

UCHWAŁA NR 233/XXXIX/2022
RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 25 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów
w rejonie ulic: Ostrowskiej i Polowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846), w wykonaniu uchwały nr 79/XV/2020 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Ostrowskiej i Polowej, Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar w rejonie ulic: Ostrowskiej i Polowej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów przyjętego Uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 roku zmienioną Uchwałą Nr 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011 r., zmienionego Uchwałami: Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 roku, Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 roku i Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 roku, Nr 172/XXX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Ostrowskiej i Polowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około **6,99 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „Miasto Zambrów Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Ostrowskiej i Polowej”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **załącznik nr 1** - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej dla terenu oznaczonego symbolem 1U-M
 - f) granice stref sanitarnych cmentarza,
 - g) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN-15 kV z pasem technologicznym i strefą ochronną,
 - h) pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku nr 1 pełnią funkcję informacyjną;
- 2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Zambrów;
- 3) **załącznik Nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) **załącznik Nr 4** - zawierający dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i 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, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

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

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic obszarów wymagających wprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. **Celem planu** jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

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

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem:
 - a) elementów zewnętrznych budynku np: balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
 - b) elementów wejść do budynku (takich jak wiatrołapy, schody zewnętrzne, podest, pochylnia) pod warunkiem nie przekroczenia 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i wysokości 3,0 m,
 - c) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych oraz obiektów małej architektury;
- 7) **strefie sanitarnej cmentarza** – strefa, w której obowiązuje ograniczenie wynikające z lokalizacji cmentarza;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** - 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;
- 9) **symbole przeznaczenia terenów** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 10) **zabudowie usługowej oraz mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć zabudowę usługową i mieszkaniową realizowaną łącznie lub rozdzielnie;
- 11) **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;
- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **pas technologiczny i strefa ochronna** - należy przez to rozumieć przestrzeń wzdłuż infrastruktury technicznej linii elektroenergetycznej 15 kV, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej oraz bezpieczeństwa ludzi.

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

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny na cele rozwoju funkcji usługowej i mieszkaniowej.

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

- 1) **1 U-M** teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ok. 3,55 ha;
- 2) **2 MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ok. 3,44 ha;

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

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

- 1) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) podstawową formą zabudowy są 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 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 zieleni niezabudowanych i nieutwardzonych części działek przyległych do dróg,

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w mieście;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów ulic i parkingów, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, należy podczyścić w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych, dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów we własnym zakresie;
- 7) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U-M - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 9) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 10) zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowa, przebudowa lub likwidacja istniejących budowli i urządzeń wodnych wymaga zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 11) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładu przestrzennego i kształtowania architektury.

§ 11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 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 dostępu do istniejących dróg publicznych;
 - b) zapewnienie minimalnych parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości: powierzchnia - 900 m² oraz szerokość frontu nowo wydzielanej działki - 18 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną funkcją terenu;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu: handlu hurtowego, giełdowego i targowiskowego, w tym baz;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie sanitarnej cmentarza:
 - a) w odległości do 150,0 m:
 - zakaz korzystania z wody do celów pitnych i gospodarczych z indywidualnych ujęć wody,
 - zakaz lokalizacji ujęć wody;
 - b) w odległości do 50,0 m:
 - zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 4) wyznacza się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony linii licząc od jej osi) dla prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej i jej urządzeń wraz ze strefą ochronną, w których obowiązuje nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) zakaz budowy nowych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń drzew, krzewów i innej roślinności, której wysokość może przekraczać 2,5 m;

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych - ulicy Ostrowskiej i ulicy Polowej, położonych poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległości:
 - a) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej ul. Ostrowskiej;
 - b) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej ul. Polowej;
- 3) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zapewnieniem:

- a) minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:
- budynki mieszkalne jednorodzinne - 1 mp/ 1 lokal,
 - hotele, pensjonaty – 3 mp/ 10 miejsc noclegowych lub 1 mp/ 1 pokój,
 - obiekty gastronomiczne – 25 mp/ 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - inna zabudowa usługowa – 3 mp/ 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 mp. na 1 punkt usługowy,
- b) dostępności terenów usługowych i komunikacji osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się tych osób, wydzielenie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) wodociągową z urządzeniami ppoż.;
- 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) elektroenergetyczną;
- 4) telekomunikacyjną;
- 5) gazową;
- 6) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz zmianę przebiegu projektowanych sieci na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 3) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi przez gestorów sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę: dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej w ul. Ostrowskiej, ul. Polowej sieci wodociągowej;
- 5) oprowadzenie ścieków sanitarnych: odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza wyłącznie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Ostrowskiej, ul. Polowej;
- 6) ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
 - a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Ostrowskiej i ul. Polowej,
 - b) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów ulic i parkingów, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, należy podczyścić w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów we własnym zakresie;
- 7) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych poprzez przyłącza gazowe do istniejącej sieci gazowej w ul. Ostrowskiej lub ze źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia bezemisyjnych lub niskoemisyjnych nośnikach energii cieplnej (energia elektryczna, olej opałowy, energia słoneczna);
- 8) zaopatrzenie w gaz należy realizować zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę stacji

transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;

- 10) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje przebudowę i rozbudowę elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 11) usuwanie odpadów komunalnych ustala się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zambrów.

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

§ 16. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej:

- 1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe;
- 3) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów;
- 4) na etapie sporządzania planów zagospodarowania terenu dla obiektów użyteczności publicznej i usługowych, potrzeby w zakresie ukryć dla ludności, określa właściwy terenowo organ obrony cywilnej,
- 5) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 m.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U-M** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - **zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna**,
 - b) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
 - b) realizacja zabudowy w całości o funkcji usługowej od strony drogi ul. Ostrowskiej, realizacja zabudowy z funkcją mieszkaniową w głębi terenu z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, określonej na rysunku planu;
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) zabudowa zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,70,
 - d) powierzchnia sprzedaży do. 2000 m²,
 - e) nieprzekraczalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu:
 - usługowego, usługowo – mieszkalnego - do 12 m,
 - mieszkalnego jednorodzinnego – do 10 m,
 - gospodarczego lub garażowego - do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna, a ich architektura i geometria dachów powinna nawiązywać do budynków przeznaczenia podstawowego,

- f) rodzaj dachu: dach płaski (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), dopuszcza się dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 20°- 40°,
- g) szerokość elewacji frontowej budynku:
- usługowego od strony ulicy Ostrowskiej od 20 m do 120 m,
 - mieszkalno – usługowego – do 30 m,
 - mieszkalnego jednorodzinnego – do 20 m,
- h) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- i) obsługę komunikacyjną terenu:
- zapewnia się z istniejącej drogi publicznej ulicy Ostrowskiej,
 - dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych obsługujących działki budowlane o minimalnej szerokości pasa drogowego 6,0 m, postulowanej 8,0 m z włączeniem do drogi publicznej w postaci zjazdu podporządkowanego,
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 13,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowo - mieszkalnych – 80,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej ul. Ostrowskiej,
 - od linii rozgraniczającej terenu od strony rzeki – 4,0 m;
- 4) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 13 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;
- 5) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach sanitarnych cmentarza, zgodnie z ustaleniami § 12;

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona i obiekty małej architektury;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
 - b) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych pod warunkiem nie przekroczenia 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) intensywność zabudowy od 0,30 do 0,50,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki,
 - c) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych:
 - d) nieprzekraczalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu:
 - mieszkalnego jednorodzinnego – do 10,0 m,
 - gospodarczego lub garażowego - do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna, a ich architektura i geometria dachów powinna nawiązywać do budynków mieszkalnych,

- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 20,0 m;
- f) rodzaj dachu - dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 20°- 40°,
- g) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejących dróg publicznych - ulicy Ostrowskiej i ulicy Polowej;
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - od strony dróg zgodnie z ustaleniami § 13,
 - od linii rozgraniczającej terenu od strony rzeki – 4,0 m;
- i) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie sanitarnej cmentarza, zgodnie z ustaleniami § 12;
- j) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12;

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

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

- 1) **1 U-M** - teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej - w wysokości 30 %, (słownie: trzydzieści procent);
- 2) **2 MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);

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

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

Przewodniczący Rady

Jacek Olszewski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 233/XXXIX/2022

Rady Miasta Zambrów

z dnia 25 października 2022 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Ostrowskiej i Polowej

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

I Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 14 lutego 2022 r. do 8 marca 2022r., które w terminie określonym w ogłoszeniu tj. do 23 marca 2022 r. wnieśli:

1. Właściciel działki nr 679/16;
2. Właściciele działki nr 678/2;
3. Właściciel działek nr 679/2, nr 679/7 i nr 679/17;
4. Właściciele działek nr 679/5, nr 679/10 i nr 679/15;
5. Właściciele działek nr 679/4, nr 679/9, nr 679/14, nr 679/18.

Treść uwag i uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Właściciel działki nr 679/16 położonej na terenach oznaczonych symbolami 2 MN, 3MN, 5 KDW wniósł uwagę:

- brak zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem 5 KDW, ewentualne przeprowadzenie jej przez teren oznaczony symbolem 1U-M;
- zmiana dotycząca powierzchni biologicznie czynnej- planowana minimum 30%- proponowana zmiana na minimum 40%.

Burmistrz uwagę uwzględnił w całości.

Uwagę dotyczącą wyznaczenia w projekcie planu drogi wewnętrznej złożyli wszyscy właściciele gruntów przez które była projektowana. Odstąpienie od wyznaczenia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5 KDW oraz zmiana w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa" oraz jest zgodna z obowiązującymi przepisami.

2. Właściciele działki nr 678/2 położonej na terenach oznaczonych symbolami 2 MN, 3MN, 5 KDW wnieśli uwagę:

- brak zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem 5 KDW, ewentualne przeprowadzenie jej przez teren oznaczony symbolem 1U-M;
- zmiana dotycząca powierzchni biologicznie czynnej- planowana minimum 30%- proponowana zmiana na minimum 40%;
- brak zgody na zapisy zawarte w §12 pkt 3- dotyczące ustanowienia strefy sanitarnej cmentarza i ograniczenia z tym związane (zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości do 50m od granicy cmentarza).

Burmistrz uwagę uwzględnił w części dotyczącej odstąpienia od wyznaczenia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5 KDW oraz zmiany w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki z uzasadnieniem jak w pkt 1.

W pozostałej części Burmistrz uwagi nie uwzględnił.

Istniejący cmentarz parafialny i komunalny przy ul. Ostrowskiej w Zambrowie obejmuje działki ewidencyjne nr 777 i 875. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315). Granice opracowania projektu zostały określone w uchwale nr 79/XV/2020 z dnia

28 stycznia 2020 r. Już na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu istniała zabudowa na tym terenie. Projektant miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami uwzględnił istniejący cmentarz, którego granice nie wynikają z projektu planu, a z ewidencji geodezyjnej oraz mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego. Na rysunku planu zostały naniesione granice stref sanitarnych cmentarza.

3. Właściciel działek nr 679/2, nr 679/7 i nr 679/17 położonych na terenach oznaczonych symbolami 2 MN, 3MN, 5 KDW wniósł uwagę:

- brak zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem 5 KDW, ewentualne przeprowadzenie jej przez teren oznaczony symbolem 1U-M;
- zmiana dotycząca powierzchni biologicznie czynnej- planowana minimum 30%- proponowana zmiana na minimum 40%;
- brak zgody na zapisy zawarte w §12 pkt 3- dotyczące ustanowienia strefy sanitarnej cmentarza i ograniczenia z tym związane (zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości do 50m od granicy cmentarza).

Burmistrz uwagę uwzględnił w części dotyczącej odstąpienia od wyznaczenia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5 KDW oraz zmiany w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki z uzasadnieniem jak w pkt 1.

W pozostałej części Burmistrz uwagi nie uwzględnił.

Uzasadnienie ze względu na taką samą treść jak w pkt 2.

4. Właściciele działek nr 679/5, nr 679/10 i nr 679/15 położonych na terenach oznaczonych symbolami 2 MN, 3MN, 5 KDW wnieśli uwagę:

- brak zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem 5 KDW, ewentualne przeprowadzenie jej przez teren oznaczony symbolem 1U-M;
- zmiana dotycząca powierzchni biologicznie czynnej- planowana minimum 30%- proponowana zmiana na minimum 40%;
- brak zgody na zapisy zawarte w §12 pkt 3- dotyczące ustanowienia strefy sanitarnej cmentarza i ograniczenia z tym związane (zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości do 50m od granicy cmentarza).

Burmistrz uwagę uwzględnił w części dotyczącej odstąpienia od wyznaczenia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5 KDW oraz zmiany w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki z uzasadnieniem jak w pkt 1.

W pozostałej części Burmistrz uwagi nie uwzględnił.

Uzasadnienie ze względu na taką samą treść jak w pkt 2.

5. Właściciele działek nr 679/4, nr 679/9, nr 679/14, nr 679/18 położonych na terenach oznaczonych symbolami 2 MN, 3MN, 5 KDW wnieśli uwagę:

- brak zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem 5 KDW, ewentualne przeprowadzenie jej przez teren oznaczony symbolem 1U-M;
- zmiana dotycząca powierzchni biologicznie czynnej- planowana minimum 30%- proponowana zmiana na minimum 40%;
- brak zgody na zapisy zawarte w §12 pkt 3- dotyczące ustanowienia strefy sanitarnej cmentarza i ograniczenia z tym związane (zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości do 50m od granicy cmentarza).

Burmistrz uwagę uwzględnił w części dotyczącej odstąpienia od wyznaczenia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5 KDW oraz zmiany w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 40% powierzchni działki z uzasadnieniem jak w pkt 1.

W pozostałej części Burmistrz uwagi nie uwzględnił.

Uzasadnienie ze względu na taką samą treść jak w pkt 2.

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.	23.02.2022r.	Właściciele działki nr 678/2	Właściciele działki nr 678/2 ozn. w planie 2 MN, 3MN, 5 KDW	- brak zgody na zapisy zawarte w §12 pkt 3- dotyczące ustanowienia strefy sanitarnej cmentarza i ograniczenia z tym związane (zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości do 50m od granicy cmentarza)
2.	23.02.2022r.	Właściciel działek nr 679/2, nr 679/7 i nr 679/17	Właściciel działek nr 679/2, nr 679/7 i nr 679/17 ozn. w planie 2 MN, 3MN, 5 KDW	- brak zgody na zapisy zawarte w §12 pkt 3- dotyczące ustanowienia strefy sanitarnej cmentarza i ograniczenia z tym związane (zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości do 50m od granicy cmentarza)
3.	25.02.2022r.	Właściciele działek nr 679/5, nr 679/10 i nr 679/15	Właściciele działek nr 679/5, nr 679/10 i nr 679/15 ozn. w planie 2 MN, 3MN, 5 KDW	- brak zgody na zapisy zawarte w §12 pkt 3- dotyczące ustanowienia strefy sanitarnej cmentarza i ograniczenia z tym związane (zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości do 50m od granicy cmentarza)
4.	28.02.2022r.	Właściciele działek nr 679/4, nr 679/9, nr 679/14, nr 679/18	Właściciele działek nr 679/4, nr 679/9, nr 679/14, nr 679/18 ozn. w planie 2 MN, 3MN, 5 KDW	- brak zgody na zapisy zawarte w §12 pkt 3- dotyczące ustanowienia strefy sanitarnej cmentarza i ograniczenia z tym związane (zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości do 50m od granicy cmentarza)

II Podczas ponownego wyłożenia planu od dnia 16 sierpnia 2022 roku do 7 września 2022r. w terminie określonym w ogłoszeniu tj. do dnia 23 września 2022 roku nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 233/XXXIX/2022

Rady Miasta Zambrów

z dnia 25 października 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Ostrowskiej i Polowej nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 233/XXXIX/2022

Rady Miasta Zambrów

z dnia 25 października 2022 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę