

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów  
w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747), w wykonaniu uchwały nr 226/XXXVIII/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmująca obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów przyjętego uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 roku zmienionego uchwałami: Nr 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011 r., 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 i Nr 172/XXX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 roku.

**§ 2. 1.** Uchwala się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej”, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około **6,42 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „**MIASTO ZAMBRÓW ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** części miasta Zambrów w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej ”, 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 postaci wektorowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące:
  - klasyfikacji funkcjonalnej dróg,
  - trasy istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej WN-110 kV z pasem technologicznym i strefą ochronną,
  - oznaczenia sieci uzbrojenia technicznego,
- f) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną;

2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

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

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

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

**§ 6. Celem planu** jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy usługowo-handlowej z uwzględnieniem obszaru, na którym mogą być zlokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów oraz uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu oddziaływania węzła „Zambrów Zachód” drogi krajowej nr S8.

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

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i może być realizowane na warunkach określonych w planie;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem:
  - a) elementów zewnętrznych budynku takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
  - b) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych w odległości mniejszej niż 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **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;
- 9) **teren biologicznie czynny** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 10) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 11) **działalności uciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) **zabudowie produkcyjno – usługowej** – należy przez to rozumieć lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
- 13) **systemie informacji miejskiej (SIM)** - należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym m. in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 14) **pas technologiczny i strefa ochronna** - należy przez to rozumieć przestrzeń wzdłuż infrastruktury technicznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczące prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej oraz bezpieczeństwa ludzi;
- 15) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są** zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru na cele rozwoju funkcji handlowo-usługowej oraz produkcyjno-usługowej wraz z realizacją infrastruktury technicznej oraz budową systemu komunikacyjnego.

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

- 1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1PU o powierzchni 1,04 ha;

- 2) tereny usług - centrum usługowo-handlowe z dopuszczeniem obiektów wielkopowierzchniowych - powierzchnia łączna ok. 4,5 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) teren usług **2U** o powierzchni ok. 0,51 ha,
  - b) teren usług **3U** o powierzchni ok. 2,37 ha,
  - c) teren usług **4U** o powierzchni ok. 1,62 ha,
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **01KDD**, o powierzchni ok. 0,60 ha;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **02KR** o powierzchni ok. 0,28 ha.

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

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

- 1) rozwój układu przestrzennego miasta na terenach przeznaczonych w studium uwarunkowań pod funkcje usługowe i produkcyjno-usługowe z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów z handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z zachowaniem wymogów określonych w planie: funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalna i maksymalna wysokość budynków została określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 4) zagospodarowanie zielenią 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 prowadzenia działalności uciążliwej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się zbieraniem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów;
- 4) zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych w sposób zorganizowany;
- 6) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywnego oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 8) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładu przestrzennego i kształtowania architektury.

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

- 1) przestrzeń o funkcji publicznej na obszarze objętym planem stanowi teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony symbolem **01KDD** w liniach rozgraniczających;
- 2) na terenie przestrzeni o funkcji publicznej dopuszcza się lokalizację elementów: systemu SIM, oświetlenia, małej architektury, infrastruktury techniczną oraz zieleni urządzonej;
- 3) w zakresie kształtowania przestrzeni o funkcji publicznej, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące wymagania:

- a) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż drogi,
  - b) wprowadzenie form zieleni oraz ujednoliconych elementów małej architektury stanowiących wyposażenie przestrzeni (ławki, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itp.),
  - c) obowiązek zapewnienia dostępności terenów o funkcji publicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się tych osób (obniżenie krawężników i zastosowanie nawierzchni o wyróżniającej się fakturze przy przejściach dla pieszych, wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i inne);
- 4) na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów.

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

- 1) wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu; podziały nieruchomości mają uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 2) działki budowlane powstałe na skutek podziału muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej dojazdowej lub poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) wyznacza się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi) dla prawidłowej obsługi linii elektroenergetycznej i jej urządzeń wraz ze strefą ochroną, 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;
- 2) ustala się obowiązek uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym zagospodarowanie wyznaczonego pasa technologicznego;
- 3) ustala się obowiązek każdorazowego uzgodnienia wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. z właściwym organem służby ruchu lotniczego sił zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji usług:
  - a) z zakresu zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultu religijnego,
  - b) innej zabudowy i obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną funkcją terenu.

**§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg: publicznej dojazdowej oraz drogi wewnętrznej, oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **01KDD i 02KR** powiązanych z układem dróg zewnętrznych poprzez istniejące włączenie do ulicy Ostrowskiej poza obszarem oddziaływania skrzyżowania (typu rondo) drogi krajowej 66 klasy GP (główna ruchu przyspieszonego).

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

- 1) odcinek drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KD-GP - kontynuacja drogi krajowej nr 66, obecnie funkcjonująca jako element węzła (Zambrów Zachód) drogi krajowej nr S8 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) odcinek drogi głównej oznaczonej symbolem KD-G - istniejąca ulica Ostrowska, (105989B – zbiorcza, droga miejska) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) droga publiczna dojazdowa, oznaczona symbolem **01KDD**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w obrębie skrzyżowań i łuku drogi 01KDD adaptowana,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających ulicy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 4) istniejąca droga wewnętrzna, stanowiąca dojazd do działek produkcyjno-usługowych, oznaczona symbolem **02KR**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego ok. 8,0 m z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu. Połączenie z ulicą Ostrowską wyłącznie poprzez drogę 01KDD oznaczoną na rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) bezpośrednia obsługa działek przyległych na terenie oznaczonym symbolem 1PU, 2U, 3U;
- 5) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających drogi publicznej i wewnętrznej dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i funkcji produkcyjnej, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zapewnieniem:
  - a) minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:
    - zabudowa usługowa: handel – 15 mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, biura i administracja - 10 mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obiekty gastronomiczne 2,5 mp/10 miejsc konsumpcyjnych, hotele 3mp/10 miejsc noclegowych,
    - zabudowa usługowa inna niż wymieniona powyżej - 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 mp. na 1 punkt usługowy,
    - zabudowa produkcyjno-usługowa 20 mp/100 zatrudnionych,
  - b) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) wodociągowa z urządzeniami ppoż.;
  - 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - 3) elektroenergetyczna;
  - 4) telekomunikacyjna;
  - 5) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.
2. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę;
  - 2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz zmianę przebiegu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu zagospodarowania zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
  - 3) zaopatrzenie w wodę:
    - a) dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

- b) sieć wodociągowa o przebiegu w pasie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD (istniejąca) i 02KR (projektowana), włączona do sieci w ul. Ostrowskiej;
  - c) sieć wodociągową należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do istniejącej (w drodze 01KDD) i projektowanej (w drodze 02KR) sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i pompowym, z doprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
- a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - 01KDD z odprowadzeniem (w przedłużeniu) poprzez separator do rzeki Prątnik - sieć istniejąca,
    - 02KR - sieć projektowana z odprowadzeniem do istniejącej sieci w drodze 01KDD;
  - 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) ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych do rowów przydrożnych oraz na jezdnie drogi krajowej z terenów przyległych do tej drogi;
  - d) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i potrzeb technologicznych:
- a) przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, kolektory słoneczne i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii);
  - b) w przypadku stosowania paneli fotowoltaicznych ustala się obowiązek stosowania odpowiednich zabezpieczeń technicznych np. powłok antyrefleksyjnych w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa ruchu drogowego na drodze krajowej przed niekorzystnymi zjawiskami: odbiciami światła i olśnieniem;
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z warunkami operatora;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 9) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 10) usuwanie odpadów:
- a) komunalnych ustala się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miasta Zambrów,
  - b) pozostałych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarowania odpadami.

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

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

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

**§ 18.** Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PU** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa produkcyjno-usługowa,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów służących magazynowaniu materiałów oraz wyprodukowanych artykułów,
  - b) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych 110 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy do 0,70,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni działki,
  - c) wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy nie powinna przekroczyć 15,0 m, dopuszcza się miejscowe przekroczenie wysokości na części obiektów, wynikające z potrzeb technologicznych,
  - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy o trzech kondygnacji,
  - e) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
  - f) dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych (rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach koloru brązowego, ciemnej czerwieni i szarości,
  - g) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
  - h) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejącego przebiegu komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KR;
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14;
  - j) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 ;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
  - a) w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu spełniający następujące warunki:
    - możliwość realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
    - zapewnienie dostępu do terenu istniejącej komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - zapewnienie minimalnej powierzchni działki - 4000 m<sup>2</sup>, oraz szerokości frontów nowo wydzielanych działek od 80 m do 110 m;?
  - b) podziały terenów położonych w sąsiedztwie kontynuacji drogi krajowej nr 66, obecnie funkcjonującej, jako element węzła (Zambrów Zachód) drogi krajowej nr S8 oznaczonej symbolem KD-GP nie mogą skutkować koniecznością budowy zjazdów z tej drogi, obsługę komunikacyjną zapewnić zgodnie z ustaleniami pkt. 3 lit h.

**§ 19.** Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 3U, 4U** plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi - centrum usługowo-handlowe z dopuszczeniem obiektów wielkopowierzchniowych:



- a) program użytkowy centrum z dominującym programem handlowym i gastronomicznym, należy rozszerzyć o inne kategorie usług, w szczególności z kategorii kultury i rozrywki oraz sportu i rekreacji;
- b) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi – usługa gastronomii;
- b) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu 3U wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych 110 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) intensywność zabudowy do 0,70,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni działki,
- c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy nie powinna przekroczyć 15,0 m,
- d) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- e) dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych (rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach koloru brązowego, ciemnej czerwieni i szarości,
- f) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
- g) obsługę komunikacyjną terenu:
- **2U i 3U** zapewnia się z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **01KDD** i istniejącego przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KR;
  - **4U** zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy Ostrowskiej oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **01KDD**;
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14;
- i) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu spełniający następujące warunki:
- możliwość realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - zapewnienie dostępu do wyznaczonych w planie terenów komunikacji zgodnie z jego ustaleniami i przepisami odrębnymi,
  - zapewnienie minimalnej powierzchni działki - 3000 m<sup>2</sup>, oraz szerokości frontów nowo wydzielanych działek od 20 m do 100 m;
- b) podziały terenów położonych w sąsiedztwie kontynuacji drogi krajowej nr 66, obecnie funkcjonującej, jako element węzła (Zambrów Zachód) drogi krajowej nr S8 oznaczonej symbolem KD-GP nie mogą skutkować koniecznością budowy zjazdów z tej drogi, obsługę komunikacyjną zapewnić zgodnie z ustaleniami pkt. 3 lit g.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 20.1.** Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **1PU** - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent),
- 2) **2U, 3U, 4U** - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent),
- 3) **KDD, KR** - w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

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

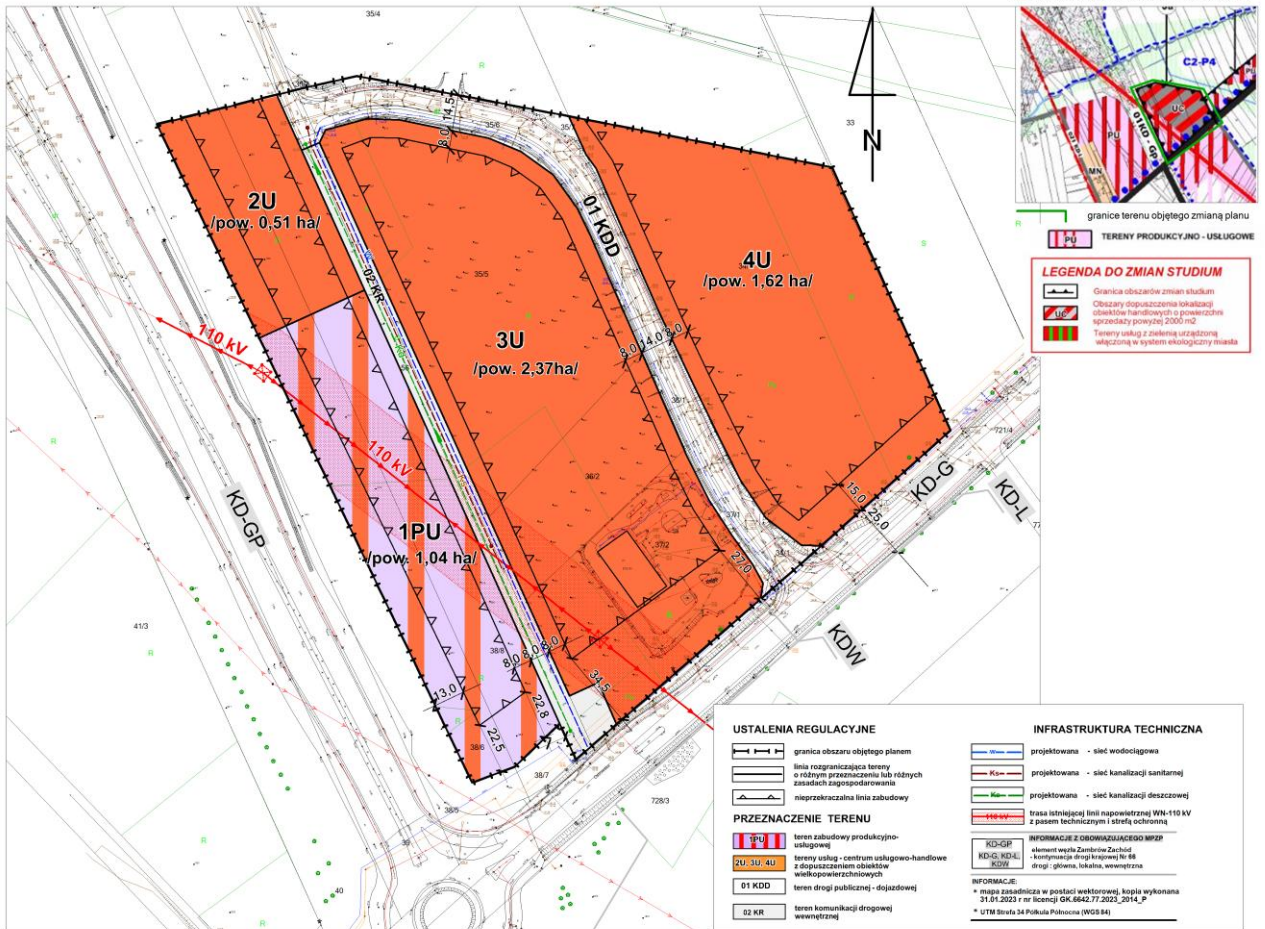
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.



**MIASTO ZAMBRÓW**

**ZMIANA  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
części miasta Zambrów w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej**

RYСУNEK PLANU SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Zambrów

z dnia .....

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego teren w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej.**

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Zambrów

z dnia ..... r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący teren w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:**

1. Budowa dróg ogólnodostępnych.
2. Budowa infrastruktury technicznej

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

<b>Lp.</b>	<b>Symbol lub rodzaj infrastruktury</b>	<b>Sposób realizacji</b>	<b>Zasady finansowania</b>
1.	02 KR – droga wewnętrzna, dojazdowa do działek produkcyjno-usługowych	Realizacja przez Miasto Zambrów.– droga stanowi własność Miasta	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie środków finansowych
2.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji deszczowej	w 02 KR – ok 283 m	
3.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć wodociągowa	w 02 KR – ok 298 m - realizacja przez gestora sieci	Środki gestora sieci.
4.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji sanitarnej	w 02 KR – ok 212 m - realizacja przez gestora sieci	
5.	Budowa urz, inf. elektroener.	Realizacja przez gestora sieci.	Środki gestora sieci.

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Zambrów

z dnia ..... r.

## **Dane przestrzenne tworzone do aktu**

Na podstawie 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zmianami) utworzono dane przestrzenne dla „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla części miasta Zambrów w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej**” stanowiące załącznik cyfrowy do uchwały obejmujący: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych.