

UCHWAŁA NR XIV/143/04
RADY MIEJSKIEJ W CHOROSZCZY

z dnia 28 października 2004 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Porosły w części dotyczącej działek o Nr geod. 103, 104/1, 104/4, 104/10, 104/12, 104/14, 104/16, 104/18 i 104/19 położonych w obrębie wsi Porosły, gm. 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; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203), art. 6 ust. 1 i art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz przyjętego uchwałą Nr XXVII/244/01 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w granicach administracyjnych obejmujących wyodrębnione obszary funkcjonalne (Dz. U. Woj. Podl. Nr 4, poz. 70), w części dotyczącej działek o Nr geod. 103, 104/1, 104/4, 104/10, 104/12, 104/14, 104/16, 104/18 i 104/19 położonych w obrębie wsi Porosły gm. Choroszcz, składającą się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik Nr 1.

2. Stwierdza zgodność zmiany planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz” przyjętego uchwałą Nr XIV/141/04 Rady Miejskiej w Choroszczy.

3. Stwierdza, że nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu miejscowego.

4. Stwierdza, że w zmianie planu miejscowego brak jest inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Przeznacza się grunty rolne kl. IV o powierzchni 1.2909 ha na cele nierolnicze na podstawie zgody Wojewody Podlaskiego, wyrażonej w decyzji ŚR.V.77111-977/04 z dnia 19 października 2004 r.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczonych:

- 1) symbolem P, U, KS - tereny obiektów produkcyjno - składowych, usługowych, handlowych, biurowych i urządzeń komunikacji samochodowej związanej z parkowaniem i obsługą ruchu samochodowego z dopuszczeniem mieszkań dla właścicieli lub dozorczy budynków;
- 2) symbolem D – tereny pasa drogowego ulicy publicznej klasy technicznej dojazdowej, będącej częścią systemu dróg serwisowych związanych z drogą krajową Nr 8 i drogą wojewódzką Nr 676.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) z uwagi na eksponowane położenie zabudowa realizowana na terenach o symbolu P,U,KS powinna wyróżniać się wysokimi walorami rozwiązań architektonicznych;
- 2) narożnik terenów P,U,KS przy skrzyżowaniu dróg 8 i 676 powinien być podkreślony dominantą urbanistyczną;
- 3) w celu ekspozycji zabudowy zakazuje się budowy ogrodzeń od strony skrzyżowania dróg 8 i 676 na odcinku 65 m wzdłuż drogi 676 i 60 m wzdłuż drogi nr 8.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren planu nie jest objęty szczególnymi formami ochrony przyrody i środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 2) na terenach oznaczonych P,U,KS dopuszcza się lokalizację inwestycji dla których zakres uciążliwości zostanie ustalony w raporcie oddziaływania na środowisko i które wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- 3) średnia rzędna terenu na obszarze oznaczonym P,U,KS nie może być niższa niż istniejąca średnia niweleta drogi krajowej nr 8 na długości tego obszaru przyległego do pasa drogowego;
- 4) w celu ochrony przed hałasem od tras komunikacyjnych ustala się lokalizację mieszkań w odległości nie mniejszej niż 40,0 m od krawędzi jezdni dróg nr 8 i 676 oraz 12,0m od krawędzi jezdni projektowanej ulicy klasy D;
- 5) poziom hałasu pochodzącego ze źródeł zewnętrznych w mieszkaniach nie może przekroczyć poziomu progowego dla zabudowy mieszkaniowej;
- 6) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko należy uzgodnić z organem ochrony środowiska i właściwym powiatowym inspektorem sanitarnym, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ze względu na możliwość występowania zabytków archeologicznych na obszarze objętym planem, podczas prac ziemnych w przypadku odkrycia przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkiem, inwestor i wykonawca robót jest obowiązany wstrzymać wszelkie prace i przeprowadzić w niezbędnym zakresie badania archeologiczne terenu oraz sporządzić dokumentację na koszt jednostki organizacyjnej finansującej te roboty.

§ 7. Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w pasie drogowym ulicy na terenie oznaczonym symbolem D może być lokalizowane uzbrojenie techniczne niezwiązane z bezpośrednią obsługą drogi oraz nośniki reklamy na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

§ 8. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu P, U, KS :

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych obiektów wynoszą :
 - a) 25,0 m od krawędzi istniejącej jezdni drogi krajowej nr 8 ;
 - b) 40,0 m od krawędzi istniejącej jezdni drogi wojewódzkiej nr 676;
 - c) 12,0 m od krawędzi projektowanej jezdni na terenie oznaczonym symbolem D i 9,5 m od jej linii rozgraniczającej. Linia zabudowy nie dotyczy budynków typu portiernia i innych

budynków i obiektów gospodarczych i technicznych o wysokości do 4,5 m, powiązanych w jedną kompozycyjną całość z ogrodzeniem;

- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15% powierzchni terenu;
- 4) wysokość projektowanych obiektów od 4,0 m do 12,0 m, w rejonie oznaczonym na rysunku planu jako lokalizacja dominanty urbanistycznej – od 9,0 m – 18,0 m.

§ 9. Ustala się następujące warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) podstawą podziałów i scaleń terenów objętych planem są linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podane na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się podział terenu o symbolu P, U, KS na działki budowlane po zaakceptowaniu projektu podziału przez Urząd Miejski w Choroszczy z obsługą komunikacyjną od projektowanej ulicy na terenach oznaczonych symbolem D, lub ustanowieniem służebności dojazdu. W przypadku podziału ustala się możliwość budowy budynków bezpośrednio po granicy działek lub w odległości od 1,5 m do 3,0 m pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania: w rejonie oznaczonym na rysunku planu jako obszar ograniczonego użytkowania nie należy lokalizować zieleni wysokiej, nasypów ziemnych i innych elementów zagospodarowania mogących ograniczać widoczność na skrzyżowaniu dróg 8 i 676, do czasu realizacji węzła drogowego.

§ 11. Ustala się następujące zasady rozbudowy, modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :

- 1) ustala się następujące parametry ulicy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem D na rysunku planu - klasa techniczna ulica dojazdowa do bezpośredniej obsługi przyległego programu zagospodarowania, szerokość jezdni 7,0 m, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0 m, ulica stanowi część systemu dwukierunkowych dróg serwisowych związanych z drogą wojewódzką nr 676 i drogą krajową nr 8. Ulica włączona będzie do drogi serwisowej prowadzonej wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 676 oraz do drogi krajowej nr 8 w miejscu istniejącego zjazdu, tylko dla ruchu prawoskrętnego, do czasu budowy węzła drogowego dróg 8 i 676. Odwodnienie ulicy powierzchniowe do istniejących rowów przydrożnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę docelowo z systemu wodociągu gminnego na warunkach określonych przez właściciela sieci, przejściowo do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się ujęcia własne ze studni nie wymagającej ustanowienia strefy ochronnej. Zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez właściciela sieci, przejściowo do czasu realizacji kanalizacji do zbiornika szczelnego;
- 4) zaopatrzenie w inne media infrastruktury technicznej na warunkach i zgodnie z umowami zawartymi przez inwestora z gestorami sieci;

- 5) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe z przesiąkaniem w głąb gruntu lub do zbiornika odkrytego;
- 6) minimalna ilość miejsc parkingowych - 10 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy produkcyjnej i 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy usługowej i biurowej;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się możliwość czasowego składowania odpadów związanych i powstałych w trakcie użytkowania obiektów budowlanych, do czasu wywozu przez specjalistyczną firmę asenizacyjną;

§ 12. Ustala się tymczasowe użytkowanie terenu oznaczonego symbolem P, U, KS jako rolne do czasu uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem D użytkowanie określone w niniejszym planie od dnia wejścia w życie uchwały.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem P,U,KS - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem D – 0%.

§ 14. Ustala się następujące warunki z zakresu Obrony Cywilnej :

- 1) w budynkach przemysłowych, handlowych, usługowych, w ramach sporządzania planu zagospodarowania działki należy przewidzieć przystosowanie części obiektu na ukrycie typu II;
- 2) ukrycia przygotowywane będą w budynkach w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa . Obowiązuje opracowanie „Aneksu OC” o ile ilość osób przebywających w obiekcie przekroczy liczbę 15;
- 3) oświetlenie zewnętrzne dróg, ulic i budynków powinno być przystosowane do wygaszenia;
- 4) lokalizacja awaryjnej studni wody pitnej przewidziana jest na terenach sąsiednich w odległości nie przekraczającej 800m zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego i aneksem OC;
- 5) aneksy OC w przypadku sporządzenia należy uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choroszczy.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Choroszczy
mgr inż. Romuald Szydłowski