

UCHWAŁA Nr IV/53/03
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY
z dnia 30 kwietnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806) oraz art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz.124, Nr 101 poz. 1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78, z 1997 r. Nr 60, poz. 360, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 120 poz.1268, z 2001 r. Nr 81, poz. 875, Nr 100 poz. 1085, z 2002 r. Nr 113, poz. 984) uchwała się, co następuje:

- § 1. Uchwała się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz:
1. miasta **CHOROSZCZ**, dotyczące działek Nr ew. 259, 260/1, 588/3, 620/1 i 623/2,
 2. miejscowość **ŻÓŁTKI** dotyczące działki Nr ew. 995 i 1034, 773,
 3. miejscowość **ŁYSKI** dotyczące działki Nr ew. 244/1,
 4. miejscowość **POROSŁY** dotyczące działek Nr ew. 60/3, 60/4 i 272,
 5. miejscowość **KRUPNIKI** dotyczące działek Nr ew. 47/20 i 47/22,
 6. miejscowość **KLEPACZE** dotyczące działek Nr ew. 499/1, 499/2, 501 i 544,
 7. miejscowość **OLISZKI** dotyczące działki Nr ew. 203/13,
 8. miejscowość **ROGOWO** dotyczące działki Nr ew. 4/2,
- przedstawionych w rysunkach planu stanowiących załączniki od 1 do 12 do niniejszej uchwały.
- § 2. Przeznacza się grunty rolne kl. III o jednostkowych powierzchniach nie przekraczających 0,5 ha, kl. IV o powierzchniach nie przekraczających 1,0 ha, kl. V i klas niższych na cele budowlane.
- Zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych kl. III wyraził Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej decyzją Nr GZ.tr051/602-237/2001 z dnia 7 sierpnia 2001 r oraz decyzją Nr GZ.tr051/602-459/2001 z dnia 26 października 2001 r.
- Zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych kl. IV wyraził, z upoważnienia Wojewody Podlaskiego, Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Nieruchomości Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego decyzją Nr GKN.VI.77111-301/01 z dnia 2 sierpnia 2001 r oraz decyzją Nr GKN.VI.77111-383/01 z dnia 30 października 2001 r..
- Pozostałe grunty budowlane uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych w poprzednich edycjach planu.

§ 3. Ustalenia planu:

1. Ustalenia ogólne:

- 1) przeznacza się w planie nowe tereny rolne na cele budowlane w sposób nie kolizyjny z otoczeniem i środowiskiem przyrodniczym;
- 2) obowiązuje dostosowanie rozwiązań architektonicznych do otoczenia z uwzględnieniem regionalnych form zabudowy;
- 3) uciążliwości usług, w szczególności bliżej nie sprecyzowanych, wymagają ich zachowania w granicach własnej działki. Dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady dla usług tożsamyh na działkach sąsiednich po uzyskaniu pisemnej zgody ich właścicieli;
- 4) tereny budowlane nie posiadające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej wymagają scalenia z nieruchomościami sąsiadującymi z drogą lub notarialnej zgody stron na ustanowienie służebności przejścia i przejazdu;
- 5) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję Starostwa Powiatowego na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej;
- 6) tereny rolne, łąki i pastwiska nie przeznaczone pod zabudowę pozostają w użytkowaniu dotychczasowym. Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach nie przeznaczonych w planie na cele budowlane;
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej dla gospodarstw o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie (powyżej 8,0 ha), posiadającej ponadto dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia;
- 8) wprowadza się zakaz lokalizacji i użytkowania istniejących ferm hodowlanych, w tym zwierząt futerkowych, za wyjątkiem inwestycji, których uciążliwość ogranicza się do granic własnej działki;
- 9) ustala się minimalną strefę wolną od zabudowy - 15,0 m od cieków wodnych oraz 10,0 m od rowów melioracyjnych, zabezpieczającą do nich swobodny dostęp;
- 10) w razie ujawnienia przedmiotu o cechach zabytku należy wstrzymać roboty budowlane i powiadomić o tym Zarząd Gminy lub Zarząd Powiatu oraz Państwowego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla Województwa Podlaskiego. Prace mogą być wznowione na podstawie zarządzenia Państwowego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (art. 22 ustawy o ochronie dóbr kultury).

2. Ustalenia szczegółowe według symboli w rysunkach planu.

- 1) LsO – tereny lasów ochronnych miasta Białegostoku. Obowiązuje zakaz zabudowy na terenach nie wyznaczonych na ten cel w planie. Sposób użytkowania zgodnie z branżowym projektem urządzenia lasu;
- 2) MR, MN – obszary przemieszanej zabudowy zagrodowej istniejącej i projektowanej jednorodzinnej;
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 Zaleca się optymalną wielkość działek w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m², bliźniaczej 600 m² i szeregowej 300 m² i odpowiednio szerokość frontu 20, 15 i 10 m.
 Wysokość zabudowy parterowa, max 2-kondygnacyjowa z poddaszem użytkowym. Dachy strome o nachyleniu połaci dachowych 30÷45°.
 W kwartałach oddzielonych ulicami obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych i jednorodna kolorystyka.
 Budynki podpiwniczone o posadowieniu parteru do 1,30 m od poziomu terenu. Dopuszcza się towarzyszące usługi nieuciążliwe wbudowane i dobudowane.

Zalecana integracja przestrzenno - funkcjonalna zabudowy towarzyszącej – usługowej i gospodarczej z zabudową mieszkalną.

W przypadku wystąpienia funkcji usługowych obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych samochodów osobowych w ilości min. 3 miejsca na 100 m² pow. użytkowej usług.

Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 35,0 m² w głębi działek, w zależności od potrzeb użytkownika, zalecając ich lokalizację po granicy z działką sąsiednią zabudowaną podobnymi obiektami.

Dopuszcza się dojazdy do działek, pozbawionych bezpośredniego dostępu do dróg gminnych w ilości nie przekraczającej 6 szt. – ciągami pieszo – jezdniowymi.

- 4) MP – tereny zabudowy pensjonatowej. Zaleca się optymalną wielkość działek w zabudowie pensjonatowej 2000 m²;
 - 5) ML – tereny zabudowy letniskowej. Zaleca się optymalną wielkość działek w zabudowie letniskowej 2000 m²;
 - 6) UR – tereny drobnego przemysłu i rzemiosła usługowego. Dopuszcza się towarzyszące funkcje mieszkalne właściciela. Uciążliwość usług ograniczona do granic własnej działki. Ilość miejsc postojowych samochodów osobowych ustalana indywidualnie w zależności od potrzeb właściciela;
 - 7) UI – usługi inne nieuciążliwe nie określone w planie miejscowym. Obowiązuje zasada utrzymania uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności w granicach własnej działki.
3. Ustalenia dotyczące komunikacji:
- 1) S90/2x7,0 – istniejąca droga krajowa Nr 8 Warszawa – Białystok – Granica Państwa, docelowo projektowana jako dwu jezdniowa, kl. „S” o szerokości jezdni 7,0 m z utwardzonymi poboczami 2,0 m i dwukierunkowymi drogami serwisowymi kl. „D” po obu stronach drogi. Docelowo szerokość pasa drogowego 90,0 m. Wymagana odległość zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej 100,0 m, zabudowy pozostałej 40,0 m od krawędzi jezdni. Ustala się rezerwę terenu na poszerzeniu istniejącego pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu miejscowego. Ustala się zakaz zabudowy rezerwy terenowej dla inwestycji nie związanych z drogą;
 - 2) Z20/6,0 – drogi powiatowe jedno jezdniowe kl. „Z” o szerokości jezdni 6,0 m z utwardzonymi poboczami 1,0 m. Szerokość pasa drogowego 20,0 m, umożliwiającą umieszczenie szlaków konnych rowerowych i pieszych po obu stronach drogi. Szerokość ścieżek rowerowych i pieszych 2,5 m oraz szlaków konnych 2,5 m. Szerokość pasa drogowego ulic miejskich w ciągu dróg powiatowych ograniczona do 12,0 m ze względu na istniejącą zabudowę. Wymagana odległość zabudowy wynosi min. 15,0 m od krawędzi jezdni;
 - 3) L15÷12/5,5 – drogi powiatowe i gminne jedno jezdniowe kl. „L” o szerokości jezdni 5,5 m z utwardzonymi poboczami 0,75 m, Szerokość pasa drogowego poza terenem zabudowanym 15,0 m, w terenie zabudowanym 12,0 m. Wymagana odległość zabudowy wynosi min. 15,0 m od krawędzi jezdni;
 - 4) D15÷10/5,0 – drogi gminne jedno jezdniowe kl. „D” o szerokości jezdni 5,0 m z utwardzonymi poboczami 0,5 m. Szerokość pasa drogowego poza terenem zabudowanym 15,0 m, w terenie zabudowanym 10,0 m. Wymagana odległość zabudowy wynosi min. 8,0 m od krawędzi jezdni;
 - 5) odwodnienie ulic lokalnych – powierzchniowe, poprzez ukształtowanie i wyprofilowanie jezdni. W obszarach zabudowanych docelowo systemem kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic, poza obszarami zabudowanymi systemem rowów przydrożnymi z odprowadzeniem

