

UCHWAŁA NR 178/XXXI/2021
RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 23 listopada 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r. poz. 741, 784, 922 i 1873) 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 Łanowej, ograniczony od strony wschodniej granicą miasta Zambrów, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
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 Łanowej, ograniczony od strony wschodniej granicą 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., Nr 187/XXXIII/17 z dnia 28 listopada 2017 r. i Nr 172/XXX/2021 z dnia 26 października 2021 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 Łanowej, ograniczony od strony wschodniej granicą miasta Zambrów, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 28,98 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym 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 Łanowej, ograniczony od strony wschodniej granicą 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 – 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 szczegółowych.

3. Ustalenia ogólne tekstu planu odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe 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 – 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 zasadę uzbrojenia technicznego terenu – 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 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości objętych 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 opłatę, 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 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 powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani krajobrazy priorytetowe;
- 3) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą 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 – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określony w planie sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczony do realizacji na warunkach określonych w planie;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć symbol literowy określający przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków oraz na której należy sytuować budynek; ściana zewnętrzna budynku znajdująca się przy obowiązującej linii zabudowy musi być co najmniej styczna z tą linią. Ustalone w planie obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) elementów zewnętrznych budynku takich jak balkon, taras, weranda, wykusz, zadaszenie nad wejściem, markiza – 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,
 - c) budynków o funkcji towarzyszącej (gospodarczych, gospodarczo-garażowych), realizowanych w głębi działki,
 - 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 ściany budynków w kierunku ulicy lub sąsiedniego 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 – 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,
 - 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 sąsiedniego 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 zewnętrznym obrysie 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 położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyższej położonej krawędzi dachu;
 - 12) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połączeń dachowych;
 - 13) powierzchni biologicznie czynnej – 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 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 14) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwiający dostęp 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 związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, składy, hurtownie;
 - 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zarówno w miejscu lokalizacji usług jak i poza granicami nieruchomości, na których są zlokalizowane i nie jest zaliczona w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 18) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje lub może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, albo wprowadzającą ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;
 - 19) zabudowie mieszkaniowo-usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową i usługową realizowaną łącznie lub rozdzielnie;
 - 20) zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym – należy przez to rozumieć 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 - należy przez to rozumieć 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 – należy przez to rozumieć 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, należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2. **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 ład przestrzennego:

- 1) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) podstawową formą zabudowy powinny być budynki wolnostojące; zabudowę bliźniaczą dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych małą szerokością działek lub usytuowaniem zabudowy na działce sąsiedniej;
- 3) gabaryty, forma architektoniczna budynków i innych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do sąsiadującej zabudowy i zagospodarowania, harmonijnie wkomponowane w krajobraz z uwzględnieniem położenia 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 przekroczą linii zabudowy;
- 6) zagospodarowanie zielenią niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do terenów publicznych (dróg 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 szarości i brązów, kolor naturalnej dachówki ceramicznej,
 - kolorystyka elewacji: biały, odcienie szarości, pastelowe barwy naturalne,
 - dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej 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 sąsiedniej 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 pożarowego,

c) w przypadkach rozbudowy, nadbudowy czy przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie:

- wysokości 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 ścieków do wód i do ziemi oraz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 6) obowiązek odprowadzania ścieków 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 ciepłą z sieci miejskiej,
 - b) sukcesywne eliminowanie lokalnych źródeł zanieczyszczeń 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 realizacją obiektów budowlanych; zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 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 wkomponowania zabudowy w otaczający krajobraz miejski,
 - b) wprowadzanie architektury kontynuującej tradycje budowlane regionu pod względem gabarytów i ukształtowania bryły,
 - c) ograniczanie wprowadzania nawierzchni utwardzonych w zagospodarowaniu działek budowlanych poprzez realizację dojazdów i dojazdów o nawierzchniach ażurowych (wodoprzepuszczalnych).

§ 12. 1. Na obszarze objętym 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, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów;
 - 2) stosowanie ujednoczonego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
 - 3) stosowanie ujednoczonej formy architektonicznej, materiałów 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 dostępności terenów o funkcji publicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym stosowanie rozwiązań umożliwiających poruszanie się tych osób (obniżenie krawężników i zastosowanie nawierzchni o wyróżniającej się fakturze przy przejściach dla pieszych, wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową, wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występuje obiekt podlegający ochronie na podstawie odrębnych przepisów (prawa wodnego) – ujęcie wody (studnia głębinowa) ze strefą ochronną, 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) podziały 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 podziały 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 – 700 m² dla zabudowy wolnostojącej i 600 m² dla zabudowy bliźniaczej; szerokość frontu – 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 16 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, oznaczonych symbolem MN-U: powierzchnia – 900 m²; szerokość frontu – 18 m,
 - na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolem RM: powierzchnia – 3000 m²; szerokość frontu – 30 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 dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i ewentualnie wtórnie podzielone;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) określone na rysunku planu zasady podziału na działki budowlane mają charakter postulatywny.

§ 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) nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) ustala się zakaz zabudowy na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R.

§ 16. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne:
 - a) istniejąca droga zbiorcza – ul. Grabowska (istniejący pas drogowy położony poza obszarem planu, poszerzenia pasa drogowego w obszarze planu oznaczone symbolem KD-Z),
 - b) istniejące drogi lokalne – ul. 71 Pułku Piechoty i ul. Łanowa położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu oraz ul. Polna oznaczona symbolem 02 KD-L,
 - c) projektowana droga lokalna oznaczona symbolem 01 KD-L,

- d) istniejąca droga dojazdowa – 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 zapewniają istniejące i projektowane włączenia dróg publicznych do dróg gminnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu – zbiorczej (ul. Grabowska) i lokalnych (ul. 71 Pułku Piechoty i ul. Łanowa);
- 3) realizacja skrzyżowania ul. Grabowskiej z projektowaną drogą 01 KD-L z warunkiem zastosowania rozwiązań, które nie spowodują pogorszenia stanu bezpieczeństwa ruchu drogowego na ul. Grabowskiej, w tym zmiana 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 skrzyżowań z ul. 71 Pułku Piechoty i projektowaną drogą 01 KD-L oraz na odcinku od skrzyżowania z drogą 01 KD-L do granicy administracyjnej miasta,
 - b) bezpośrednia obsługa działek przyległych; zaleca się łączenie zjazdów na działki,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m, 10 m i 15 m od linii rozgraniczającej, 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 długości 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 długości 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. Łanową do skrzyżowania z drogą 05 KD-D – 13 m; na pozostałych odcinkach - 12 m,
 - c) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) zaleca się lokalizację dwukierunkowych ścieżek pieszo-rowerowych,
 - e) bezpośrednia obsługa działek przyległych; zaleca się łączenie 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) – według stanu istniejącego,
 - 03 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D i 08 KD-D - 10 m,
 - c) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach i na łukach dróg zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) bezpośrednia obsługa działek przyległych,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 03 KD-D – w odległości 9 m od linii rozgraniczających,
 - 04 KD-D – w odległości 6 m, 8 m i 10 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 05 KD-D – w odległości 6 m od linii rozgraniczających,
 - 06 KD-D, 07 KD-D – w odległości 8 m od linii rozgraniczających,

- 08 KD-D – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej oraz od 14 m do 19 m od linii rozgraniczającej, 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 spełniać 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 użytkowników stałych i przebywających okresowo z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:
 - a) budynki mieszkalne – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) obiekty handlowe – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) obiekty gastronomiczne – 2,5 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) przychodnie, gabinety lekarskie – 2 miejsca na 1 gabinet,
 - e) inna zabudowa usługowa – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy;
- 3) ustala się obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się uzbrojenie obszaru objętego planem w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągowa z urządzeniami p.poż.,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć elektroenergetyczna,
 - e) sieć telekomunikacyjna, w tym internet szerokopasmowy,
 - f) sieć gazowa,

- g) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieć ciepła – realizacja 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 – na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
 - c) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie 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 – 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 kolidowała 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 ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków 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 zmianę 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 części drogi publicznej oznaczonej symbolem 05 KD-D i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW 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) bezpośrednia 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 – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 7) ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych 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 cieplną 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) zakłada się budowę sieci gazowej o przebiegu w pasach drogowych dróg publicznych (KD-L i KD-D) i drogi wewnętrznej (KDW) z włączeniem do istniejących sieci w ulicach: Łanowej, 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 złomu 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 ukryć dla ludności określa właściwy terenowo organ obrony cywilnej;
- 2) awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 metrów od zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej, lokalizować w razie potrzeby na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem ZP;
- 3) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 4) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny minimum 300 metrów.

