

Projekt

z dnia 13 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 25 listopada 2025 r.

**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 2025 poz. 1153) 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, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu sporządzona w skali 1:1000;
- 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) 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 nieprzekroczenia 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 dopuszczone na warunkach ustalonych planem, towarzyszące przeznaczeniu terenu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 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,
 - przyzakładowy żłobek lub przyzakładowe 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 stosowania 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 przyzakładowy żłobek lub przyzakładowe 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) 150 miejsc na 1000 zatrudnionych,
 - b) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania 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 zagospodarowanie 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.

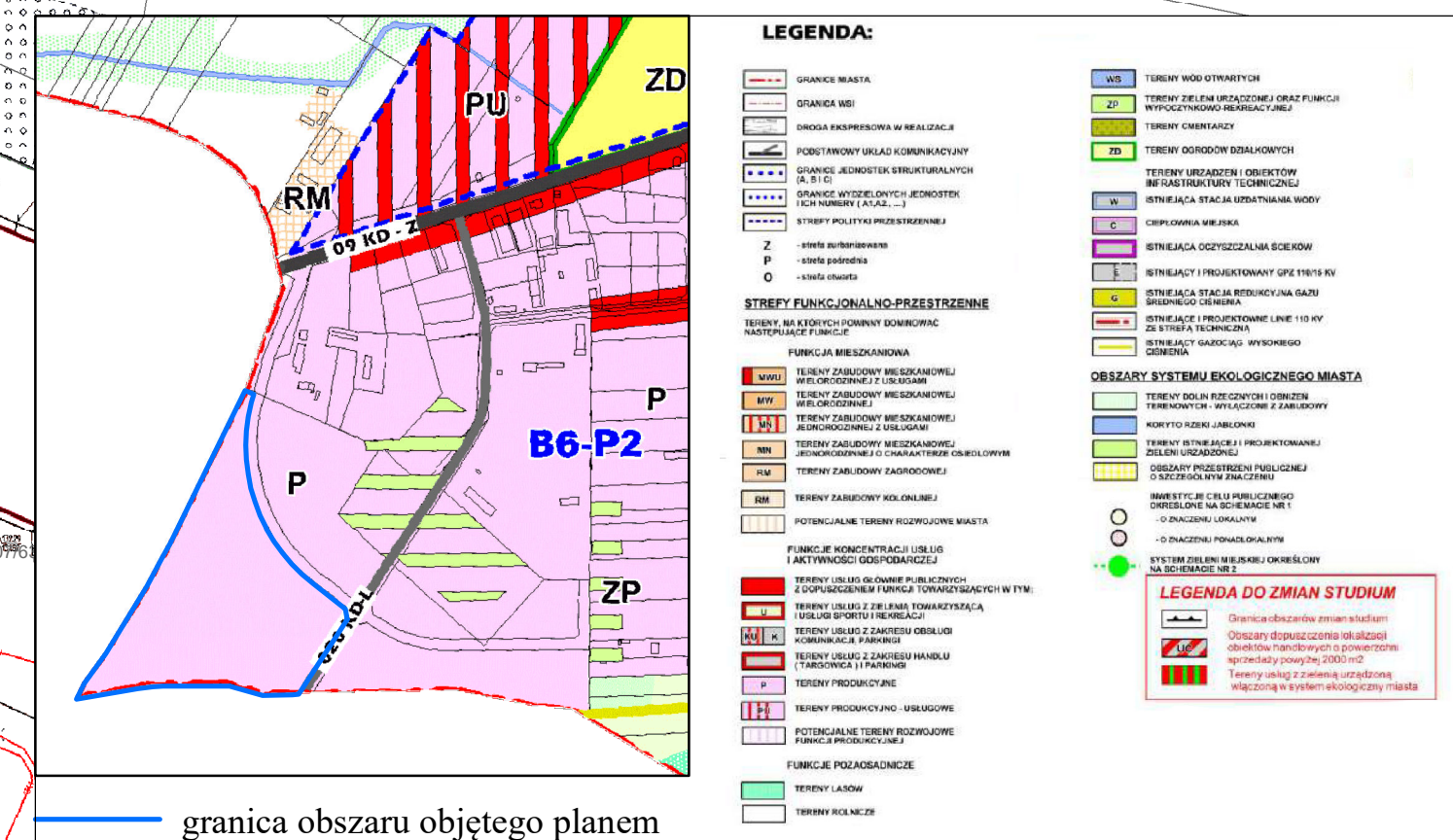
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

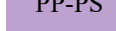
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miasta Zambrów
z dnia r.

A horizontal number line with tick marks at 0, 50, and 100. The line starts at 0, goes right to 50, then jumps up and continues right to 100. The label 'm' is at the end of the line.

Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana
z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Zambrowie

Skala 1:10 000



 granica obszaru objętego planem
 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 nieprzekraczalne linie zabudów
 linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
 symbol przeznaczenia terenu
 teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów

oznaczenia informacyjne

 pas ograniczeń w zagospodarowaniu terenu od granicy istniejącego lasu

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Zambrów

z dnia 27 października 2025 r.

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

Po zapoznaniu się z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych dotyczących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów, stwierdza się, że uwaga złożona w ramach konsultacji społecznych została uwzględniona przez Burmistrza.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Zambrów

z dnia 27 października 2025 r.

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 25 listopada 2025 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 2024 poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę