

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY**

z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Choroszcz w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja)**

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) 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 Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja) 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 w obrębie miasta Choroszcz (rejon ulic Sienkiewicza, Rumiankowej i 3-go Maja) 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 ok. 13 ha położony w rejonie ulic Sienkiewicza, Sportowej i 3-go Maja od ul. Rumiankowej do doliny cieku Rowek. .

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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynku takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
- 3) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów, wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, formą architektoniczną lub reprezentacyjnym charakterem;

- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki (nie dotyczy wykuszy i nadwieszów o głębokości nie większej niż 1,6 m);
- 8) **linii zabudowy ściśle określonej** – należy przez to rozumieć linię usytuowania frontowej ściany budynku od strony ulicy (nie dotyczy wykuszy i nadwieszów o głębokości nie większej niż 1,6 m oraz podcieni);
- 9) **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
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część gruntu działki budowlanej, zapewniającą naturalną roślinność, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 11) **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;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję oznaczoną w zmianie planu symbolem literowym lub funkcje oznaczone symbolami literowymi oddzielnymi przecinkiem, które mogą występować łącznie lub wymiennie;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach zmiany planu;
- 14) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach zmiany planu lub w przepisach odrębnych;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 16) **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;
- 17) **zabudowie zespołowej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową realizowaną w postaci budynku lub zespołu budynków przy czym każdy z budynków nie może się składać z więcej niż z 6 samodzielnych lokali mieszkalnych;

18) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obszary o różnym przeznaczeniu, stanowiącą pas zwartej zieleni;

19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleni towarzyszącą przy obiektach budowlanych;

§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 ściśle określone
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulowany.

§5. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku zmiany 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) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **R** – tereny rolnicze;
- 6) **KD-D** – tereny dróg publicznych;
- 7) **KD-PJ** – ciąg pieszo-jezdny.

DZIAŁ II – USTALENIA ZMIANY PLANU

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu i innymi warunkami określonymi w ustaleniach zmiany 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 widocznych z przestrzeni publicznych.

§7. 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.

§8. Ogrodzenia od strony ulic można lokalizować:

1) na terenach zabudowy wielorodzinnej i usług – nie bliżej niż w linii zabudowy od strony dróg, oznaczonej na rysunku zmiany planu,

2) na terenach zabudowy jednorodzinnej – nie bliżej niż w liniach rozgraniczających dróg, określonych na rysunkach zmiany planu.

§9. W zakresie kształtowania obiektów i urządzeń towarzyszących dopuszcza się realizację parterowych 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.

Rozdział 2

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

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

§11. 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 istniejących zadrzewień niekolidujących z przyszłym zagospodarowaniem i wkomponowanie ich w zagospodarowanie działki budowlanej jako zieleni, kształtując ją wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności;

3) zagospodarowanie terenu wolnego od zabudowy i infrastruktury zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;

4) zagospodarowanie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób zachowujący ich naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem miejscowych przekształceń wyłącznie w celu posadowienia obiektów budowlanych, zapewnienia odpowiedniego do potrzeb zagospodarowania (dojść, dojazdów, placów) i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

§12. 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.

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

§14. 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 § 27, § 28 i § 29.

§15. 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.

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

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

a) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MN,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem literowym MW,U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

c) na pozostałych terenach obowiązuje standard akustyczny określony w przepisach odrębnych względem rodzaju wprowadzanej funkcji terenu;

2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane urządzenia

§17. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o Plan Gospodarki Odpadami Województwa Podlaskiego oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Choroszcz.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej

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

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§19.1. Przestrzeniami publicznymi na terenie zmiany planu są:

- 1) drogi publiczne 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D;
- 2) ciąg pieszo-jezdny KD-PJ;
- 3) tereny zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP i 3ZP;
- 4) 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 ujednocionej 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.

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

§20. 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

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

2. W granicach zmiany planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg publicznych, pasaży pieszych, dojazdów wewnętrznych 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 ustala się:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - co najmniej 1500 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - co najmniej 500 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
 - w zależności od potrzeb wynikających z projektów realizacyjnych pozostałych rodzajów zabudowy mieszkaniowej;
 - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do dróg zbliżony do kąta prostego z tolerancją 20°.

3. Podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia zmiany planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

4. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej funkcji i 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

§22. 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.

§23.1. Przy realizacji inwestycji należy zachować strefy techniczne wzdłuż 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 ogólnomiejskich 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

§24.1. Obsługę komunikacyjną obszaru w granicach zmiany planu zapewniają:

- 1) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:
 - a) 1KD-D – przedłużenie ul. Sportowej (1x2 pasy ruchu, miejscowo z miejscami postojowymi),
 - b) 2KD-D – ul. 3-go Maja (1x2 pasy ruchu),
 - c) 3KD-D – ulica projektowana łącząca ul. Sportową z ul. Rumiankową (1x2 pasy ruchu),
 - d) 4KD-D – ulica projektowana (1x2 pasy ruchu),
 - e) 5KD-D – fragment ulicy istniejącej, pas szerokości 4 m poza granicami planu (1 x 2 pasy ruchu),
 - f) 6KD-D – fragment ul. Rumiankowej,
 - g) 7KD-D – fragment ulicy projektowanej,
- 2) drogi przyległe do granic zmiany planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu.
- 3) ciąg pieszko-jezdny oznaczony na rysunku zmiany planu symbolw KD-PJ – stanowiacy dojazd do terenu 4MN,U.

2. Na rysunku zamiany planu przedstawiono linie rozgraniczające dróg publicznych 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D oraz 7KD-D, określające teren, który powinien stanowić własność gminy.

3. Faktyczna szerokość tych dróg 1KD-D i 5KD-D będzie uzależniona od lokalizacji miejsc postojowych, o których mowa w §25, zlokalizowanych bezpośrednio przy jezdniach dróg publicznych i będzie to suma szerokości jezdni, terenu na miejsca postojowe i chodniki dla pieszych zgodne z przepisami odrębnymi.

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

§25.1. 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 mieszkaniowa – min. 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
- 2) 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. Do powierzchni użytkowej usług, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych.

3. Oprócz miejsc postojowych dla klientów usług należy przewidzieć, w zależności od indywidualnych potrzeb, miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu.

4. Miejsca postojowe dla pracowników obiektów, o których mowa w ust.1, należy przewidzieć na własnym terenie, miejsca postojowe dla klientów usług mogą być częściowo lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, na odcinkach bezpośrednio przylegających do działek tych obiektów, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi, pod warunkiem zapewnienia ogólnodostępnych chodników nie węższych niż na pozostałych odcinkach.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§26. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami zmiany planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),

2) przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury technicznej pod warunkiem zastosowania rozwiązań zamiennych.

§27. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej publicznej sieci wodociągowej.

§28. Odprowadzenie ścieków ustala się do publicznej kanalizacji sanitarnej poprzez przedłużenie istniejących kanałów sanitarnych w ul. Sportowej, 3-go Maja i w rejonie ul. Rumiankowej.

§29.1. Odprowadzenie wód opadowych ustala się:

1) z dróg publicznych – do publicznej kanalizacji deszczowej poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach Sportowej i w rejonie ul. Rumiankowej;

2) z pozostałych terenów – do gruntu na użytkowanym terenie przy wykorzystaniu retencji wodnej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach związanych z ochroną wód i gospodarką wodną;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się odprowadzenie części wód opadowych do publicznej kanalizacji deszczowej, o której mowa w ust 1 pkt.1.

§30. 1. Zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) z ciepłowni miejskiej w Choroszczy (zlokalizowanej poza obszarem zmiany planu);

2) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,

b) wykorzystania energii elektrycznej,

c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania paliw stałych w zakresie określonym w przepisach odrębnych.

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

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

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

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11

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

§35.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW,U, 2MW,U, 3MW,U, 4MW,U i 5MW,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45 % terenu inwestycji;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 20 % terenu inwestycji;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;
- 4) dachy – płaskie;
- 5) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 6) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w §25.

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

- 1) zabudowę w liniach zabudowy ściśle określonych należy realizować jako zabudowę zwartą;
- 2) funkcję usługową należy projektować jako:
 - a) wbudowaną w zabudowę wielorodzinną, przeznaczając na nią przede wszystkim partery budynków lokalizowanych od strony przestrzeni publicznych, a obowiązkowo partery budynków lokalizowanych w liniach zabudowy ściśle określonych,
 - b) dobudowaną lub samodzielnie w postaci wolno stojących budynków;
- 3) w parterach budynków, w miejscach oznaczonych na rysunku zmiany planu, wskazana jest realizacja podcieni;

- 4) linia zabudowy ściśle określona dotyczy ścian parterów budynków, dla podcieni i iścian wyższych kondygnacji budynków należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) przestrzeń przed parterami usługowymi budynków lokalizowanych od strony przestrzeni publicznych należy powiązać z zagospodarowaniem tych przestrzeni publicznych jako ich kontynuację i przeznaczyć na miejsca postojowe, dojścia, zieleń urządzoną, sezonowe ogródki gastronomiczne itp.;
- 6) zabrania się lokalizacji ogrodzeń w pasach terenów pomiędzy liniami rozgraniczającymi przestrzenie publiczne, a liniami zabudowy;
- 7) obsługa komunikacyjna – z ulic przyległych.

4. Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna zamierzenia budowlanego na terenie 1MW,U przylegającego do linii rozgraniczającej ulicy 1KD-D i 5KD-D wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW,U dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jej dalszą lokalizację na warunkach określonych w § 36.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu – 10 % (słownie: dziesięć procent).

§36.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN,U 2MN,U 3MN,U 4MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy zespołowej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:

- a) 30 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- b) 35 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- c) 40 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej zespołowej, lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;

2) minimalny teren biologicznie czynny:

- a) 50 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- b) 40 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- c) 30 % terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej zespołowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,

3) dachy:

- a) zharmonizowane z dachami zabudowy sąsiedniej – na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 35° – 42° – na pozostałych działkach (z uwzględnieniem lit c),
 - c) kształtowane indywidualnie – w przypadku zabudowy zespołowej pod warunkiem zachowania jednorodnej formy architektonicznej i wykończenia całego zamierzenia budowlanego;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) do 10 m – w przypadku zabudowy realizowanej indywidualnie,
 - b) do 12 m – w przypadku zabudowy zespołowej, mieszkaniowo-usługowej bądź usługowej;
- 5) miejsca postojowe według wskaźników i zasad zawartych w § 25.

4. Na budynkach o wysokości do 8 m dopuszcza się dachy o mniejszym nachyleniu połaci dachowej niż określono w ust. 4 pkt. 5 lit. b pod warunkiem, że przyjęte rozwiązania nie będą stanowiły dysonansu w krajobrazie i będą zharmonizowane z otoczeniem.

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

1) budynki mieszkalne należy projektować w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych, szeregowych lub w formie zabudowy zespołowej;

2) zabudowę usługową należy realizować: jako wbudowaną bądź dobudowaną do budynku mieszkalnego lub jako wolno stojącą, przy czym na terenie 1MN,U budynki usługowe wolno stojące możliwe są wyłącznie: na działkach narożnikowych;

3) w przypadku lokalizacji usług:

- a) wejścia do lokali usługowych, główne i gospodarcze, należy lokalizować od strony ulic;
- b) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych od strony sąsiadującej z funkcją usługową na działce przyległej;
- c) od strony sąsiadującej z działką bez funkcji usługowej przewidzieć pas zieleni izolacyjnej w postaci żywopłotu z roślin zimozielonych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§37.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** **przeznacza się pod zabudowę usługową** realizowaną formie zespołu jednorodnych kiosków lub na polepszenie warunków zabudowy i zagospodarowania przyległego od strony południowej terenu istniejącej zabudowy usługowej.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45 % terenu inwestycji;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 20 % terenu inwestycji;

- 3) dachy: jednorodne na kioskach lub w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w przypadku wykorzystania terenu na polepszenie warunków zabudowy i zagospodarowania przyległego od strony południowej terenu.

3. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 10 % (słownie: dziesięć procent).

§38.1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1ZP, 2ZP i 3ZP** **przeznacza się pod zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi jako tereny tworzące system przyrodniczy miasta Choroszcz.

2. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1ZP stanowi zieleń publiczną, tereny 2ZP, i 3ZP powinny stanowić zieleń ogólnodostępną do zagospodarowania w ramach powierzchni biologicznie czynnej inwestycji prowadzonych na terenach sąsiednich 1U, 1MW, U i 2MN, U.

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

1) w zagospodarowaniu terenów należy zachować:

- a) pełniącą funkcję korytarza ekologicznego naturalnie ukształtowaną dolinę ciekłu z możliwością tworzenia rozlewisk,
- b) drożność przepływu wód płynących,
- c) istniejące zadrzewienia;

2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić:

- a) meandryzację ciekłu, kładki i pomosty nad wodą,
- b) nasadzenia zieleni,
- c) miejsca na ogniska, koncerty i inne imprezy plenerowe,
- d) place zabaw i obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- e) obiekty małej architektury (ławki, stoły, altany, oświetlenie, rzeźby),
- f) ciąg pieszo-rowerowy biegnący wzdłuż ciekłu wodnego,

4. Na terenie 1ZP dopuszcza się zabudowę w formie kiosków (nie więcej niż 3) .

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości z tego tytułu.

§39.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1R** pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu do wykorzystania rolniczego.

2. Ustala się następujące warunki użytkowania terenu, o których mowa w ust.1:

1) należy utrzymać dotychczasowy sposób użytkowania gruntów, głównie jako łąk i pastwisk oraz naturalny charakter przestrzeni i krajobrazu;

2) istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia należy pozostawić jako zieleń naturalną;

3) istniejące ciekły i rowy odwadniające należy zachować w stanie otwartym, zapewnić drożność przepływu wody oraz renaturalizację linii brzegowej;

4) wprowadza się zakaz:

- a) zabudowy kubaturowej;
- b) podnoszenia rzędnej terenu;
- c) wymiany gruntów;
- d) realizacji ogrodzeń z uwzględnieniem pkt 5;
- e) prowadzenia intensywnej upraw rolniczych;

5) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych, wyłącznie drewnianych (np. słupki drewniane wkopane w grunt z jedną lub dwiema poprzeczkami).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości z tego tytułu.

§40.1. 1 Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i KD-PJ** przeznacza się pod komunikację, zgodnie z warunkami, o których mowa w § 19 i § 24.

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.

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.