

**UCHWAŁA NR 230/XLI/18  
RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 26 czerwca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), w wykonaniu uchwały nr 131/XXIV/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów przyjętego Uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 roku zmienionego Uchwałami: Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 roku, Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 roku i Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 roku.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około **28,45 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „Miasto Zambrów Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej Uchwały:

1) **załącznik nr 1** - rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące:

- klasyfikacji funkcjonalnej dróg,

- istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych WN-110 kV i SN-15 kV wraz z obszarami ograniczonego użytkowania,

- oznaczenia urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,

f) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną;

2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Zambrów;

3) **załącznik Nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. **Celem planu** jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, uwzględniając tendencję rozwojową funkcji produkcyjnych w mieście zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i może być realizowane na warunkach określonych w planie;

- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem:
  - a) elementów zewnętrznych budynku np: balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
  - b) elementów wejść do budynku (takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia) pod warunkiem usytuowania w odległości co najmniej 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej,
  - c) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych w odległości mniejszej niż 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) nośników reklam pod warunkiem usytuowania w odległości co najmniej 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;
- 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków mierzoną po obrysie zewnętrznym, w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach kwadratowych lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej lub terenie do powierzchni całkowitej tej działki lub terenu z wyłączeniem: obiektów lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz schodów zewnętrznych i pochylni;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku) wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 10) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 11) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 12) **działalności uciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi powodować przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 13) **systemie informacji miejskiej (SIM)** - należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym m. in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 14) **strefie ograniczonego użytkowania** - należy przez to rozumieć przestrzeń wzdłuż infrastruktury technicznej – linie elektroenergetyczne, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 15) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia inne niż wymienione w ust. 1 użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są** zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny na cele rozwoju funkcji produkcyjnej i usługowej z zachowaniem i uzupełnieniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z realizacją infrastruktury technicznej oraz budową systemu komunikacyjnego.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych ustaleniami planu i wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się je następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **1 P-U** o powierzchni ok. 2,80 ha,
  - b) **2 P-U** o powierzchni ok. 6,54 ha,

- c) **3 P-U** o powierzchni ok. 3,42 ha,
  - d) **4 P-U** o powierzchni ok. 2,68 ha,
  - e) **5 P-U** o powierzchni ok. 2,93 ha,
  - f) **6 P-U** o powierzchni ok. 1,41 ha;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem: **MN-U** - o powierzchni ok. 2,78 ha;
  - 3) teren drogi publicznej – pas drogowy drogi ekspresowej nr 8 tzw. Obwodnicy Zambrowa, element węzła Zambrów Zachód, oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KD-GP** o powierzchni ok. 3,96 ha;
  - 4) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **02 KD-G** - droga główna, ulica Ostrowska o powierzchni ok. 0,28 ha;
  - 5) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KD-L** - droga lokalna, ulica Młynowa o powierzchni ok. 0,66 ha;
  - 6) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **02 KD-L** - droga lokalna, projektowane poszerzenie, o powierzchni ok. 0,10 ha;
  - 7) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KD-D** - droga dojazdowa, o powierzchni ok. 0,36 ha;
  - 8) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **02 KD-D** - droga dojazdowa, o powierzchni ok. 0,32 ha;
  - 9) teren komunikacji wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** - droga dojazdowa o powierzchni ok. 0,17 ha;
  - 10) teren komunikacji publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KX** ciąg pieszo-jezdny o powierzchni ok. 0,04 ha.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

#### **§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) rozwój układu przestrzennego miasta na terenach określonych w studium uwarunkowań jako produkcyjno-usługowe z zachowaniem wymogów określonych w planie: funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę pod warunkiem zachowania ustalonych w planie wskaźników;
- 3) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) zagospodarowanie zielenią niezabudowanych i nieutwardzonych części działek przyległych do dróg;
- 5) w zakresie ogrodzeń ustala się:
  - a) ogrodzenia ażurowe o minimalnym prześwicie co najmniej w 40%,
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych: murów, z prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz z blachy i innych ogrodzeń przemysłowych od strony przestrzeni publicznych,
  - c) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg wewnętrznych w linii rozgraniczającej terenu;
- 6) w zakresie lokalizacji nośników reklamy i szyldów ustala się:
  - a) zakaz umieszczania nośników reklamy i szyldów w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIM lub w sposób utrudniający ich widoczność,
  - b) zakaz umieszczania nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz światła o zmiennym natężeniu lub pulsującego,
  - c) warunki lokalizacji reklamy na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej;

- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących o treści nie związanej z działalnością prowadzoną na tym terenie,
- dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na format do 9,0 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego - 15,0 m,
- ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 15% powierzchni tej ściany;

d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług obowiązuje:

- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz reklam o treści reklamy nie związanej z działalnością prowadzoną na tym terenie,
- dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych wyłącznie formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3 m<sup>2</sup>) ich kształt, wielkość i miejsce umieszczenia (szyldu lub reklamy) muszą być dostosowane do architektury budynku,
- ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku - do 10% powierzchni tej ściany.

#### **§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się zbieraniem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 4) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w mieście;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zorganizowany;
- 6) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 7) obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MN-U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 8) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 9) nakaz wprowadzenia wzdłuż ulic zieleni urządzonej o funkcji ozdobnej i izolacyjnej;
- 10) postuluje się wprowadzenie roślinności wielopiętrowej w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 11) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładu przestrzennego i kształtowania architektury.

#### **§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią tereny komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających - drogi publiczne oznaczone symbolami: **01 KD-GP**, **02 KD-G**, **01 KD-L**, **02 KD-L**, **01 KD-D**, **02 KD-D** i ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KX**;
- 2) na terenie przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację elementów: systemu SIM, oświetlenia, małej architektury, infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;
- 3) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące wymagania:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż dróg publicznych,
  - b) wprowadzenie form zieleni oraz ujednoliconych elementów małej architektury stanowiących wyposażenie przestrzeni (ławki, kosze na śmieci, donice kwiatowe, bariereki, słupki itp.),

- c) obowiązek wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

**§ 12. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu; podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) działki budowlane powstałe na skutek podziału muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami odrębnymi.

**§ 13. Jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:**

- 1) wyznacza się obszary ograniczonego użytkowania dla napowietrznych linii: 110 kV pas o szerokości 40 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi) i SN-15 kV pas o szerokości 12 m (po 6 m z każdej strony linii licząc od jej osi) w których obowiązuje zakaz:
  - a) lokalizacji zabudowy,
  - b) sadzenia drzew;
- 2) wyznaczony obszar ograniczonego użytkowania przestaje obowiązywać po przebudowie linii (skablowanie) lub jej demontażu;
- 3) zakaz lokalizacji usług:
  - a) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, oświaty, kultu religijnego,
  - c) innej zabudowy i obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną funkcją terenu.

**§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **02 KD-G, KD-L, KD-D i KDW** powiązanych z układem dróg zewnętrznych.

2. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejących i projektowanych dróg:

- 1) odcinek drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem **01 KD-GP**:
  - a) kontynuacja drogi krajowej nr 66, obecnie funkcjonująca jako element węzła (Zambrów Zachód) drogi krajowej nr S8,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w minimalnej odległości 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) odcinek drogi głównej oznaczonej symbolem **02 KD-G**:
  - a) istniejąca ulica Ostrowska, (105989B – zbiorcza, droga miejska) adaptowana o szerokości LR ok. 25,0 m,
  - b) po obu stronach jezdni istniejące ścieżki rowerowe,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczających ulicę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) droga publiczna lokalna, oznaczona symbolem **01 KD-L**:
  - a) istniejąca ulica Młynowa (2000B - lokalna, droga powiatowa), adaptowana o szerokości LR ok. 12,0 m, w obrębie skrzyżowania z ulicą Ostrowską uwzględnić narożne ścięcie i poszerzenie linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających ulicę, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zalecana szerokość jezdni 7,0 m,
  - d) ruch pieszy: minimalna szerokość chodnika przykrawężnikowego - 2,5 m,

- e) projektowana dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
  - f) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 4) projektowana droga publiczna oznaczona symbolem 02 KD-L:
- a) projektowane poszerzenie istniejącej drogi o pas szerokości 8,0 m (docelowo zgodnie z ustaleniami studium droga lokalna oznaczona 029 KD-L), w obrębie skrzyżowania z ulicą Ostrowską uwzględnić narożne ścięcia linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od projektowanej linii rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zalecana szerokość jezdni 7,0 m,
  - d) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 5) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone symbolami **01 KD-D i 02 KD-D**:
- a) projektowane drogi o szerokości LR 12,0 m i 10,0 m w obrębie skrzyżowań i łuku drogi 02 KD-D zapewnić narożne ścięcia, poszerzenie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zalecana szerokość jezdni 7,0 m,
  - d) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 6) ciąg pieszo-jezdny – publiczny oznaczony symbolem **KX**:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach: 8,0 m od linii rozgraniczających po stronie wschodniej i 4,0 m po stronie zachodniej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) adaptuje się istniejącą szerokość linii rozgraniczających;
- 7) tereny komunikacji wewnętrznej - droga wewnętrzna:
- a) teren oznaczony symbolem KDW - projektowana droga niepubliczna dojazdowa obsługująca zabudowę produkcyjno- usługową. Połączenie z ulicą Ostrowską w postaci wlotu prostego wg rysunku planu,
  - b) linie rozgraniczające 10,0 m w obrębie skrzyżowania z ulicą Ostrowską narożne ścięcia linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zalecana szerokość jezdni minimum 6,0 m,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy od projektowanej drogi w odległości 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się wykonanie innych dróg wewnętrznych obsługujących tereny P-U i MN-U w zależności od podziałów na działki, włączonych do dróg publicznych dojazdowych;
- 9) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i funkcji produkcyjnej, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem: zabudowa usługowa minimum 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, zabudowa produkcyjno-usługowa 20 mp/100 zatrudnionych z zapewnieniem miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.** Ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej:

- 1) wodociągowa z urządzeniami ppoż.;
- 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) elektroenergetyczna;

- 4) telekomunikacyjna;
- 5) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.
  2. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
    - 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę;
    - 2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz zmianę przebiegu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu budowlanego;
    - 3) zaopatrzenie w wodę:
      - a) dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
      - b) przewiduje się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KD-D, 02KD-D, 02KD-L oraz KDW, poprzez dwa włączenia do istniejącej sieci w ul. oznaczonej symbolem 01KD-L (ul. Młynowa),
      - c) zaleca się usytuowanie sieci wodociągowej w pasie chodników projektowanych dróg;
    - 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
      - a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i poprodukcyjnych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i pompowym, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
      - b) przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach:
        - 01KD-L i 01KD-D z odprowadzeniem w kierunku rzeki Prątnik do projektowanej przepompowni ścieków nr 1 zlokalizowanej na terenie 1P-U i oznaczonej ozn. symb. K i kanałem tłocznym do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. 02KD-G (ul. Ostrowskiej),
        - 02KD-L, 02KD-D i KDW z odprowadzeniem do w kierunku rzeki Prątnik do projektowanej przepompowni ścieków nr 2 zlokalizowanej na terenie 4P-U i oznaczonej ozn. symb. K i kanałem tłocznym do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. 02KD-G (ul. Ostrowskiej);
      - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej;
      - d) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów grawitacyjnych w pasie jezdni projektowanej drogi;
    - 5) odprowadzenie wód opadowych:
      - a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach oznaczonych na planie symbolem:
        - 01KD-L (ul. Młynowa) i 01KD-D z odprowadzeniem (w przedłużeniu ul. 01KD-L) poprzez separator do rzeki Prątnik,
        - 02KD-L, 02KD-D i KDW z odprowadzeniem (w przedłużeniu ul. 02KD-D) poprzez separator do rzeki Prątnik.
      - b) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów ulic i parkingów, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, należy podczyścić w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
      - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów;
    - 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, kolektory słoneczne i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii);
    - 7) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z warunkami operatora;

- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 9) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 10) usuwanie odpadów komunalnych ustala się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miasta Zambrów.

**§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

**§ 17. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

- 1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe;
- 3) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 18.** Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 P-U, 2 P-U, 3 P-U, 4 P-U, 5 P-U, 6 P-U**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa produkcyjno - usługowa,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zieleń urządzone;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 2 P-U adaptuje się istniejącą zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów służących magazynowaniu materiałów oraz wyprodukowanych artykułów,
  - c) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: 1 P-U, 2 P-U, 3 P-U i 5 P-U, wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni terenu,
  - b) intensywność zabudowy do 0,70,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni działki,
  - d) wysokość zabudowy produkcyjnej od poziomu terenu do kalenicy nie powinna przekroczyć 15,0 m, nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji,
  - e) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
  - f) dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych (rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach koloru brązowego, ciemnej czerwieni i szarości,
  - g) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
  - h) obsługę komunikacyjną terenu:
    - **1 P-U** zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy Młynowej oraz projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 01 KD-D,

- **2 P-U** zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy Ostrowskiej oraz projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 01 KD-D,
- **3 P-U** zapewnia się wyłącznie z projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KD-D,
- **4 P-U** zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy Ostrowskiej oraz projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KD-D,
- **5 P-U** zapewnia się wyłącznie z projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW powiązanej z ulicą Ostrowską,
- **6 P-U** zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy Ostrowskiej, projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 02 KD-L oraz z projektowanej ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW powiązanej z ulicą Ostrowską;

i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14,

j) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu spełniający następujące warunki:

- możliwość realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
- zapewnienie dostępu do wyznaczonych w planie terenów komunikacji zgodnie z jego ustaleniami i przepisami odrębnymi,
- zapewnienie minimalnej powierzchni działki - 5000 m<sup>2</sup>, oraz szerokości frontów nowo wydzielanych działek od 20 m do 100 m;

b) podziały terenów położonych w sąsiedztwie kontynuacji drogi krajowej nr 66, obecnie funkcjonującej, jako element węzła (Zambrów Zachód) drogi krajowej nr S8 oznaczonej symbolem 01 KD-GP nie mogą skutkować koniecznością budowy zjazdów z tej drogi, obsługę komunikacyjną zapewnić zgodnie z ustaleniami pkt. 3 lit h,

c) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną (obiekty i urządzenia) wielkość działek wg wymagań określonych w przepisach odrębnych.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
- b) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych:
  - w budynkach mieszkalnych pod warunkiem nie przekroczenia 40 % powierzchni całkowitej budynku,
  - w obiektach usługowo-gospodarczych z ograniczeniem powierzchni do 120 m<sup>2</sup>,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych,
- d) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce z wprowadzeniem roślinności o funkcji ozdobnej,
- e) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) intensywność zabudowy od 0,30 do 0,60,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki,
- c) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych:
  - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej od poziomu terenu do kalenicy nie powinna przekroczyć 10,0 m, a zabudowy mieszkaniowo-usługowej 12,0 m,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej lub garażowej jedna kondygnacja nadziemna, do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej, a ich architektura i geometria dachów powinna nawiązywać do budynków mieszkalnych,
  - dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°-40°,
- d) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem **MN-U** zapewnia się z istniejących i projektowanych dróg (ulic: Młynowej oraz Ostrowskiej i projektowanej),
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14;
- 4) zasady podziału nieruchomości - podział terenu i wydzielenie nowej działki budowlanej musi spełniać następujące warunki:
  - a) możliwość realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - b) podział terenu niezabudowanego na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia minimalnej powierzchni działki - 900 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanej działki 18 m.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 20.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **01 P-U, 02 P-U, 03 P-U, 04 P-U, 05 P-U, 06 P-U** tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno - usługową – w wysokości 15 % (słownie: piętnaście procent);
- 2) **MN-U** tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 3) **KD** tereny przeznaczone pod komunikację publiczną - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 4) **KDW** tereny przeznaczone pod komunikację wewnętrzną - w wysokości 15 % (słownie: piętnaście procent).

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zambrów.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

**Zbigniew Korzeniowski**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 230/XLI/18

Rady Miasta Zambrów

z dnia 26 czerwca 2018 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej**

Radzie Miasta nie przedłożono uwag do rozpatrzenia ze względu na fakt, że w trakcie procedury opracowania planu nie wpłynęły żadne uwagi.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:**

1. Budowa dróg ogólnodostępnych.
2. Budowa infrastruktury technicznej

**I. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

<b>Lp.</b>	<b>Symbol lub rodzaj infrastruktury</b>	<b>Sposób realizacji</b>	<b>Zasady finansowania</b>
1.	02KD-L – droga publiczna klasy technicznej drogi lokalnej	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
2.	01KD-D – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty pod budowę – do wykupienia, w większości stanowią własność prywatną	j.w.
3.	02KD-D – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną	j.w.
4.	Budowa urządzeń infrastruktury - sieć wodociągowa	w 01 KD-D, 02 KD-D, 02 KD-L, KDW i odcinek Ostrowskiej nieobjęty planem	Środki gestora sieci.
5.	Budowa urządzeń infrastruktury - sieć kanalizacji sanitarnej	w 01 KD-L, 01 KD-D, 02 KD-L, 02 KD-D, KDW i odcinek ul. Ostrowskiej nieobjęty planem	Środki gestora sieci.
6.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji deszczowej	w 01 KD-L w 02 KD-L i odcinek ul. Ostrowskiej – w KDW w 01 KD-D w 02 KD-D	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
7.	Budowa urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej	Realizacja przez gestora sieci.	Środki gestora sieci.