2. Ustala się wymagania z zakresu ochrony przeciwpożarowej: przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych oraz zmiany zagospodarowania terenów obowiązek uwzględnienia wymagań 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 straży pożarnej.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE 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) uzupełniające: nieuciążliwe usługi z zakresu obsługi ludności, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami 1.3 MN i 1.8 MN dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych – 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 działek,
 - 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 wolnostojącej; 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 wolnostojącej 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 Łanowej, 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 – ul. Grabowskiej (w obszarze planu poszerzenia pasa drogowego oznaczone symbolem KD-Z) i ul. Łanowej,
- z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 ÷ 02 KD-L, 03 ÷ 08 KD-D,
- z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW 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) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, 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 uciążliwej z ograniczeniem powierzchni do 300 m² 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) sytuować od strony dróg a zabudowę gospodarczą w głębi działek,
- 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 bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
- b) od pozostałych dróg publicznych – 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 – w odległości 4 m od linii rozgraniczających;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi publicznej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu – 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 wskaźników 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) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

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,
 - 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 działek,
- e) na terenie 3.1 RM urządzenie zieleni izolacyjnej od strony terenu oznaczonego symbolem 1.6 MN – 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 Łanowej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
- b) od pozostałych dróg publicznych – 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 rozgraniczającej;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy gospodarczej (dotyczy terenu oznaczonego symbolem 3.1 RM) – 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 bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu – ul. Grabowskiej (w obszarze planu poszerzenia pasa drogowego oznaczone symbolem KD-Z) i ul. Łanowej,
- z drogi publicznej oznaczonej symbolem 02 KD-L,

b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników 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 urządzona – publicznie dostępna,
- b) uzupełniające: 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 – postulowane lokalizacje zjazdów z drogi 08 KD-D oznaczono 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 – ujęcie wody (studnia głębinowa) ze strefą ochrony bezpośredniej;
- 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 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 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-L, KD-D i KDW) - w wysokości 0% (słownie: zero procent).

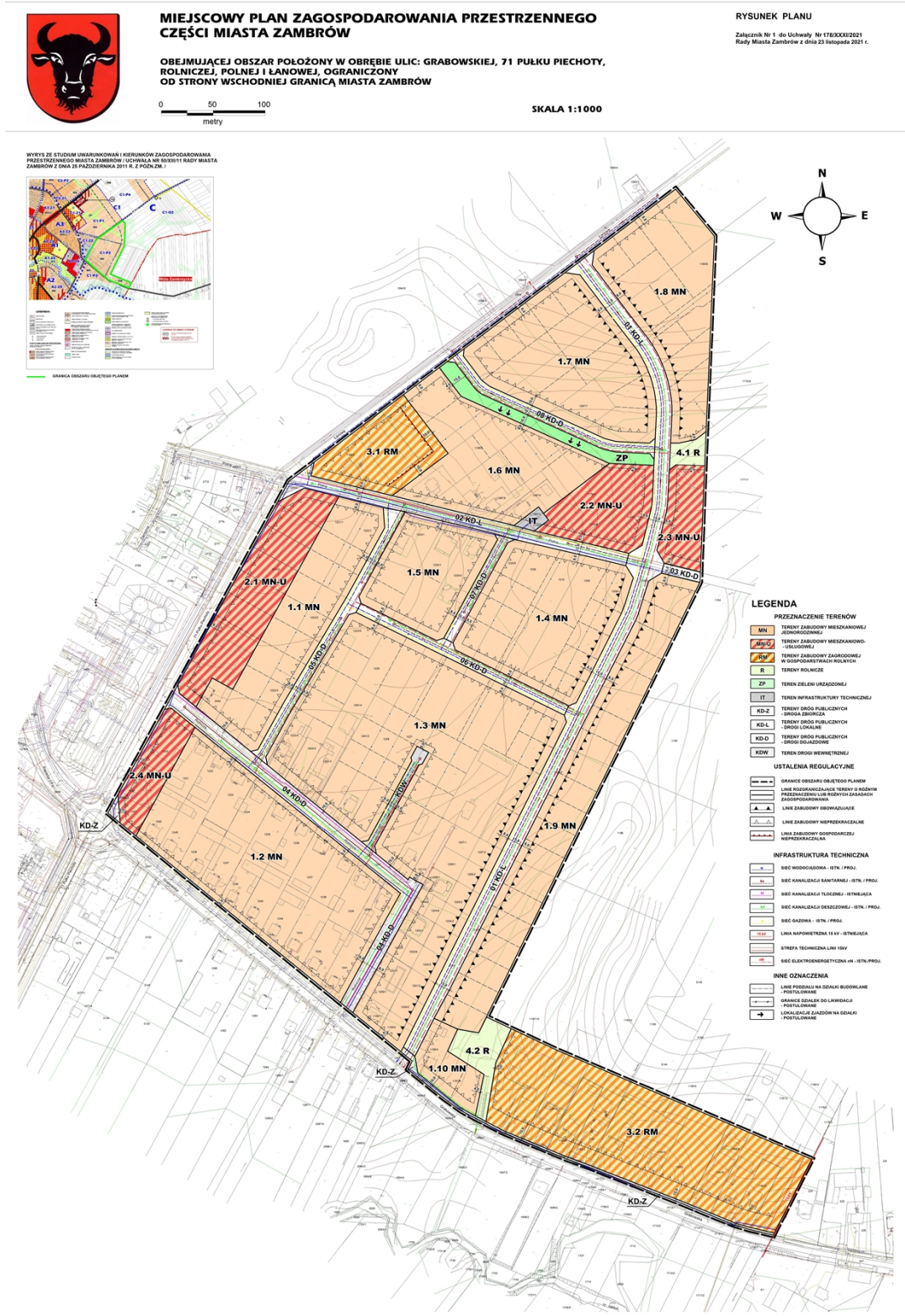
§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zambrów.

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

Przewodniczący Rady

Jacek Olszewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 178/XXXI/2021
 Rady Miasta Zambrów
 z dnia 23 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 178/XXXI/2021

Rady Miasta Zambrów

z dnia 23 listopada 2021 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Grabowskiej, 71 Pułku Piechoty, Rolniczej, Polnej i Łanowej, ograniczony od strony wschodniej granicą miasta Zambrów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był dwukrotnie do publicznego wglądu.

I. Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 2.03.2021 r. do 24.03.2021r., które w terminie określonym w ogłoszeniach wnieśli:

1. Właściciele działki nr 1170/8;
2. Właściciele działki nr 1387/7;
3. Spółdzielnia Mleczarska „MLEKPOL” w Grajewie właściciel działki nr 1251;
4. Właściciel działek nr nr 1208/1, 1208/2, 1208/3.
5. Właściciel działek nr nr 1170/5, 1170/7;
6. Właściciel działki nr 1170/12;
7. Właścicielka działki nr 1194.

Treść uwag i uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1 Właściciele działki nr 1170/8 położonej na terenach oznaczonych symbolami 2.2 MN-U, ZP, 08 KD-D, 01 KD-L, 1.7 MN, 1.8 MN, 4.1 R wnieśli uwagę:

- Likwidacja terenu 4.1R, który wprowadza zakaz zabudowy, brak uzasadnienia ustalenia takiego terenu na przedmiotowej części działki w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa przewiduje w tym miejscu zabudowę mieszkaniową”.
- Zmniejszenie terenu ZP co najmniej o połowę. Wyznaczenie 10 m terenu ZP jest nieuzasadnione i niepotrzebne w zabudowie mieszkaniowej, gdyż każdy właściciel nieruchomości, nasadzi zieleń we własnym zakresie na swojej posesji. Ewentualne wprowadzenie większego wskaźnika zieleni.
- Poprowadzenie linii zabudowy po granicach terenu ZP, co pozwoli na zwiększenie obszaru zabudowy i lepsze zagospodarowanie działki. Według ustaleń projektu planu 17m przedmiotowej działki przeznaczone jest pod zieleń oraz linię zabudowy.
- Likwidacja „cypla”, bez możliwości wykorzystania na terenie 1.7 MN, pomiędzy dwoma projektowanymi drogami. Ewentualnie gwarancja wykupu przez Burmistrza. W projekcie planu zostało umieszczonych 10 pkt dotyczących przeznaczenia terenów, a na przedmiotowej działce zostało umieszczonych 7 pkt, które są o różnym przeznaczeniu, przez co działka straciła możliwość jakiegokolwiek zagospodarowania.
- Uwzględnienie wcześniejszych uwag (pismo z dnia 21.11.2018 r. – objęcie planem całej działki nr 1170/8 i zaplanowanie drogi dojazdowej) i zmianę projektu planu w obszarze przedmiotowej działki w sposób umożliwiający zagospodarowanie jej na cele mieszkaniowo-usługowe.

Burmistrz uwzględnił uwagę w części dotyczącej zmniejszenia linii zabudowy od terenu oznaczonego symbolem 4.1 R, w pozostałej części nie uwzględnił. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa”, przez w/w działkę przebiega droga publiczną oznaczona symbolem 011 KD-L (w projekcie planu 01 KD-L), tereny zieleni urządzonej oznaczone w projekcie planu ZP oraz tereny dolin rzecznych i obniżen terenowych wyłączone z zabudowy. Obowiązek zapewnienia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze studium, spowodował przeznaczenie przedmiotowej działki na kilka funkcji i możliwość jej zabudowy tylko w ograniczonym zakresie.

2. Właściciele działki nr 1387/7 położonej na terenach oznaczonych symbolami ZP, 08 KD-D, 1.7 MN, 1.6 MN wnieśli uwagę:

- Przedmiotowa działka została przedzielona na dwie części drogą wewnętrzną 08 KD-D (10m szerokości) i pasem zieleni ZP (10m szerokości). Zwężenie drogi i likwidacja pasa zieleni lub jego zwężenie.

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w całości.

Obszar oznaczony w projekcie planu symbolem ZP został zlokalizowany na terenie obniżen terenowych, określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa” symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej oraz funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej. Biorąc pod uwagę ustalenia studium i ukształtowanie terenu, projektowana droga oznaczona symbolem 08 KD-D oraz przylegający do niej pas zieleni, nie powinny zmieniać swojej lokalizacji. Natomiast możliwe jest zmniejszenie linii zabudowy od strony zieleni, co nieznacznie zwiększy obszar zabudowy na terenie przyległym.

3. Spółdzielnia Mleczarska „MLEKPOL”, ul. Elewatorska 13, 19-203 Grajewo, właściciel działki nr 1251, położonej na terenie oznaczonym symbolem 1.2 MN wniosła o zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo- usługową.

Burmistrz uwagę uwzględnił w całości.

Dopuszczenie funkcji usługowej na przedmiotowej działce nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa”, a leży w interesie właściciela działki..

4. Właściciel działek nr nr 1208/1, 1208/2, 1208/3 położonych na terenach oznaczonych symbolami 01 KD-L, 1.3 MN, 1.4 MN wniósł uwagę:

- Zmiana obowiązującej linii zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1.3 MN i 1.4 MN z 8m na max. 5m. Określona linia wyznaczona została od granicy pasa drogowego, a nie od krawędzi jezdni i znacznie przekracza minimalne odległości wskazane w ustawie o drogach publicznych. Ponadto zmiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy.
- Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 1.3 MN i 1.4 MN z 8m na 5m.

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w całości.

Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem 01 KD-L oznaczona w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa” symbolem 011 KD-L, będzie w przyszłości kontynuowana do drogi ul. Białostockiej – symbol 06 KD-L. Projektowana linia zabudowy od strony drogi publicznej ma zapewnić nie tylko ochronę drogi (minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikające z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późniejszymi zmianami), ale ma chronić budynki mieszkalne przed uciążliwościami ruchu drogowego. Biorąc pod uwagę coraz większe natężenie ruchu drogowego i funkcji, jaką będzie pełnić droga oznaczona symbolem 01 KD-L, nie ma uzasadnienia do przybliżania zabudowy mieszkaniowej do przedmiotowej drogi publicznej. Zabudowa realizowana wzdłuż drogi publicznej będzie stanowić oprawę tej ulicy. Ustalenia planu mają uwzględniać wymagania ładu przestrzennego. Służy temu między innymi obowiązująca linia zabudowy.

5. Właściciel działek nr nr 1170/5, 1170/7 położonych na terenach oznaczonych symbolami MN-U, 2.3 MN-U, 01 KD-L, 4.1 R wniósł uwagę: 2.2

- Uwzględnienie w projekcie planu zjazdu indywidualnego z ul. Polnej na działkę nr 1170/5, co umożliwi dojazd do części działki nr 1170/7, która powstanie po podziale w związku z planowaną drogą 08KD-D.
- Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż planowanego pasa drogowego z 8m na 6m co umożliwi powstanie nieruchomości z części działki nr 1170/5 i 1170/7.

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w całości.

Lokalizacja zjazdów z dróg publicznych nie jest ustalana na etapie opracowywania projektu planu. Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem 01 KD-L oznaczona w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa” symbolem 011 KD-L, będzie w przyszłości kontynuowana do drogi ul. Białostockiej – symbol 06 KD-L. Projektowana linia zabudowy od strony drogi publicznej ma zapewnić nie tylko ochronę drogi (minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikające z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tekst jednolity Dz. U. z 2020 r.

poz. 470 z późniejszymi zmianami), ale ma chronić budynki mieszkalne przed uciążliwościami ruchu drogowego. Biorąc pod uwagę coraz większe natężenie ruchu drogowego i funkcję, jaką będzie pełnić droga oznaczona symbolem 01 KD-L, nie ma uzasadnienia do przybliżania zabudowy mieszkaniowej do przedmiotowej drogi publicznej.

6. Właściciel działki nr 1170/12 położonej na terenach oznaczonych symbolami 2.3 MN-U, 4.1 R oraz poza terenem objętym opracowaniem projektu planu wniósł uwagę:

- Objęcie granicami planu całą działkę nr 1170/12 i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową. Działka obecnie w części przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i tereny rolnicze.

Burmistrz uwagę uwzględnił w części dotyczącej zwiększenia powierzchni zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2.3 MN-U w zakresie zgodnym z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa”.

W pozostałej części Burmistrz uwagi nie uwzględnił. Granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z uchwałą 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 Łanowej, ograniczony od strony wschodniej granicą miasta Zambrów oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów. Zgodnie ze studium część działki nr 1170/12 położna jest na terenie obniżen terenowych wyłączonych z zabudowy. W wyniku uwzględnienia w/w uwarunkowań wyznaczony obszar przeznaczony pod zabudowę musi być ograniczony.

7. Właścicielka działki nr 1194 położonej w części na terenie oznaczonym symbolem 1.9 MN wniosła uwagę o umożliwienie budowy farmy fotowoltaicznej w obszarze działki objętej projektem planu.

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w całości.

Przeznaczenie terenu na budowę farmy fotowoltaicznej – zabudowa produkcyjna jest niezgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa”.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- akceptuje sposób uwzględnienia uwag dokonany przez Burmistrza Miasta Zambrów;
- odrzuca uwagi w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta Zambrów.

Wykaz uwag nieuwzględnionych

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5
1.	2021-03-16	Właściciele działki nr 1170/8	działka nr 1170/8 ozn. w planie 2.2 MN-U, ZP, 08KD-D, 01 KD-L, 1.7 MN, 1.8 MN, 4.1 R	-Likwidacja terenu 4.1R, który wprowadza zakaz zabudowy, brak uzasadnienia ustalenia takiego terenu na przedmiotowej części działki „w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa przewiduje w tym miejscu zabudowę mieszkaniową”. -Zmniejszenie terenu ZP co najmniej o połowę. Wyznaczenie 10 m terenu ZP jest nieuzasadnione i niepotrzebne w zabudowie mieszkaniowej, gdyż każdy właściciel nieruchomości, nasadzi zieleń we własnym zakresie na

				<p>swojej posesji. Ewentualne wprowadzenie większego wskaźnika zieleni.</p> <p>-Poprowadzenie linii zabudowy po granicach terenu ZP, co pozwoli na zwiększenie obszaru zabudowy i lepsze zagospodarowanie działki.</p> <p>Według ustaleń projektu planu 17m przedmiotowej działki przeznaczone jest pod zieleń oraz linię zabudowy.</p> <p>-Likwidacja „cypla”, bez możliwości wykorzystania na terenie 1.7 MN, pomiędzy dwoma projektowanymi drogami. Ewentualnie gwarancja wykupu przez Burmistrza. W projekcie planu zostało umieszczonych 10 pkt dotyczących przeznaczenia terenów, a na przedmiotowej działce zostało umieszczonych 7 pkt, które są o różnym przeznaczeniu, przez co działka straciła możliwość jakiegokolwiek zagospodarowania.</p> <p>-Uwzględnienie wcześniejszych uwag (pismo z dnia 21.11.2018 r. – objęcie planem całej działki nr 1170/8 i zaplanowanie drogi dojazdowej) i zmianę projektu planu w obszarze przedmiotowej działki w sposób umożliwiający zagospodarowanie jej na cele mieszkaniowo-usługowe.</p>
2.	2021-04-02	Właściciel działek nr 1170/5, 1170/7	Działki nr nr 1170/5, 1170/7 ozn. w planie 2.2 MN-U, 2.3 MN-U 01 KD-L, 4.1 R	<p>-uwzględnienie w projekcie planu zjazdu indywidualnego z ul. Polnej na działkę nr 1170/5, co umożliwi dojazd do części działki nr 1170/7, która powstanie po podziale w związku z planowaną drogą 08KD-D;</p> <p>-zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż planowanego pasa drogowego z 8m na 6m co umożliwi powstanie nieruchomości z części działki nr 1170/5 i 1170/7;.</p>
3.	2021-03-25	Właściciel działek nr nr 1208/1, 1208/2, 1208/3	Działki nr nr 1208/1, 1208/2, 1208/3 ozn. w planie 1.4 MN, 1.3 MN	<p>-Zmiana obowiązującej linii zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1.3 MN i 1.4 MN z 8m na max. 5m. Określona linia wyznaczona została od granicy pasa drogowego, a nie od krawędzi jezdni i znacznie przekracza minimalne odległości wskazane w ustawie o drogach publicznych. Ponadto zmiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię</p>

				zabudowy. -Zmiana nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 1.3 MN i 1.4 MN z 8m na 5m.
4.	2021-03-23	Właściciele działki nr 1387/7	Działka nr 1387/7 ozn. w planie ZP, 08KD-D, 1.7 MN, 1.6 MN	-Przedmiotowa działka została przedzielona na dwie części drogą wewnętrzną 08 KD-D (10m szerokości) i pasem zieleni ZP (10m szerokości). Zwężenie drogi i likwidacja pasa zieleni lub jego zwężenie
5.	2021-04-09	Właściciel działki nr 1194	Działka nr 1194 ozn. w planie 1.9MN	-umożliwienie budowy farmy fotowoltaicznej w obszarze części działki objętej projektem planu;
6.	2021-04-06	Właściciel działki nr 1170/12	2.3 MN-U, 4.1 R oraz poza terenem objętym opracowaniem projektu planu	-objęcie granicami planu całą działkę nr 1170/12 i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową. Działka obecnie w części przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i tereny rolnicze;

II. Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 16.08.2021 r. do 7.09.2021 r., które w terminie określonym w ogłoszeniach wnieśli:

1. Właściciel działki nr 1170/12 położonej na terenach oznaczonych symbolami 2.3 MN-U, 4.1 R oraz poza terenem objętym opracowaniem projektu planu wniósł uwagę:

- Projekt planu, którym objęto część działki nr 1170/12 jest niezgodny z wytycznymi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zambrów, ponieważ w studium na tym terenie nie wyznaczono terenów rolniczych tylko mieszkaniowe (w planie wprowadzono teren rolny z zakazem zabudowy);
- Porównanie dołączonych załączników graficznych i fotografii do uwagi z układem warstwic na mapach, wskazuje na błąd w projekcie planu. Dołączone fotografie przedstawiają, że działka nr 1170/12, (która zgodnie z projektem planu w części jest wyłączona z zabudowy) leży poza obniżeniami terenu.

W związku z powyższym wynika z ustaleń projektu planu, że na obniżeniach terenu można lokalizować zabudowę, a na terenie położonym wyżej – nie.

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w całości.

Teren wskazany przez wnoszącego uwagę jako budowlany oznaczony jest na rysunku nr 1 stanowiącym załącznik do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa zatytułowanym „Struktura funkcjonalno-przestrzenna kierunki zagospodarowania przestrzennego” jako teren wyłączony z zabudowy. Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu uwzględniono uwagę właściciela działki w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium. Dalsze zmiany w celu powiększenia terenu oznaczonego symbolem 2.3 MN-U i zmniejszenia terenu oznaczonego symbolem 4.1 R bądź zmiany jego usytuowania jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonej uwagi:

- odrzuca uwagę w całości,
- akceptuje uzasadnienie Burmistrza.

Wykaz uwag nieuwzględnionych

Lp	Data wpływu	Nazwisko	Oznaczenie	Uwaga
----	-------------	----------	------------	-------

	uwagi	i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	nieruchomości, której dotyczy uwaga	niewwzględniona
1	2	3	4	5
1.	2021-09-22	Właściciel działki nr 1170/12	Działka nr 1170/12 ozn. w planie 4.1R, 2.3 MN-U ;	-Projekt planu, którym objęto część działki nr 1170/12 jest niezgodny z wytycznymi Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zambrów, ponieważ w studium na tym terenie nie wyznaczono terenów rolniczych tylko mieszkaniowe (w planie wprowadzono teren rolny z zakazem zabudowy); -Porównanie dołączonych załączników graficznych i fotografii do uwagi z układem warstwic na mapach, wskazuje na błąd w projekcie planu. Dołączone fotografie przedstawiają, że działka nr 1170/12, (która zgodnie z projektem planu w części jest wyłączona z zabudowy) leży poza obniżeniami terenu. W związku z powyższym wynika z ustaleń projektu planu, że na obniżeniach terenu można lokalizować zabudowę, a na terenie położonym wyżej – nie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar położony w obrębie ulic: Grabowskiej, 71 Pułku Piechoty, Rolniczej, Polnej i Łanowej, ograniczony od strony wschodniej granicą miasta Zambrów 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.

Lp.	Symbol lub rodzaj infrastruktury	Sposób realizacji	Zasady finansowania
1.	Rozbudowa i przebudowa dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami: KD-Z, 02 KD-L, 03 KD-D, 04 KD-D	- wykup terenów pod poszerzenie pasów drogowych, - rozbudowa i przebudowa dróg wraz z oświetleniem drogowym;	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
2.	Budowa dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami: 01 KD-L, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D, 08 KD-D	- wykup terenów pod budowę dróg, - budowa dróg wraz z oświetleniem drogowym;	jw
3.	Budowa i rozbudowa sieci wodociągowych	- realizacja inwestycji- budowa i rozbudowa sieci wodociągowej;	Środki gestora sieci.
4.	Budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej	- realizacja inwestycji- budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej;	jw
5.	Budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej	- budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej;	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
6.	Budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej	- budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej (poza oświetleniem drogowym;	Środki gestora sieci.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 178/XXXI/2021

Rady Miasta Zambrów

z dnia 23 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę