

## UCHWA/ A NR .....

## Rady Miasta Zambrów

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Grabowskiej, 71 Pułku Piechoty, Rolniczej, Polnej i/ anowej, ograniczony od strony wschodniej granic miasta Zambrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2020 poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741, 784 i 922) w związku z wykonaniem uchwały Nr 234/XLII/18 Rady Miasta Zambrów z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Grabowskiej, 71 Pułku Piechoty, Rolniczej, Polnej i/ anowej, ograniczony od strony wschodniej granic miasta Zambrów, uchwała się, co następuje:

**Rozdział****PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Grabowskiej, 71 Pułku Piechoty, Rolniczej, Polnej i/ anowej, ograniczony od strony wschodniej granic miasta Zambrów, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, uchwalonego Uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r. zmienionego uchwałami Rady Miasta Zambrów: Nr 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011 r., Nr 56/XI/15 z dnia 27 października 2015 r., Nr 125/XXIII/16 z dnia 29 grudnia 2016 r. i Nr 187/XXXIII/17 z dnia 28 listopada 2017 r.

**§ 2**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Grabowskiej, 71 Pułku Piechoty, Rolniczej, Polnej i/ anowej, ograniczony od strony wschodniej granic miasta Zambrów, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 28,98 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowi cym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Grabowskiej, 71 Pułku Piechoty, Rolniczej, Polnej i/ anowej, ograniczony od strony wschodniej granic miasta Zambrów”;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 ó dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i ust. 4 oraz art. 67c ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 4

1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.
2. Ustalenia tekstu planu są zawarte w formie ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczególnych.
3. Ustalenia ogólne tekstu planu odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczególne do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

#### § 5

1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne również w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
  - 5) linia zabudowy gospodarczej - nieprzekraczalna;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym: klasyfikacja funkcjonalna oraz parametry dróg;
  - 7) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV;
  - 8) oznaczenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, określające zasady uzbrojenia technicznego terenu oraz trasy przebiegu sieci do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.
2. Oznaczenie graficzne granic obszaru objętego planem biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.
3. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

#### § 6

1. Plan określa:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania kształtu 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, maksymalne i minimalne intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalne wysokości zabudowy, minimalne liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kart parkingowe i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) zasady i warunki podziału nieruchomości objętych tym planem miejscowym, w tym minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym tym planem nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzi, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - na obszarze objętym tym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzi, obszary osuwania się mas ziemnych ani krajobrazy priorytetowe;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - na obszarze objętym tym planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedur scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 7

Celem planu jest:

- 1) stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem tendencji rozwojowych miasta;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.

## § 8

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) terenie ów należą przez to rozumie teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) linii rozgraniczających ów należą przez to rozumie linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu terenu ów należą przez to rozumie określony w planie sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym ów należą przez to rozumie takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi ów główny sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym ów należą przez to rozumie inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczony do realizacji na warunkach określonych w planie;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu ów należą przez to rozumie symbol literowy określający przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;

- 7) obowiązuje linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ciany budynków oraz na której należy sytuować budynek; ciana zewnętrzna budynku znajdująca się przy obowiązuje linii zabudowy musi być co najmniej styczna z tą linią. Ustalone w planie obowiązuje linie zabudowy nie dotyczą :
  - a) elementów zewnętrznych budynku takich jak balkon, taras, weranda, wykusz, zadaszenie nad wejściem, markiza oraz wysuniętych poza cianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster oraz wysuniętych poza cianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
  - b) elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
  - c) budynków o funkcji towarzyszącej (gospodarczych, gospodarczo-garażowych), realizowanych w gabinecie,
  - d) budowli z zakresu infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych,
  - e) obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych i informacyjnych,
  - f) przebudowy, nadbudowy oraz dociepleń budynków istniejących;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ciany budynków w kierunku ulicy lub siedliska terenu oddzielonego linią rozgraniczającą. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą :
  - a) elementów zewnętrznych budynku takich jak balkon, taras, weranda, wykusz, zadaszenie nad wejściem, markiza oraz wysuniętych poza cianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster oraz wysuniętych poza cianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
  - b) elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
  - c) budowli z zakresu infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych,
  - d) obiektów małej architektury oraz urządzeń reklamowych i informacyjnych,
  - e) przebudowy, nadbudowy oraz dociepleń budynków istniejących;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć obiekty budowlane, w tym budynki i budowle rolnicze w kierunku siedliska terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem budowli z zakresu infrastruktury technicznej;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po zewnętrznych obrisach budynku) wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniższym poziomie wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyższej części dachu;
- 12) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połaci dachowych;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemi urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup> oraz wod powierzchniową na tym terenie;
- 14) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w siedlisku sieci infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwienia dostępu gestora do sieci;
- 15) usługach z zakresu obsługi ludności - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, z wyłączeniem produkcji;
- 16) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, składy, hurtownie;

- 17) usługach nieruchomości i innych przez to rozumie działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jako ci środowiska zarówno w miejscu lokalizacji usługi jak i poza granicami nieruchomości, na których są zlokalizowane i nie jest zaliczona w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 18) działalność i inna przez to rozumie działalność, która powoduje lub może powodować przekroczenie standardów jako ci środowiska poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, albo wprowadzając ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;
  - 19) zabudowie mieszkaniowo-usługowej - należą przez to rozumie zabudowę mieszkaniową i usługową realizowaną łącznie lub rozdzielnie;
  - 20) zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym - należą przez to rozumie zespół budynków, obejmujący dom mieszkalny oraz zabudowania o charakterze gospodarczym, zlokalizowane w obrębie jednego podwórza, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego i służące obsłudze tego gospodarstwa;
  - 21) zabudowie istniejącej - należą przez to rozumie budynki istniejące w dniu uchwalenia planu oraz budynki, dla których została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszono ich budowę i nie wniesiono sprzeciwu;
  - 22) przepisach odrębnych - należą przez to rozumie powszechnie obowiązujące przepisy ustaw, innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy odrębne, należą interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 9**

1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenów**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:
  - 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni ok. 18,98 ha;
  - 2) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o łącznej powierzchni ok. 2,46 ha;
  - 3) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o łącznej powierzchni ok. 3,41 ha;
  - 4) R - tereny rolnicze o łącznej powierzchni ok. 0,31 ha;
  - 5) ZP - teren zieleni urządzonej o powierzchni ok. 0,25 ha;
  - 6) IT - teren infrastruktury technicznej o powierzchni ok. 0,04 ha;
  - 7) KD-Z - tereny dróg publicznych - droga zbiorcza o powierzchni ok. 0,11 ha;
  - 8) KD-L - tereny dróg publicznych - drogi lokalne o łącznej powierzchni ok. 1,74 ha;
  - 9) KD-D - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe o łącznej powierzchni ok. 1,58 ha;
  - 10) KDW - teren drogi wewnętrznej o powierzchni ok. 0,10 ha.
2. Określone w ust. 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

## § 10

### Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego:

- 1) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) podstawowe formy zabudowy powinny być budynki wolnostojące; zabudowalności dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych mierzalną szerokością działek lub usytuowaniem zabudowy na działkach siedliskowych;
- 3) gabaryty, forma architektoniczna budynków i innych elementów zagospodarowania (mierzalność architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do istniejącej zabudowy i zagospodarowania, harmonijnie wkomponowane w krajobraz z uwzględnieniem porządku i ekspozycji;
- 4) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego z warunkiem dostosowania formy architektonicznej i wystroju zewnętrznego nowego budynku do budynku istniejącego, w sposób zapewniający jednorodność zespołu zabudowy;
- 5) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych; dopuszcza się możliwość przebudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza ustalonymi w planie liniami zabudowy oraz możliwość ich rozbudowy pod warunkiem, że nowe części budynku rozbudowywanego nie przekroczy linii zabudowy;
- 6) zagospodarowanie zieleni niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do terenów publicznych (drog publicznych i terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP);
- 7) przestrzeganie następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:
    - wysokość: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 uchwały,
    - geometria dachów: wielospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia podstawowych połaci od 25° do 42°; główne kalenice dachów równoległe do elewacji frontowych,
    - kolorystyka dachów: grafitowy, odcienie szarego i brązowe, kolor naturalnej dachówki ceramicznej,
    - kolorystyka elewacji: białe, odcienie szarego, pastelowe barwy naturalne,
    - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy siedliskowej działki budowlanej wyłącznie w przypadku realizacji zabudowy w formie bliźniaczej,
  - b) zabudowa gospodarcza:
    - wysokość: zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3 uchwały,
    - geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°,
    - wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi czy usługowymi,
    - dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy siedliskowej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy z ograniczeniem długości tak usytuowanej ściany budynku do 8 m i pod warunkiem, że planowana inwestycja nie naruszy interesów osób trzecich w zakresie warunków oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i bezpieczeństwa porządkowego,
  - c) w przypadkach rozbudowy, nadbudowy czy przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie:

- wysokość budynków, szerokość elewacji frontowej, poziomu posadowienia posadzki parteru,
- istniejącej geometrii dachu.

## § 11

### **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - a) inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolami: MN i MN-U,
  - c) zabudowy usługowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolem MN-U;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów przemysłowych, ferm hodowlanych oraz magazynów produktów ropopochodnych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz wprowadzania cieków do wód i do ziemi oraz rolniczego wykorzystania cieków;
- 6) obowiązek odprowadzania cieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami, zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia (tereny zieleni, zabudowy mieszkaniowej) mogą być odprowadzane powierzchniowo na własny nieutwardzony teren oraz do zbiorników retencyjnych, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie;
- 10) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez:
  - a) stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, słoneczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii) w systemach grzewczych budynków lub zaopatrzenie w energię cieplną z sieci miejskiej,
  - b) sukcesywne eliminowanie lokalnych źródeł zanieczyszczenia powietrza w ramach prac modernizacyjnych poprzez wprowadzanie systemów (urządzeń grzewczych i paliw) niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza;
- 11) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 12) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, wynikającego z prac budowlanych związanych z realiza-

- cyj obiektów budowlanych; zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkód dla gruntów siedliskowych;
- 13) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;
  - 14) ochrona istniejących zadrzewień poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
  - 15) przy zagospodarowywaniu terenów zieleni zakaz wprowadzania gatunków inwazyjnych obcego pochodzenia określonych w przepisach odrębnych;
  - 16) dostosowanie zabudowy i innych elementów zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych poprzez:
    - a) obowiązek harmonijnego komponowania zabudowy w otaczającym krajobrazie miejskim,
    - b) wprowadzanie architektury kontynuującej tradycje budowlane regionu pod względem gabarytów i ukształtowania bryły,
    - c) ograniczenie wprowadzania nawierzchni utwardzonych w zagospodarowaniu działek budowlanych poprzez realizację dojazdów i dojazdów o nawierzchniach arowych (wodoprzepuszczalnych).

## § 12

1. **Na obszarze objętym tym planem przestrzenie o funkcji publicznej stanowią:**
  - 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-L i KD-D;
  - 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.
2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni o funkcji publicznej:
  - 1) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględniając realizację ciągów pieszych, oświetlenie terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów;
  - 2) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
  - 3) stosowanie ujednoliconej formy architektonicznej, materiału i kolorystyki przy realizacji obiektów małej architektury czy tablic informacyjnych;
  - 4) lokalizacja obiektów małej architektury, wiat przystankowych komunikacji publicznej, tablic informacyjnych, infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) obowiązek zapewnienia dostępu do terenów o funkcji publicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym stosowanie rozwiązań umożliwiających poruszanie się tych osób (obniżenie krawężników i zastosowanie nawierzchni o wyrobionej fakturze przy przejściach dla pieszych, wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową, wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe).
3. Na obszarze objętym tym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów.

## § 13

1. **Na obszarze objętym tym planem występuje obiekt podlegający ochronie na podstawie odrębnych przepisów (prawa wodnego) dotyczący wody (studnia głębinowa) ze strefy ochronnej, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IT.**



2. Granice strefy ochronnej, obejmującej teren ochrony bezpośredniej ustanowiony dla ujęcia wody (ogrodzony i oznaczony tablicą informacyjną), zawierają się w granicach terenu oznaczonego symbolem IT.
3. Na terenie ochrony bezpośredniej obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

#### § 14

**Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem, w tym minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) podział terenów na działki budowlane powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz z zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podział nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia działki niezależnej na następujących warunkach:
  - a) zapewnienie wydzielanym działkom bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, wewnętrznych lub terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP,
  - b) zapewnienie minimalnych parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
    - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolem MN: powierzchnia  $\geq 700 \text{ m}^2$  dla zabudowy wolnostojącej i  $600 \text{ m}^2$  dla zabudowy bliźniaczej; szerokość frontu  $\geq 18 \text{ m}$  dla zabudowy wolnostojącej i  $16 \text{ m}$  dla zabudowy bliźniaczej,
    - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, oznaczonych symbolem MN-U: powierzchnia  $\geq 900 \text{ m}^2$ ; szerokość frontu  $\geq 18 \text{ m}$ ,
    - na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolem RM: powierzchnia  $\geq 3000 \text{ m}^2$ ; szerokość frontu  $\geq 30 \text{ m}$ ,
  - c) minimalne parametry działek nie obowiązują w przypadku podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, regulacji granic oraz w przypadku regulacji własności działek zabudowanych;
- 3) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostęp komunikacyjny, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i ewentualnie wtórnie podzielone;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej  $\geq$  wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) określone na rysunku planu zasady podziału na działki budowlane mają charakter postulatyczny.

#### § 15

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

- 1) wyznacza się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (pas terenu o szerokości 7,0 m od osi linii) w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, w której ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji zabudowy,
  - b) lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - c) nasadzie zieleni wysokiej;
- 2) ustala się zakaz zabudowy na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R.

## § 16

### 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem zapewniająca istniejącą i projektowaną drogi publiczne:
  - a) istniejąca droga zbiorcza o ul. Grabowska (istniejący pas drogowy poza obszarem planu, poszerzenia pasa drogowego w obszarze planu oznaczone symbolem KD-Z),
  - b) istniejące drogi lokalne o ul. 71 Pułku Piechoty i ul. / anowa poza obszar w bezpośrednim siedztwie obszaru planu oraz ul. Polna oznaczona symbolem 02 KD-L,
  - c) projektowana droga lokalna oznaczona symbolem 01 KD-L,
  - d) istniejąca droga dojazdowa o ul. Rolnicza, oznaczona symbolem 04 KD-D,
  - e) projektowane drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 03 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D i 08 KD-D;
- 2) powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewniająca istniejącą i projektowaną włączenia dróg publicznych do dróg gminnych poza obszar w bezpośrednim siedztwie obszaru planu o zbiorczej (ul. Grabowska) i lokalnych (ul. 71 Pułku Piechoty i ul. / anowa);
- 3) realizacja skrzyżowania ul. Grabowskiej z projektowanymi drogami 01 KD-L z warunkiem zastosowania rozwiązań, które nie spowodują pogorszenia stanu bezpieczeństwa ruchu drogowego na ul. Grabowskiej, w tym zmiany organizacji ruchu w rejonie skrzyżowania ul. Grabowskiej z ul. Rolniczą.

### 2. Ustala się parametry funkcjonalne i linie rozgraniczające dróg oraz linie zabudowy:

- 1) droga publiczna zbiorcza - ul. Grabowska (w obszarze planu poszerzenia pasa drogowego oznaczone symbolem KD-Z):
  - a) poszerzenia pasa drogowego: zgodnie z rysunkiem planu - w rejonie skrzyżowania z ul. 71 Pułku Piechoty i projektowanymi drogami 01 KD-L oraz na odcinku od skrzyżowania z drogami 01 KD-L do granicy administracyjnej miasta,
  - b) bezpośrednio obsługa działek przyległych; zaleca się wyłączenie zjazdów na działki,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, 10 m i 15 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami 01 KD-L i 02 KD-L:
  - a) klasa drogi: lokalna,
  - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - 01 KD-L: na odcinku odległości ok. 40 m od skrzyżowania z ulicą Grabowską (przyległym do działki nr 1198/4) - w istniejących granicach geodezyjnych działek nr 3124 i 3125 (ok. 14 m); na następnym odcinku odległości ok. 30 m od ok. 14 m do 15 m; na pozostałych odcinkach - 15 m,
    - 02 KD-L (ul. Polna): na odcinku od skrzyżowania z ul. 71 Pułku Piechoty i ul. / anow do skrzyżowania z drogami 05 KD-D o 13 m; na pozostałych odcinkach - 12 m,
  - c) narożności linii rozgraniczających na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) zaleca się lokalizację dwukierunkowych ścieżek pieszo-rowerowych,
  - e) bezpośrednio obsługa działek przyległych; zaleca się wyłączenie zjazdów na działki,
  - f) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 8 m od linii rozgraniczających;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D i 08 KD-D:
  - a) klasa drogi: dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- 04 KD-D (ul. Rolnicza) ó według stanu istniejącego,
  - 03 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D i 08 KD-D - 10 m,
- c) narożnice linii rozgraniczających na skrzyżowaniach i na węzłach dróg zgodnie z rysunkiem planu,
- d) bezpośrednia obsługa działek przyległych,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 03 KD-D ó w odległości 9 m od linii rozgraniczających,
  - 04 KD-D ó w odległości 6 m, 8 m i 10 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 05 KD-D ó w odległości 6 m od linii rozgraniczających,
  - 06 KD-D, 07 KD-D ó w odległości 8 m od linii rozgraniczających,
  - 08 KD-D ó w odległości 10 m od linii rozgraniczających oraz od 14 m do 19 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) drogi wewnętrzne, dojazdowe do terenów zabudowy:
- a) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW:
- szerokość pasa drogowego: 8 m z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania pojazdów i w rejonie włączenia do drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - włączenie do drogi publicznej 04 KD-D w postaci zjazdu podporządkowanego,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających,
- b) na terenach oznaczonych symbolami 1.3 MN i 1.8 MN dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych obsługujących działki budowlane:
- szerokość pasa drogowego: minimalna 6 m, postulowana 8 m,
  - włączenie do drogi publicznej w postaci zjazdu podporządkowanego,
  - na terenie oznaczonym symbolem 1.8 MN postuluje się wydzielenie drogi wewnętrznej według rysunku planu.
3. Na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych ustala się :
- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów obsługi komunikacji zbiorowej oraz obiektów małej architektury;
  - 2) realizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego;
  - 3) obiekty i urządzenia budowlane, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być realizowane na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz spełnia wymagania zawarte w przepisach odrębnych.
4. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:
- 1) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych w formie pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w granicach działek budowlanych, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych u użytkownikówn stałych i przebywających okresowo z uwzględnieniem następujących wskaźników:
    - a) budynki mieszkalne ó 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - b) obiekty handlowe ó 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) obiekty gastronomiczne ó 2,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - d) przychodnie, gabinety lekarskie ó 2 miejsca na 1 gabinet,
    - e) inna zabudowa usługowa ó 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy;

- 3) ustala się obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 17

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się uzbrojenie obszaru objętego tym planem w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągowa z urządzeniami p.p.o.,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) sieć elektroenergetyczna,
  - e) sieć telekomunikacyjna, w tym internet szerokopasmowy,
  - f) sieć gazowa,
  - g) inne uzbrojenie, jeżeli zajdzie taka konieczność, w tym sieć ciepłownicza o realizacji w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 2) ustala się zasady uzbrojenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
  - b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu o warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
  - c) realizacja części infrastruktury technicznej o zgodzie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez zarządcę sieci,
  - d) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego o trasy przebiegu sieci do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji,
  - e) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg publicznych i wewnętrznych pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie kolidować z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) zakłada się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasach drogowych dróg publicznych (KD-L i KD-D) i drogi wewnętrznej (KDW) z włączeniem do istniejących sieci w ulicach: Polnej, Rolniczej i Grabowskiej;
- 4) ustala się zasady odprowadzenia cieków:
  - a) odprowadzenie cieków bytowych i przemysłowych poprzez przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-pompowym,
  - b) zakłada się budowę sieci kanalizacji sanitarnej w drogach publicznych (KD-L i KD-D) i drodze wewnętrznej (KDW) z odprowadzeniem do istniejących sieci w ulicach: Polnej, Rolniczej i Grabowskiej,
  - c) dopuszcza się zmiany systemu sieci w ramach opracowania projektu budowlanego;
- 5) ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w drogach publicznych (KD-L i KD-D), drodze wewnętrznej (KDW) oraz na terenach 1.10 MN i 4.2 R;

- z cz. ci drogi publicznej oznaczonej symbolem 05 KD-D i drogi wewn. trznej oznaczonej symbolem KD-W z odprowadzeniem do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Rolniczej,
  - z pozostałych dróg publicznych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem poprzez separator do rzeki Jabłonki,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów;
- 6) ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) bezpośrednio dostawa energii elektrycznej do odbiorców przyłączami od linii nN,
  - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia w dostosowaniu do zapotrzebowania na energię elektryczną o realizację w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 7) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuczłiwych dla otoczenia źródłach energii,
  - b) nowe lub modernizowane obiekty należy wyposażać w instalacje wykorzystujące proekologiczne (niskoemisyjne) nośniki energii cieplnej,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 8) ustala się zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
  - b) zakazuje się budowy sieci gazowej o przebiegu w pasach drogowych dróg publicznych (KD-L i KD-D) i drogi wewn. trznej (KD-W) z włączeniem do istniejących sieci w ulicach: / anowej, Polnej, Rolniczej i Grabowskiej;
- 9) ustala się zasady dostępu do sieci telekomunikacyjnych:
- a) dostęp do sieci telekomunikacyjnych z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
  - b) rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się zasady gospodarki odpadami:
- a) usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miasto Zambrów,
  - b) usuwanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarowania odpadami,
  - c) zakaz prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu lub przeładunku odpadów, w tym zebraniu oraz związanej z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

## § 18

### 1. Ustala się wymagania z zakresu obrony cywilnej:

- 1) na etapie sporządzania projektów zagospodarowania terenów dla obiektów zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, potrzeby w zakresie ukrycia dla ludności określonej w planie terenu organu obrony cywilnej;
- 2) awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osob./dobę w odległości do 800 metrów od zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej, lokalizowana w razie potrzeby na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem ZP;

- 3) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do systemu wygaszania i oświetlenia zewnętrznego;
- 4) zabezpieczenie alarmowania i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożenia, przyjmując promień skuteczności syreny minimum 300 metrów.

**2. Ustala się wymagania z zakresu ochrony przeciwpożarowej:**

przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych oraz zmiany zagospodarowania terenów obowiązek uwzględnienia wymaga ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych w zakresie:

- 1) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 2) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe;
- 3) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych strażnicy pożarowej.

## **Rozdział 3**

### **USTALENIA SZCZEGÓLNE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA**

#### **§ 19**

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN, 1.5 MN, 1.6 MN, 1.7 MN, 1.8 MN, 1.9 MN, 1.10 MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniająca: nieucielnione usługi z zakresu obsługi ludności, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami 1.3 MN i 1.8 MN dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do działek budowlanych;
- 2) warunki zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowa i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w § 10 i § 11 uchwały,
  - b) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
  - c) na działce budowlanej dopuszcza się realizację:
    - jednego budynku mieszkalnego,
    - jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, z zastrzeżeniem lit. b,
    - usług w budynku mieszkalnym z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - altan ogrodowych i obiektów małej architektury,
  - d) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg, a zabudowę gospodarczą (budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe) w głębi działki,
  - e) intensywność zabudowy: od 0,25 do 0,4,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) budynki mieszkalne:

- budynki realizowane w formie wolnostojących; dopuszcza się realizację budynków w formie zabudowy bliźniaczej na działkach o szerokości poniżej 20 m,
  - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne; wysokość w kalenicy dachu do 10 m; dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - poziom posadowienia posadzki parteru: do 0,9 m ponad projektowany poziom przyległego terenu przed elewacją frontową,
  - szerokość elewacji frontowej: budynków wolnostojących od 10 m do 20 m, bliźniaczych od 6 m do 10 m,
- b) zabudowa gospodarcza (budynki gospodarcze i gospodarczo-garażowe):
- budynki realizowane w formie wolnostojących lub zwartej (zespoły dwóch budynków realizowanych na sąsiadujących działkach),
  - wysokość: jedna kondygnacja nadziemna; wysokość w kalenicy dachu do 6 m; dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) linie zabudowy:
- a) od ulicy / anowej, położonej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
  - b) od pozostałych dróg publicznych i od drogi wewnętrznej - nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały,
  - c) od terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP i od terenu rolniczego oznaczonego symbolem 4.1 R - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających,
  - d) od części terenu rolniczego oznaczonego symbolem 4.2 R (dotyczy terenu 1.10 MN) - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (w odległości 4 m od linii rozgraniczającej);
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna:
    - z dróg publicznych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu ów ul. Grabowskiej (w obszarze planu poszerzenia pasa drogowego oznaczone symbolem KD-Z) i ul. / anowej,
    - z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 ÷ 02 KD-L, 03 ÷ 08 KD-D,
    - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KD-W oraz dróg wewnętrznych wydzielanych (w miarę potrzeb) na terenach oznaczonych symbolami 1.3 MN i 1.8 MN,
    - z terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP, na którym ustala się realizację zjazdów na działki budowlane z drogi publicznej oznaczonej symbolem 08 KD-D; postulowane lokalizacje zjazdów określono na rysunku planu,
  - b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 16 ust. 4 uchwały.

## § 20

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1 MN-U, 2.2 MN-U, 2.3 MN-U, 2.4 MN-U ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
  - b) uzupełniająca: urządzenie infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, parkingi;
- 2) warunki zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w § 10 i § 11 uchwały,
  - b) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania,
  - c) dopuszcza się realizację usług z wykluczeniem działalności z ograniczeniem powierzchni do 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) realizacja funkcji usługowych łączonych z funkcją mieszkaniową (budynki mieszkalno-usługowe) lub w odrębnych budynkach usługowych,
  - e) realizacja funkcji mieszkaniowych łączonych z funkcją usługową (budynki mieszkalno-usługowe) lub w odrębnych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
  - f) na działce budowlanej dopuszcza się realizację:
    - budynku mieszkalnego i usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego,
    - zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe) - dwóch budynków,
    - altan ogrodowych i obiektów małej architektury,
  - g) budynki przeznaczenia podstawowego (mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe) sytuowane od strony dróg a zabudowę gospodarczą w gębsi działki,
  - h) intensywność zabudowy: od 0,3 do 0,5,
  - i) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:
    - realizowane w formie wolnostojącej lub zwartej (zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej),
    - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, wysokość w kalenicy dachu do 10 m; dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
    - poziom posadowienia posadzki parteru do 0,9 m ponad projektowany poziom przyległego terenu przed elewacją frontową,
    - szerokość elewacji frontowej: od 10 m do 25 m,
  - b) zabudowa gospodarcza:
    - budynki realizowane w formie wolnostojącej lub zwartej,
    - wysokość: jedna kondygnacja nadziemna; wysokość w kalenicy dachu do 8 m; dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) od ulicy 71 Pułku Piechoty położonej w bezpoziomym siedztwie obszaru planu ó w odległości 8 m od linii rozgraniczających,
  - b) od pozostałych dróg publicznych ó zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały,
  - c) od terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP i od terenu rolniczego oznaczonego symbolem 4.1 R ó w odległości 4 m od linii rozgraniczających;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna:
    - z drogi publicznej położonej w bezpoziomym siedztwie obszaru planu ó ul. 71 Pułku Piechoty,
    - z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 ÷ 02 KD-L, 03 ÷ 04 KD-D,



- b) realizacja miejsc parkingowych według wskazań określonych w § 16 ust. 4 uchwały.

## § 21

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.1 RM i 3.2 RM ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
  - b) uzupełniająca: urządzenie infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 2) warunki zabudowy oraz wskazania zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowa i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w § 10 i § 11 uchwały,
  - b) adaptuje się do istniejącej zabudowy oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
  - c) na działce budowlanej dopuszcza się realizację:
    - jednego budynku mieszkalnego,
    - zabudowy gospodarczej związanej z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego, w tym: budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe, inwentarskie, wiaty,
    - budowli rolniczych,
    - altan ogrodowych i obiektów małej architektury,
  - d) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg a zabudowę gospodarczą i budowle rolnicze w głębi działki,
  - e) na terenie 3.1 RM urządzenie zieleni izolacyjnej od strony terenu oznaczonego symbolem 1.6 MN oraz w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy gospodarczej,
  - f) intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,3,
  - g) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) budynki mieszkalne:
    - realizowane w formie wolnostojącej,
    - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, wysokość w kalenicy dachu do 10 m; dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
    - poziom posadowienia posadzki parteru - do 1,2 m ponad projektowany poziom przyległego terenu przed elewacją frontową,
    - szerokość elewacji frontowej: od 10 m do 20 m,
  - b) zabudowa gospodarcza i budowle rolnicze:
    - budynki realizowane w formie wolnostojącej lub zwartej (zespół zabudowy gospodarczej),
    - wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna; wysokość w kalenicy dachu do 8 m; dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
    - wysokość budowli rolniczych do 10 m;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) od ulicy/ anowej publicznej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
  - b) od pozostałych dróg publicznych oraz zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały,

- c) od terenu rolniczego oznaczonego symbolem 4.2 R - w odległości 4 m od linii rozgraniczających;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy gospodarczej (dotyczy terenu oznaczonego symbolem 3.1 RM) oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem 1.6 MN;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna:
    - z dróg publicznych położonych w bezpoziomym siedztwie obszaru planu oraz ul. Grabowskiej (w obszarze planu poszerzenia pasa drogowego oznaczonego symbolem KD-Z) i ul. / anowej,
    - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 02 KD-L,
  - b) realizacja miejsc parkingowych według wskazań określonych w § 16 ust. 4 uchwały.

## § 22

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1 R i 4.2 R ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze;
- 2) warunki zagospodarowania:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych, niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,
  - c) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń wodnych (na terenie 4.2 R) na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym.

## § 23

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zieleń urządzonej publicznie dostępu,
  - b) uzupełniająca: urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) warunki zagospodarowania:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) ustala się realizację dojazdów do działek budowlanych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1.6 MN oraz postulowane lokalizacje zjazdów z drogi 08 KD-D oznaczone na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się realizację ścieżki pieszej, rowerowej lub pieszo-rowerowej,
  - d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz urządzeń terenowych przeznaczonych do wypoczynku i rekreacji,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni terenu.

## § 24

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się :**

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej;
- 2) warunki zagospodarowania: adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu oraz ujęcie wody (studnia głębinowa) ze strefy ochrony bezpoziomiej;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami § 13 oraz warunkami określonymi w pozwoleniu wodnoprawnym;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 02 KD-L.

## **Rozdział PRZEPISY KOWE**

### **§ 25**

**Ustala się stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN i MN-U - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) dla pozostałych terenów (oznaczonych symbolami: RM, R, ZP, IT, KD-Z, KD-D i KDW) - w wysokości 0% (słownie: zero procent).

### **§ 26**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zambrów.

### **§ 27**

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