

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMBRÓW**
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów
dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz
południową granicą miasta Zambrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), w wykonaniu uchwały Nr 36/VI/2024 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Stwierdza się, iż zmiana planu, o której mowa w ust. 2 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 r., zmienionego Uchwałą Nr 69/XV/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2011 r., Uchwałą Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 r., Uchwałą Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 r., Uchwałą Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 r., Uchwałą Nr 172/XXX/21 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 r. oraz Uchwałą Nr 302/L/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2023 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów (w części obejmującej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 08P), zwaną dalej „planem”, obejmującą działki nr ew. 1907/62, 1907/65, 1907/66, 1907/67 z obr. ew. 0001 o łącznej powierzchni 6,46 ha.

§2.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§3.

1. Plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 10) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów;
- 11) maksymalnej intensywności zabudowy.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Występujące w tekście planu określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, 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;
- 2) przedsięwzięcie – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności) ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczenie terenu podstawowe – przeważające w co najmniej 70% przeznaczenie terenu ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczalne na warunkach ustalonych planem, towarzyszące przeznaczeniu terenu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogacza;
- 6) symbol przeznaczenia terenu – literowe oznaczenie terenu określające jego przeznaczenie podstawowe.

§5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach;
- 5) symbol przeznaczenia terenu.

2. Na rysunku planu informacyjnie oznaczono pas ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od granicy istniejącego lasu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PP-PS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) uzupełniające – teren usług, w ramach którego możliwa jest realizacja budynku lub zespołu budynków będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami biurowymi mieszczącymi:
 - pomieszczenia administracyjne,
 - pomieszczenia socjalne,
 - przykładowy żłobek lub przykładowe przedszkole;
 - c) w ramach ustalonego przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - zieleni towarzyszącej,
 - obiektów i urządzeń budowlanych integralnie związanych z przeznaczeniem terenu, w szczególności: budynków garaży i budynków gospodarczych, uzbrojenia technicznego, urządzeń odwadniających, hydrantów, dojść i dojazdów, dróg rowerowych, miejsc do parkowania i parkingów, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników),
 - budowli ochronnych;
- 2) ustalone w pkt 1 lit. a przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
 - a) zasady sytuowania obiektów budowlanych - budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) kolorystyka obiektów budowlanych:
 - dla pokryć dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych większym niż 15° nakaz stosowanie gamy barwy szarej,
 - dla pokryć dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 15° – bez ograniczeń,
 - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż szarości, biele oraz barwy patronackie lub firmowe, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - nie podlega ograniczeniom kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej oraz fragmentów elewacji wykonanych z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), kamienia, niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki i szkła;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - c) nakaz zapewnienia właściwej izolacji akustycznej budynku lub zespołu budynków mieszczących przykładowy żłobek lub przykładowe przedszkole, w przypadku ich realizacji;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 40°,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 6000 m²
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 60 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 85° do 95° z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów,

- d) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Ofiar Katynia i ulicy Strzelniczej;
- 8) lokalizacja miejsc do parkowania na terenie własnym w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zapewnieniem minimalnej liczby:
 - a) dla produkcji, składów i magazynów - 100 miejsc na 1000 zatrudnionych,
 - b) dla usług – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, przy czym nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub ujęć własnych,
 - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii,
 - d) przy rozbudowie, budowie i przebudowie linie energetyczne należy realizować jako kablowe lub napowietrzne,
 - e) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia lub instalacji indywidualnej,
 - f) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii,
 - g) zakaz stosowania do ogrzewania urządzeń na paliwa stałe, o poziomie emisji zanieczyszczeń przekraczającym poziom dopuszczony przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - h) wymagania dla systemu gospodarowania odpadami - obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zambrów;
- 10) zasady odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub do urządzeń do retencji lub rozsączania wód opadowych,
 - b) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu lub postoju pojazdów mechanicznych, przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy doprowadzić do parametrów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie ograniczeń, gdzie z przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
 - b) obowiązek uwzględnienia przy projektowaniu i realizacji inwestycji likwidacji lub przebudowy urządzeń melioracji wodnych,
 - c) realizacja inwestycji nie może pogorszyć funkcjonowania obiektów melioracyjnych poza obszarem zabudowy lub zagospodarowania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 0%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zambrów.

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

Załącznik nr 2 do uchwały
Nr Rady Miasta Zambrów
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów, rozstrzyga się, co następuje:

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr Rady Miasta Zambrów
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a co za tym idzie nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz o zasadach ich finansowania.

Załącznik nr 4 do uchwały
Nr Rady Miasta Zambrów
z dnia

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.