wód do istniejących cieków wodnych z zachowaniem reżimu utrzymania ich wód w II kl. Czystości;

- 6) przy drogach powiatowych i gminnych przy zabudowie plombowej dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy pod warunkiem, iż linia zabudowy będzie wynosiła min. 5,0 m od linii rozgraniczającej. .

4. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę siecią gminną z istniejących stacji uzdatniania wody w Choroszczy, Rogowie, Złotorii oraz w etapie w Barszczewie. Warunki techniczne zasilania wymagają uzgodnienia z Zarządcą wodociągowych sieci gminnych na etapie projektu budowlanego inwestycji;

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni w Choroszczy w układzie grawitacyjno – pompowym za wyjątkiem rozproszonej zabudowy zagrodowej. W zabudowie zagrodowej dopuszcza się oczyszczalnie przydomowe pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno – prawnego; Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci gminnych wymaga uzyskania warunków technicznych odprowadzenia od ich Zarządcy na etapie projektu budowlanego inwestycji.

Do czasu zrealizowania systemów kanalizacyjnych dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe opróżniane w punkcie zlewnym oczyszczalni gminnej. Zbiorniki o pojemności powyżej 2 m³ na dobę wymagają zgody właściwego terenowo Inspektora Sanitarnego, z wyjątkiem gospodarstw rolnych i hodowlanych.

- 3) Odprowadzenie wód opadowych:

- ◆ obszary silnie zurbanizowane (miasto Choroszcz, Krupniki i Klepacze przyległe do miasta Białegostoku oraz wzdłuż drogi krajowej Nr 8) wymagają systemów kanalizacji deszczowej zakończonej separatorami i piaskownikami przed odprowadzeniem wód do cieków wodnych;
- ◆ na pozostałych obszarach gminy odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu; Odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi wymaga podczyszczenia i uzyskania pozwolenia wodno – prawnego.

- 4) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni miejskiej wymaga uzyskania warunków technicznych zasilania od Zarządcy sieci ciepłych na etapie projektu budowlanego inwestycji. W pozostałych przypadkach zalecane kotłownie indywidualne na paliwa ekologiczne;

- 5) zasilanie w gaz siecią gazową z projektowanej stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia wymaga uzyskania warunków technicznych zasilania Zakładu Gazowniczego w Białymstoku na etapie projektu budowlanego inwestycji. Przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia, zasilającego projektowaną stację redukcyjno – pomiarową pierwszego stopnia w Choroszczy i gminę Dobrzyniewo Kościelne zintegrowany z projektowanym przebiegiem drogi krajowej stanowiącej południową obwodnicę miasta Białegostoku, zasilającego gminę Tykocin, zintegrowany z przebiegiem linii wysokiego napięcia 110 kV Wymagana odległość linii zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej i wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie 25,0 m, budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 35 m.

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych wymaga uzyskania warunków technicznych zasilania z Zakładu Energetycznego Białystok na etapie projektu budowlanego inwestycji.

Bezpośrednia obsługa odbiorców poprzez sieć NN napowietrzną i kablową istniejącą i projektowaną, wyprowadzoną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

Ustala się następujące warunki realizacji nowych i modernizacji istniejących urządzeń elektroenergetycznych służących ponad lokalnym celom publicznym i lokalnym potrzebom ludności:

- a) odległość sytuowania budynków mieszkalnych od linii WN 10kV – min. 14,5 m od skrajnego przewodu linii (zalecana 40 m od osi linii); od linii SN15kV – zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami i normami (obecnie 7 m od osi linii przy linii wykonywanej przewodami izolowanymi, 5 m przy linii o przewodach izolowanych);
- b) sieć elektroenergetyczna napowietrzna i podziemna może być realizowana w pasach drogowych na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych;
- c) przy sytuowaniu stacji transformatorowych należy zachować odległości od innych obiektów zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami i przepisami;
- d) w zakresie przejść kablami energetycznymi przez pasy drogowe należy uzyskać zgodę Zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego oraz określić sposób przejścia (przecisk, przekop).

W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować na koszt inwestora, a o warunki przebudowy wystąpić do odpowiedniej jednostki ZEB S.A.

- 7) Ustala się lokalizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic gminnych i powiatowych w obszarach zabudowanych.

5. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej:

- 1) ustala się obowiązek wykonania przez mieszkańców na własnych działkach ukryć typu II, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa we własnym zakresie;
- 2) w zabudowie usługowej i przemysłowej ustala się obowiązek przystosowania pomieszczeń na ukrycia typu II w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa. Obowiązuje opracowanie Aneksu OC w przypadku zatrudnienia powyżej 15 osób na etapie projektu budowlanego inwestycji;
- 3) system wygaszania i alarmowania oraz zaopatrzenia w wodę pitną wg planu obrony cywilnej gminy Choroszcz (awaryjne ujęcie wody pitnej – w odległości max. 800 m od inwestycji).

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji określonych planem na środowisko przyrodnicze przestrzegać należy jego ustaleń polegających na:

- 1) zaopatrzeniu użytkowników w wodę z wodociągu gminnego;
- 2) odbioru ścieków sanitarnych systemem kanalizacji zbiorczej do oczyszczalni gminnych i systemu kanalizacji Białegostoku oraz uzyskiwanie pozwoleń na użytkowanie oczyszczalni przydomowych i odbiorników szczelnych do gromadzenia ścieków sanitarnych dla rozwiązań etapowych;
- 3) odprowadzaniu wód opadowych do cieków i do gruntu na warunkach pozwolenia wodno – prawnego;
- 4) gromadzeniu odpadów stałych w pojemnikach na każdej działce i ich usuwaniu systemem zorganizowanym;
- 5) utwardzeniu i wyprofilowaniu nawierzchni dróg dojazdowych i parkingów.
- 6) kompleksowym zagospodarowaniu terenów po zakończeniu budowy przed oddaniem obiektów do użytkowania;

- 7) opiniowaniu przedsięwzięć budzących wątpliwości organów architektoniczno – budowlanych przez gminną komisję urbanistyczno – architektoniczną;
- 8) do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy, rolny i leśny sposób wykorzystania terenu, a dla terenów zainwestowanych wskazanych na cele ponad lokalne, dotychczasowy sposób zabudowy z dopuszczeniem remontów związanych z utrzymaniem obiektów, lecz bez dalszej rozbudowy.

§ 4. W przypadku zbywania nieruchomości położonych na terenie objętym niniejszym planem właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy Choroszcz opłatę jednorazową w wysokości 30% w stosunku do wzrostu wartości tych nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu, pomniejszoną o wartość zwaloryzowanych nakładów poniesionych przez właścicieli nieruchomości w okresie pomiędzy uchwaleniem planu a dniem zbycia nieruchomości.

§ 5. W części uregulowanej niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

- 1) Nr V/18/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Choroszcz z dnia 28 grudnia 1988 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz (publikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Białostockiego z 1989 r. Nr 3, poz. 25) dotycząca działek nr ew. 60/3, 60/4 i 272 w obrębie wsi Porosły, 203/13 w obrębie wsi Oliszki, 244/1 w obrębie wsi Łyski, 499/1, 499/2, 501 i 544 w obrębie wsi Klepacze, 773, 995 i 1034 w obrębie wsi Żółtki, 47/20 i 47/22 w obrębie wsi Krupniki i 4/2 w obrębie wsi Rogowo,
- 2) Uchwała Nr XV/78/86 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Choroszcz z dnia 18 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Choroszcz (publikowana w Dz. Urz. Woj. Białostockiego Nr 22, poz. 241), dotycząca działek Nr ew. 259, 260/1, 588/3, 620/1 i 623/2 położonych w Choroszcz.

§ 6. Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszcz.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Choroszcz**

mgr inż. Romuald Szydłowski