, przewiduje się za pomocą systemu gminnej kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym, do oczyszczalni ścieków w Choroszczy.

2. Ścieki przemysłowe odprowadzane do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń określone w przepisach odrębnych.
3. Przejściowo, do czasu budowy systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych w sposób zapobiegający ich podtopieniu i zabezpieczający przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

§ 28. 1. **Odprowadzenie wód opadowych** na terenach przeznaczonych do zabudowy należy rozwiązać indywidualnie.

2. Wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu na użytkowanych działkach.
3. Właściciel lub użytkownik terenu, jest zobowiązany do zachowania 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, w szczególności zaleca się:
 - 1) dążenie do ograniczenia wielkości powierzchni nieprzepuszczalnych;
 - 2) stosowanie małych zbiorników retencyjnych;
 - 3) wykorzystywanie wód deszczowych do celów gospodarczych, przeciwpożarowych lub technologicznych;
 - 4) stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację – niecek terenowych, rowów i studni chłonnych.

4. Wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych, parkingów, składów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje spłukiwanie substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i przed ich odprowadzeniem do gruntu lub do cieku wodnego, powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.

§ 29. 1. **Zaopatrzenie w ciepło** do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz ciepło do potrzeb technologicznych należy rozwiązać indywidualnie w oparciu o:

1) bezemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła;

2) paliwa odnawialne np.: biomasa, odpady produkcyjne, odpady drzewne, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii cieplnej w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska

§ 30. 1. **Zasilanie w energię elektryczną** terenu objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia. Istniejące urządzenia należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia.

2. W przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb.

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

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

§ 32. **Odpady komunalne**, należy gromadzić w pojemnikach umożliwiającą selektywną zbiórkę odpadów.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.

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

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem P, U i MN – wysokości 10 % (słownie – dziesięć procent).

2) dla pozostałych terenów – wysokości 1 % (słownie – jeden procent).

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

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

§ 35. 1. Teren oznaczony symbolem **P,U** przeznacza się pod **zabudowę produkcyjną i usługową**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową oraz magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych o powierzchni nie większej niż 20 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji produkcyjnej i usługowej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 istniejące stawy, ciek i rowy odwadniające należy zachować w stanie zapewniającym drożność przepływu wody. W obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ciek, za wyjątkiem koniecznych dróg wewnętrznych, wprowadza się zakaz:

- 1) podnoszenia rzędnej terenu;
- 2) wymiany gruntów;
- 3) utwardzania terenu;
- 4) realizacji ogrodzeń utrudniających spływ wód.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 20 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,8;
- 4) wysokość budynków – nie więcej niż 15 m z wyłączeniem niezbędnych elementów technologicznych obiektów;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 24.

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

1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;

2) zabudowa, od strony dróg publicznych powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doborem materiałów i wykończeniem;

3) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;

4) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleni urządzoną z elementami małej architektury;

5) otwarte tereny śladowe, przemysłowe, zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej wdoczny z przestrzeni publicznych dróg np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;

6) oprócz zieleni izolacyjnej, o której mowa w pkt. 6, przy zagospodarowaniu działki budowlanej należy obowiązkowo wprowadzić na własnym terenie zwartą zieleni izolacyjną wokół granic działki od strony sąsiadującej z terenem o innej funkcji lub innym sposobie zagospodarowania;

7) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg przyległych.

7. Na terenach, o których mowa w ust.1, wyklucza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** przeznacza się pod **zieleni parkową** z Miejscem Pamięci Narodowej (miejsce straceń powstańców i zbiorowa mogiła z 1863 r., o których mowa w § 16) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust 1, należy uwzględnić:

1) pomnik wraz z otoczeniem;

2) miejsca postojowe na samochody

3) dojścia piesze;

4) obiekty małej architektury;

5) istniejące zadrzewienia i nowe nasadzenia zieleni;

6) ewentualne oświetlenie terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust 1, powierzchnia zagospodarowana zielenią na gruncie rodzimym powinna stanowić co najmniej 50% ogólnej powierzchni terenu.

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zabudowę usługową, pod warunkiem, że realizowane w niej przedsięwzięcia nie będą wymagały przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 50 % działki budowlanej;
- 3) dachy – o kącie nachylenia połaci do 42° ;
- 4) wysokość zabudowy– do 10 m;
- 5) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 24.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 od strony trenu ZP należy wprowadzić zieleni izolacyjną i ozdobną stanowiącą tło zieleni na terenie ZP.

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL** to **istniejący las** przeznaczony do zachowania.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. 1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-D przeznacza się pod komunikację, zgodnie z warunkami, o których mowa w § 17 i § 23.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości z tego tytułu

§ 40. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2KD i 3KD przeznacza się na polepszenie warunków użytkowych przylegających do granic planu dróg publicznych (poszerzenie ul. Zastawie I i trójkąt widoczności przy skrzyżowaniu ul. Zacherlańskiej z ul. Kruszewską) do zagospodarowania na warunkach określonych w §17 i §23.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

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