

UCHWAŁA NR 79/XVIII/12 RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 25, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 49, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w związku z uchwałą nr 7/V/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej oraz stwierdzając, że nie naruszono ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa, przyjętego Uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r., Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są także:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. W planie ustala się:

- 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **inwestycji** – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektu;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną na terenie własnym inwestycji powierzchnię terenu biologicznie czynnego, wyrażoną w procentach;
- 7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie;
- 10) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
- 11) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego jedynie grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 12) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

- 13) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny o charakterze ogólnodostępnym, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 14) **terenie własnym inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół graniczących ze sobą działek, na których inwestor realizuje lub zamierza realizować inwestycję;
- 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych;
- 17) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 19) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na terenie własnym inwestycji, do powierzchni terenu objętego tą inwestycją;
- 20) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu;
- 21) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków, o której mowa w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) cyfrowe i literowe symbole przeznaczenia terenu;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia obszarowe

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **UA/U** – teren usług administracji i usług;
- 4) tereny ulic publicznych, **KD-L** – ulicy lokalnej;
- 5) teren ulicy wewnętrznej – **KD-W**.

2. Ustala się, że do realizacji inwestycji celów publicznych przeznacza się:

- 1) tereny 1KD-L i 2KD-L;
- 2) teren 3UA/U;
- 3) inne tereny, na których prowadzone będą inwestycje służące celom publicznym, określonym w przepisach szczególnych.

3. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, spełniające wymogi ustalonego obszaru przestrzeni publicznej:

1) ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków:

- a) nakaz stosowania stosowanej kolorystyki elewacji budynków w pastelowych odcieniach koloru brązu, żółtego i szarości,
- b) zakaz stosowania okładziny PCV,
- c) dopuszcza się stosowanie okładzin drewnianych, kamiennych i klinkierowych oraz z blach stalowych, aluminiowych i miedzianych, za wyjątkiem blach trapezowych i falistych;

2) ustala się następujące zasady kształtowania i kolorystyki dachów:

- a) dopuszczenie stosowania dachów wielospadowych lub płaskich,
- b) dla nowoprojektowanej zabudowy ograniczenie kąta nachylenia połaci dachowej dachów spadzistych: od 20° do 45°,
- c) ograniczenie kolorystyki dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości;

3) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- a) od strony ulic publicznych, w odległości do 10m od linii rozgraniczających ulicy, dopuszcza się jedynie niskie przegrodzenia o wysokości maksymalnej 50cm, takich jak: murki, stopnie itp. lub w postaci niskich żywopłotów,
- b) pozostałe ogrodzenia:
 - maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,60 m nad poziom terenu,
 - maksymalna wysokość cokołu: 40 cm,
 - stosowanie powyżej cokołu ogrodzeń ażurowych w minimum 80%,
- c) zakaz realizacji ogrodzeń z elementów prefabrykowanych, z przęseł betonowych;

4) ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam i szyldów reklamowych:

- a) zakaz rozmieszczania reklam na całym obszarze planu,
- b) zakaz rozmieszczania reklam na terenach budowy, za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących realizowanej inwestycji,
- c) dopuszcza się rozmieszczanie szyldów reklamowych jedynie na elewacjach budynków o funkcji:
 - usługowej, w miejscach które w projekcie budowlanym zostały przeznaczone do tego celu, przy czym powierzchnia pojedynczego szyldu nie może być większa niż 6m²,
 - mieszkaniowo – usługowej w miejscach, które w projekcie budowlanym zostały przeznaczone do tego celu, przy czym powierzchnia pojedynczego szyldu nie może być większa niż 5m²;

5) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z § 8;

6) ustala się obszar przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu, w granicach całego obszaru planu.

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

1) ustala się minimalną wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie ochrony powietrza:

- a) na całym terenie obowiązują przepisy zapewniające utrzymanie standardów środowiskowych dla poszczególnych funkcji,
- b) zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza;

3) w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

- a) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U jako: „tereny na cele mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
- b) w obiektach w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Aleja Wojska Polskiego wymóg stosowania w ścianach osłonowych budynków elementów antyhałasowych zgodnych z obowiązującymi normami, do których można zaliczyć:
 - elementy zwiększające izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych (izolacje akustyczne, elementy izolujące w otworach, wywietrzniki z elementami izolującymi),
 - ekrany na elewacjach zmniejszające poziom hałasu na elewacji właściwej konstrukcyjnie (tzw. elewacja kurtynowa, podwójna elewacja), zmniejszające kąt oddziaływania hałasu na elewacji (głównie elementy pionowe i inne elementy powodujące jej rozrzedzenie i odbijanie hałasu),
 - specjalne kształtowanie elewacji poprzez np.: zagłębianie ościeżnicy względem lica elewacji, stosowanie węższych otworów na elewacji skierowanej w stronę ulicy.

§ 7. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się objęcie ochroną następujących drewnianych domów mieszkalnych z początku XX wieku:
 - a) dom przy ul. Aleja Wojska Polskiego 8,
 - b) dom przy ul. Aleja Wojska Polskiego 10;
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony:
 - a) zakaz nadbudowy lub przebudowy dachu powiązanej z jego podniesieniem, zmianą kąta nachylenia połaci, dobudowaniem lukarn lub okien doświetlających,
 - b) dopuszcza się remonty elewacji z obowiązkiem zachowania jej wszystkich elementów i odtworzenia zniszczonych elementów przy pomocy tego samego materiału, z którego jest wykonany obiekt,
 - c) zakaz umieszczania na elewacji od strony ulic publicznych urządzeń technicznych i elementów obsługi budynku takich jak: klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne,
 - d) nakaz stosowania drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem terenami publicznie dostępnymi są tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ulic publicznych.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:

- 1) ustala się nakaz stosowania ujednoliconej nawierzchni w obrębie poszczególnych ulic;
- 2) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicenia ich formy w obrębie poszczególnych ulic i skrzyżowań lub terenów, na których występują,
 - b) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacja obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może spowodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudniania percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) zakazuje się sytuowania reklam.

3. Ustala się nakaz dostosowania terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach lokalizacji przejścia pieszego, na szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- 2) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic informacyjnych oraz znaków drogowych w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- 3) stosowanie opuszczonych krawężników, przy miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych, w liniach rozgraniczających ulic.

§ 9. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla nowo tworzonych działek przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki lub scaleniem i ponownym podziałem, niezbędne jest utworzenie nowej drogi zapewniającej dojazd do działek, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
 - a) szerokość ulicy wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m,
 - b) w przypadku realizacji ulicy wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, obowiązuje nakaz zapewnienia warunków do zawracania, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków ochrony przeciwpożarowej.

2. Dopuszcza się adaptację działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie linii rozgraniczających dla terenów ciągów komunikacyjnych, tj. ulic publicznych i drogi wewnętrznej, zgodnie z § 15 ÷ 17.

2. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych, rozbudowywanych lub przy zmianie funkcji, ustala się realizowanie stanowisk na terenie własnym każdej inwestycji według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1,2 miejsc parkingowych/1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług biur i administracji: minimum 30 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów): minimum 30 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
- 4) dla obiektów i lokali gastronomii: minimum 25 miejsc parkingowych/100 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla hoteli – 30 miejsc parkingowych / 100 miejsc noclegowych;
- 6) dla usług kultury i zdrowia: minimum 30 miejsc parkingowych/1000 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) dla banków, usług finansowych, poczty, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży, agencji nieruchomości itp. – minimum 40 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej;
- 8) dla pozostałych usług, nie wymienionych powyżej – minimum 30 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej.

3. Dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie uchwały, dla których nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie własnym inwestycji ze względu na istniejące zagospodarowanie, ustaleń określonych w ust. 2 nie stosuje się.

4. Ustala się realizację miejsc parkingowych na potrzeby inwestycji w formie parkingów terenowych, dopuszcza się realizację garaży podziemnych.

5. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu:

- a) dopuszcza się istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic jedynie poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
- b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami, o których mowa w pkt 1 lit. a, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- c) dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z potrzeb zagospodarowania terenu,
- d) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zakaz budowy indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakaz budowy indywidualnych systemów odprowadzenia, gromadzenia lub oczyszczania ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, dróg i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłnej lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi (np.: węglem, drewnem) lub produktami ropopochodnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zapatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń w budownictwie nie podłączonym do miejskiej sieci ciepłnej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie z istniejącej lub rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych,
 - c) budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wbudowanych w nowoprojektowaną zabudowę;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- a) ustala się budowę i rozbudowę sieci kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz w terenie 3KD-W,
 - b) ustala się nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowania ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie masztów telekomunikacyjnych z wykluczeniem konstrukcji kratowych.

2. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w miejsce i urządzenia służące do selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorczych miejsc selektywnej zbiórki odpadów dla zespołu kilku sąsiadujących ze sobą działek;
- 3) ustala się wywóz odpadów komunalnych z obszaru objętego planem, systemem zorganizowanym, na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki, utylizacji lub spalania odpadów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się jedynie usługi w zakresie biur i administracji, bankowości, finansów, poczty, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, zdrowia, hotelarstwa, a także drobnych usług typu: zegarmistrz, grawer, optyk itp.;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimum – nie ustala się,
 - b) maksymalnie: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 10m, tj. 2 kondygnacje;
- 6) powierzchnia działki budowlanej: minimum 400 m²;
- 7) szerokość frontu działki: minimum 18 m;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 1;
- 10) kształtowanie i kolorystyka dachów – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 2;
- 11) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 3;
- 12) rozmieszczenie reklam i szyldów reklamowych – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 4.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy gospodarczej i tymczasowej;
- 2) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazdy na tereny z ulicy 1KD-L;
- 2) zakaz zjazdu z ul. Aleja Wojska Polskiego;
- 3) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 10 ust. 2.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9.

7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **2MW/U**, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację usług w formie wolnostojącej lub wbudowanej w partery budynków mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się jedynie usługi w zakresie biur i administracji, bankowości, finansów, poczty, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, zdrowia, hotelarstwa, a także drobnych usług typu: zegarmistrz, grawer, optyk itp.;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalnie: 0,6,
 - b) maksymalnie: 1,4;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla dachów płaskich:
 - minimalnie 8m, tj. 2 kondygnacje,

- maksymalnie 15m, tj. 4 kondygnacje,
- b) dla dachów spadzistych:
 - minimalnie 9m, tj. 2 kondygnacje,
 - maksymalnie 17m, tj. 4 kondygnacje i poddasze użytkowe;
- 7) powierzchnia działki budowlanej: minimum 800 m²;
- 8) szerokość frontu działki: minimum 15 m;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 1;
- 11) kształtowanie i kolorystyka dachów – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 2;
- 12) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 3;
- 13) rozmieszczenie reklam i szyldów reklamowych – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 4.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla zabudowy lokalizowanej w pierzei Aleja Wojska Polskiego nakaz sytuowania frontowych ścian budynków równoległe do nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż tej ulicy;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy gospodarczej i tymczasowej;
- 3) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne;
- 4) w odniesieniu do obiektów przy ul. Aleja Wojska Polskiego 8 i ul. Aleja Wojska Polskiego 10 – zgodnie z ustaleniami w § 7.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazdy na tereny z ulic: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-W oraz z ulic poza granicami planu: ul. Armii Krajowej i ul. Obrońców Zambrowa;
- 2) zakaz zjazdu z ul. Aleja Wojska Polskiego;
- 3) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 10 ust. 2.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9.

7. Ustala się następujące warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: do czasu realizacji funkcji docelowej dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów, z dopuszczeniem remontów istniejącej zabudowy.

8. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **3UA/U**, dla którego ustala się przeznaczenie: usługi administracji i usługi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się usługi w zakresie bankowości, finansów, poczty, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, zdrowia, hotelarstwa, a także drobnych usług typu: zegarmistrz, grawer, optyk itp.;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimum – nie ustala się,
 - b) maksymalnie: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie 14m, tj. 2 kondygnacje i poddasze użytkowe;

- 6) powierzchnia działki budowlanej: minimum 2000 m²;
- 7) szerokość frontu działki: minimum 30 m;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) kolorystyka i materiały elewacji – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 1;
- 10) kształtowanie i kolorystyka dachów – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 2;
- 11) realizacja ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 3;
- 12) rozmieszczenie reklam i szyldów reklamowych – zgodnie z ustaleniami w § 5 pkt 4.

3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy gospodarczej i tymczasowej;
- 2) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

4. Ustala się zasady obsługi w infrastrukturę techniczną – zgodnie z ustaleniami § 11.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) zjazdy na tereny z ulic: 2KD-L, 3KD-W oraz z ul. Obrońców Zambrowa;
- 2) wskaźniki parkingowe zgodnie z zasadami zawartymi w § 10 ust. 2.

6. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9.

7. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

§ 15. 1. Wyznacza się teren ulicy publicznej klasy lokalnej – ul. Raginisa, oznaczony symbolem **1KD-L**.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ca. 16 m za wyjątkiem rejonów skrzyżowań o szerokości zmiennej - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) liczba jezdni: 1;
- 3) chodniki obustronne;
- 4) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych wg § 8.

3. Ustala się zasady realizacji infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1 pkt 1.

4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 0%.

§ 16. 1. Wyznacza się teren ulicy publicznej klasy lokalnej – ul. Armii Krajowej, oznaczony symbolem **2KD-L**.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w części objętej planem zmienna: ca. 2,5 ÷ 4,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) liczba jezdni: 1;
- 3) zjazdy: ulica 3KD-W;
- 4) chodnik;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych wg § 8.

3. Ustala się zasady realizacji infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1 pkt 1.

4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 0%.

§ 17. 1. Wyznacza się teren ulicy wewnętrznej, oznaczony symbolem **3KD-W**.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ca. 15 m, za wyjątkiem rejonu zjazdu na drogę 2KD-L, gdzie ustala się szerokość zmienną - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) liczba jezdni: 1;
- 3) zjazd na ul. Armii Krajowej 2KD-L;
- 4) chodniki obustronne;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;
- 6) zakaz zabudowy i realizacji ogrodzeń;
- 7) dopuszcza się parkowanie pojazdów.

3. Ustala się zasady realizacji infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 1 pkt 1.

4. Nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

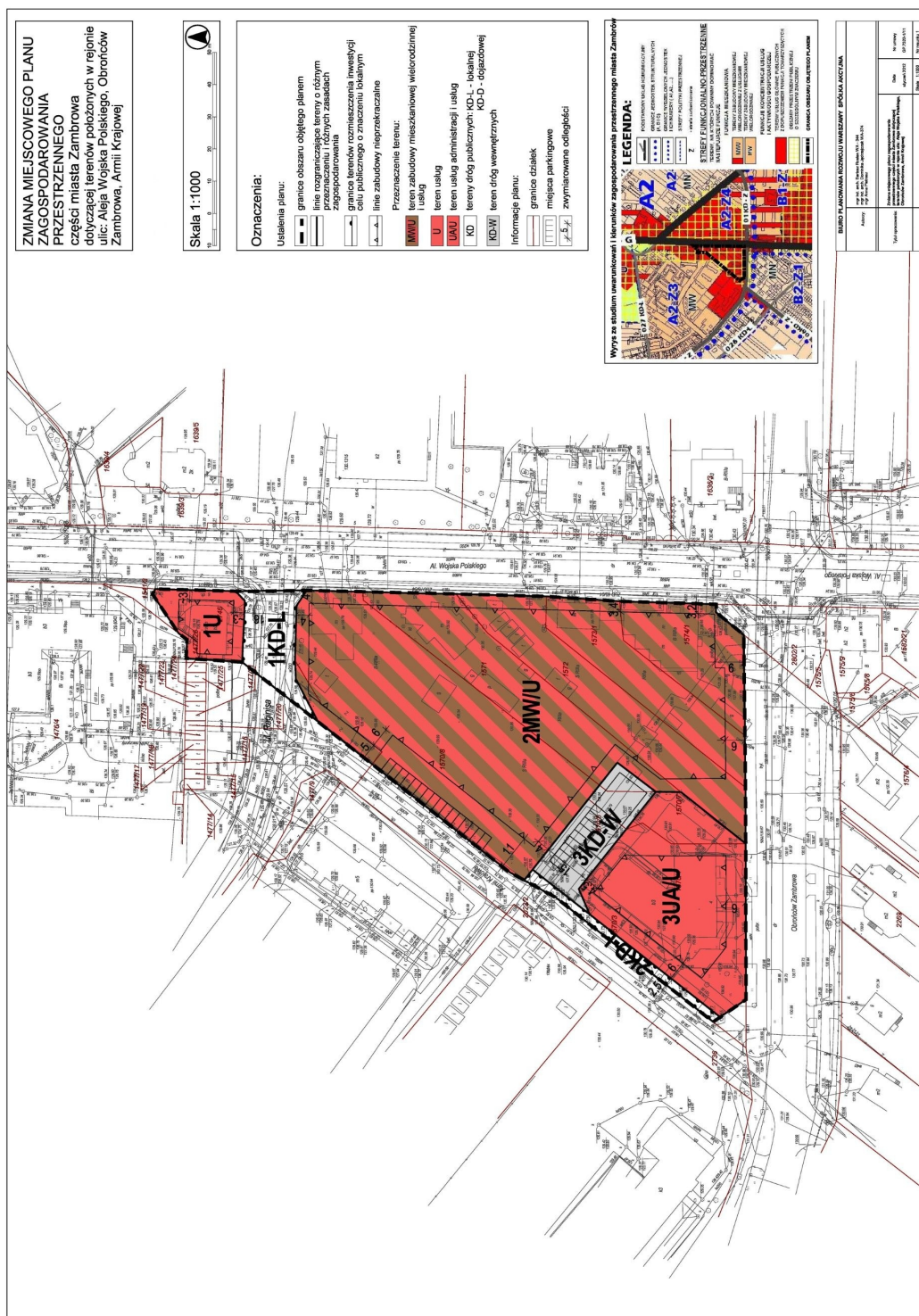
5. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18. Na terenach określonych w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej, uchwalonej Uchwałą Nr 158/XXXII/05 Rady Miasta Zambrów z dnia 31 maja 2005 r. i opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 158 poz. 1819 z 2005 r.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 79/XVIII/12
Rady Miasta Zambrów
z dnia 24 kwietnia 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 79/XVIII/12

Rady Miasta Zambrów

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej.

Radzie Miasta nie przedłożono uwag do rozpatrzenia ze względu na fakt, że w trakcie procedury opracowania planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 79/XVIII/12

Rady Miasta Zambrów

z dnia 24 kwietnia 2012 r.

Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Miejscowy plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.