



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 24 stycznia 2017 r.

Poz. 355

UCHWAŁA NR 126/XXIII/16 RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostocka, Wiśniowa i Łanowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579), w wykonaniu uchwały nr 10/IV/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostocka, Wiśniowa i Łanowa, Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Białostocka, Wiśniowa i Łanowa 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 uchwałami: nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 r. i nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Białostocka, Wiśniowa i Łanowa, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 17,57 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „Miasto Zambrów Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1) **załącznik nr 1** - rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1.000, 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) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych,

e) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące:

- klasyfikacji funkcjonalnej ulic,

- istniejącego gazociągu ze strefą techniczną,

f) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatywną lub informacyjną;

- 2) **załącznik nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Zambrów;
- 3) **załącznik nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. 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 kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasady podziału nieruchomości objętych planem;
- 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

§ 6. **Celem planu** jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, uwzględniając tendencję rozwojową miasta wynikającą ze złożonych wniosków.

§ 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 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 schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
 - c) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych,
 - d) nośników reklam oraz obiektów małej architektury,
 - e) dociepleń budynków istniejących;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany nowych budynków lub nowych części budynków oraz wzdłuż której należy sytuować elewację frontową budynku z dopuszczeniem następujących odstępstw:
 - a) elewacja znajdująca się przy obowiązującej linii zabudowy może być cofnięta w głąb terenu w celu jej rozrzeźbienia maksymalnie 3,0 m na nie więcej niż 30% swojej powierzchni,
 - b) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków o funkcji towarzyszącej, realizowanych w głębi działki,
 - c) dopuszcza się wyłączenia określone w pkt 7 lit. a do e;
- 9) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków mierzoną po obrysie zewnętrznym, w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach kwadratowych lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki z wyłączeniem: obiektów lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz schodów zewnętrznych i pochylni;
- 10) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 11) **usługach dla ludności** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej;
- 12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zarówno w miejscu lokalizacji jak i poza granicami nieruchomości;
- 13) **działalności uciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wyłącznie w granicach nieruchomości do której inwestor posiada prawo własności;
- 14) **systemie informacji miejskiej (SIM)** - należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym m. in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 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 tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz tereny komunikacji.

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

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: **01 U** o powierzchni ok. 1,33 ha;
- 2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **02.1 UMN** i **02.2 UMN**- o powierzchni ok. 2,38 ha;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN** - o łącznej powierzchni ok. 11,92 ha w tym:
 - a) 03 MN - teren o powierzchni ok. 1,54 ha,
 - b) 04 MN - teren o powierzchni ok. 1,75 ha,
 - c) 05 MN - teren o powierzchni ok. 2,29 ha,
 - d) 06 MN - teren o powierzchni ok. 4,56 ha,
 - e) 07 MN - teren o powierzchni ok. 1,78 ha;
- 4) tereny komunikacji publicznej o łącznej powierzchni ok. 1,81 ha, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 01 KD - droga publiczna - dojazdowa o powierzchni ok. 1,02 ha,
 - b) 02 KD - droga publiczna - dojazdowa o powierzchni ok. 0,20 ha,
 - c) 03 KD - droga publiczna - dojazdowa o powierzchni ok. 0,22 ha,
 - d) 04 KD - droga publiczna - dojazdowa o powierzchni ok. 0,37 ha;
- 5) teren komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem: **01KDW** o powierzchni ok. 0,13 ha.

3. Określone funkcje terenów wskazują 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 i kulturowego; zasady dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) rozwój istniejącego układu przestrzennego z zachowaniem wymogów określonych w planie funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 3) obowiązek zapewnienia jednorodności wyrazu architektonicznego budynków od strony przestrzeni publicznej - ulica Białostocka oraz traktowania ich elewacji jako uprzywilejowanych;
- 4) obowiązek zagospodarowania zielenią urządzoną o funkcji ozdobnej niezabudowanych i nieutwardzonych części działek położonych wzdłuż ulic;
- 5) adaptuje się istniejące budynki oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu w sposób zapewniający jednorodność formy i wyrazu architektonicznego;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy i wystroju zewnętrznego:

- a) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy,
 - b) realizację zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako wolnostojącej,
 - c) forma architektoniczna tworząca kompozycyjną całość i jednorodne wykończenie w obrębie działki budowlanej, a w przypadku zabudowy usługowej w obrębie jednego zamierzenia budowlanego,
 - d) kolorystyka elewacji budynków - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła, drewno, kamień) oraz pastelowych barw naturalnych (odcieniach koloru brązowego, żółtego, szarego) z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych,
 - e) kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach koloru brązowego, ciemnej czerwieni i szarości,
 - f) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie kolorystyki wynikającej z barw firmowych lub patronackich,
 - g) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków wykraczających poza lico ściany (klimatyzacja) oraz anten satelitarnych na elewacjach i połaciach dachowych od strony ulicy Białostockiej i drogi publicznej oznaczonej symbolem 01KD;
- 7) w zakresie lokalizacji ogrodzeń ustala się:
- a) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych,
 - b) maksymalną wysokość ogrodzeń 1,6 m, ażurowe o minimalnym prześwicie co najmniej w 40%, z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych budynków,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych: murów, z prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych oraz z blachy i innych ogrodzeń przemysłowych od strony przestrzeni publicznych;
- 8) w zakresie lokalizacji nośników reklamy i szyldów ustala się:
- a) zakaz umieszczania nośników reklamy i szyldów w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIM, lub w sposób utrudniający ich widoczność,
 - b) zakaz umieszczania nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz światła o zmiennym natężeniu lub pulsującego z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz reklam o treści reklamy nie związanej z działalnością prowadzoną na tym terenie,
 - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych wyłącznie formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3 m²) ich kształt, wielkość i miejsce umieszczenia (szyldu lub reklamy) muszą być dostosowane do architektury budynku,
 - ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 10% powierzchni tej ściany,
 - d) na terenie 1U dopuszcza się lokalizację nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu na budynku lub wolnostojących trwale związanych z gruntem o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m i powierzchni ekspozycji do 8 m²;
- 9) zakaz lokalizowania zabudowy zagrodowej.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;

- 4) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w mieście;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych wyłącznie w sposób zorganizowany;
- 6) obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem UMN i U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 7) ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, kolektory słoneczne i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii);
- 8) wzdłuż ulic należy wprowadzić zieleń urządzoną o funkcji ozdobnej i izolacyjnej.

§ 11. Przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią tereny:

- 1) komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających - drogi publiczne oznaczone symbolami: 01 KD, 02 KD, 03 KD, 04 KD;
- 2) na terenie przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację elementów: systemu SIM, oświetlenia, małej architektury oraz zieleni urządzonej;
- 3) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące wymagania:
 - a) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż dróg publicznych,
 - b) wprowadzenie atrakcyjnych form zieleni oraz ujednoliconych elementów małej architektury stanowiących wyposażenie przestrzeni (ławki, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itp.),
 - c) obowiązek wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe, pasy o zróżnicowanej nawierzchni i inne);
- 4) lokalizowanie małej architektury w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym.

§ 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 powinny 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 lub poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew w odległości 15,0 m od trasy istniejącej linii gazociągu średniego ciśnienia;
- 2) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m².

§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami **KD** i projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia terenu **KDW** powiązanej z układem dróg zewnętrznych przez włączenie proste.

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

- 1) drogi publiczne:

- a) 01 KD - główny dojazd od ulicy Białostockiej - istniejąca ulica Wiśniowa adaptowana o szerokości LR ok. 16,6 - 13,3 m, a na odcinku od włączenia drogi 04 KD do ulicy Łanowej projektowane poszerzenie linii rozgraniczających do docelowej szerokości pasa drogowego wynoszącej 13,3 m. Jezdnia o szerokości około 6,0 m z możliwością budowy zatok postojowych w rejonie usług,
 - b) 02 KD - istniejący sięgacz adaptowany o szerokości w liniach rozgraniczających LR = 10,0 m, jezdnia o szerokości 6,0 m, długości ok. 183 m z placem do zawracania o wymiarach 13,5 m x 15,0 m,
 - c) 03 KD - istniejąca ulica o szerokości w liniach rozgraniczających LR = 15,0 m, jezdnia o szerokości 5,0 m z możliwością budowy zatok postojowych w rejonie usług,
 - d) 04 KD - istniejąca ulica o szerokości w liniach rozgraniczających LR = 12,0 m, jezdnia o szerokości 5,0 m;
- 2) ruch pieszy: minimalna szerokość chodników przykrawężnikowych - 2,0 m;
- 3) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 01 KDW:
- a) projektowana droga niepubliczna dojazdowa obsługująca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, długości 163 m, z placem do zawracania o wymiarach 12,0 x 19,0 m,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym:
- a) zabudowa mieszkaniowa: garaż w budynku mieszkalnym lub gospodarczym + min 1 miejsce parkingowe na działce,
 - b) lokalizacja miejsc postojowych, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i innych funkcji, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem: minimum 3 mp/100 m powierzchni użytkowej dla usług, lecz nie mniej niż 2 mp/1 lokal usługowy oraz gdy liczba miejsc postojowych przekracza pięć wówczas minimum jedno miejsce postojowe należy przeznaczyć dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu.

§ 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) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 3) realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg;
- 4) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie warunkami określonymi przez gestorów sieci;
- 5) zaopatrzenie w wodę;

- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulicy Wiśniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KD do ul. Łanowej;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;
- 7) odprowadzenie wód opadowych:
- a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - 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) realizacja nowych odcinków sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych 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);
- 9) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta, realizacja sieci gazowej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, ustala się:
- a) obowiązek realizacji sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnej,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 11) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 12) w zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności - systemu gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie Miasta Zambrów.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) 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 ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) obowiązek wykonania hydrantów w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:01 U plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - **usługi**,

- b) uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące w tym infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) zasady zagospodarowania terenu:
- obsługę komunikacyjną terenów zabudowy usługowej zapewnia się z istniejących przebiegów ulic: Białostockiej i ulicy dojazdowej 01 KD,
 - zabudowa realizowana w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które zostały określone na rysunku planu i wynoszą od strony ulicy Białostockiej 15,0 m, od strony ulic dojazdowych 8,0 m, od gazociągu 15,0 m,
 - obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce z wprowadzeniem roślinności o funkcji ozdobnej,
 - intensywność zabudowy od 0,2 do 0,7,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki,
 - powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej,
 - w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia maksymalnie siedmiu działek budowlanych pod warunkiem spełnienia wymogów: minimalna powierzchnia działki 1.500 m² i minimalna szerokość frontu działki 25,0 m;
- b) warunki zabudowy i realizacji budynków:
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°-40°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o pochyleniu od 0° do 12°,
 - szerokość frontu budynku usługowego równoległego do ulicy Białostockiej od 15,0 m do 30,0 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług o działalności uciążliwej innych niż wymienione w § 10 pkt 1 o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji usług z zakresu oświaty i opieki zdrowotnej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **02.1 UMN i 02.2 UMN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną**,
- b) uzupełniające ustala się: obiekty i urządzenia towarzyszące w tym infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) zasady zagospodarowania terenu:
- zabudowa realizowana w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które zostały określone na rysunku planu i wynoszą od strony ulicy Białostockiej: dla budynków usługowych 15,0 m, a dla budynków mieszkalnych i gospodarczych 60 m; od strony ulicy dojazdowej 10,0 m; od projektowanej drogi wewnętrznej 6,0 m,
 - obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się z istniejących przebiegów ulic: Białostockiej i ulicy dojazdowej 01 KD oraz projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem przeznaczenia terenu 01 KDW,
 - obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce z wprowadzeniem roślinności o funkcji ozdobnej,
 - intensywność zabudowy od 0,3 do 0,5,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki,
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej,
- w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia działek budowlanych po obu stronach projektowanej drogi wewnętrznej pod warunkiem spełnienia wymogów: minimalna powierzchnia działki 1.100 m² i minimalna szerokość frontu działki 25,0 m;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków oraz rozbudowy, przebudowy, nadbudowy:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 12,0 m do górnej krawędzi kalenicy,
- dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°- 40°,
- szerokość frontu budynku usługowego równoległego do ulicy Białostockiej od 15,0 m do 30,0 m,
- zalecana szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 12,0 do 18,0 m,
- wyniesienie posadzki parteru budynku usługowego do 0,50 m ponad poziom terenu, budynku mieszkalnego od 0,50 m do maksymalnie 1,0 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu,
- na terenie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych w formie wolnostojącej usytuowanych w głębi działki o powierzchni zabudowy do 120 m²,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej lub garażowej jedna kondygnacja nadziemna, do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej, a ich architektura i geometria dachów powinna nawiązywać do budynków mieszkalnych.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **03 MN, 04 MN, 05 MN, 06 MN, 07 MN** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**

b) uzupełniające ustala się: zabudowę usługową - usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną i obiekty małej architektury;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej zapewnia się z istniejących przebiegów ulic,
- zabudowa realizowana w wyznaczonych obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które zostały określone na rysunku planu,
- obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce z wprowadzeniem roślinności o funkcji ozdobnej,
- intensywność zabudowy od 0,25 do 0,4,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;

b) zakłada się następujący podział terenów na działki budowlane mieszkaniowe:

- teren oznaczony symbolem 03MN - dopuszcza się podział na dwie każdej z 7 działek w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej od ulicy 03KD pod warunkiem, że w wyniku podziału wielkość działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 800 m²

- dla pozostałych terenów zakłada się podział terenów niezabudowanych na działki budowlane prostopadle do istniejących dróg dojazdowych i minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m w wyniku podziału wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²;

c) warunki zabudowy i realizacji budynków oraz rozbudowy, przebudowy, nadbudowy:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m do górnej krawędzi kalenicy,
- dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°-40°,
- zalecana szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 12,0 do 18,0 m z dopuszczeniem zachowania szerokości elewacji frontowej istniejących budynków,
- wyniesienie posadzki parteru budynku mieszkalnego od 0,50 m do maksymalnie 1,0 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu,
- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 240 m²,
- dopuszcza się realizację budynków garażowych lub gospodarczych w formie wolnostojącej usytuowanych w głębi działki o powierzchni zabudowy do 120 m²,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej lub garażowej jedna kondygnacja nadziemna, do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej, a ich architektura i geometria dachów powinna nawiązywać do budynków mieszkalnych.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

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

- 1) **01U** - przeznaczonych pod zabudowę usługową - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) **02.1 UMN i 02.2 UMN** - przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 3) **03MN, 04MN, 05 MN, 06 MN, 07 MN** przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 4) **01KD, 02KD, 03KD, 04KD** przeznaczonych pod komunikację publiczną - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 5) **01KDW** przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

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

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

**Przewodniczący Rady
Zbigniew Korzeniowski**

MIASTO ZAMBRÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 126/XXIII/16
RADY MIASTA ZAMBRÓW
Z DNIA 29 GRUDNIA 2016 R.

LEGENDA:

PRZEZNACZENIE TERENU

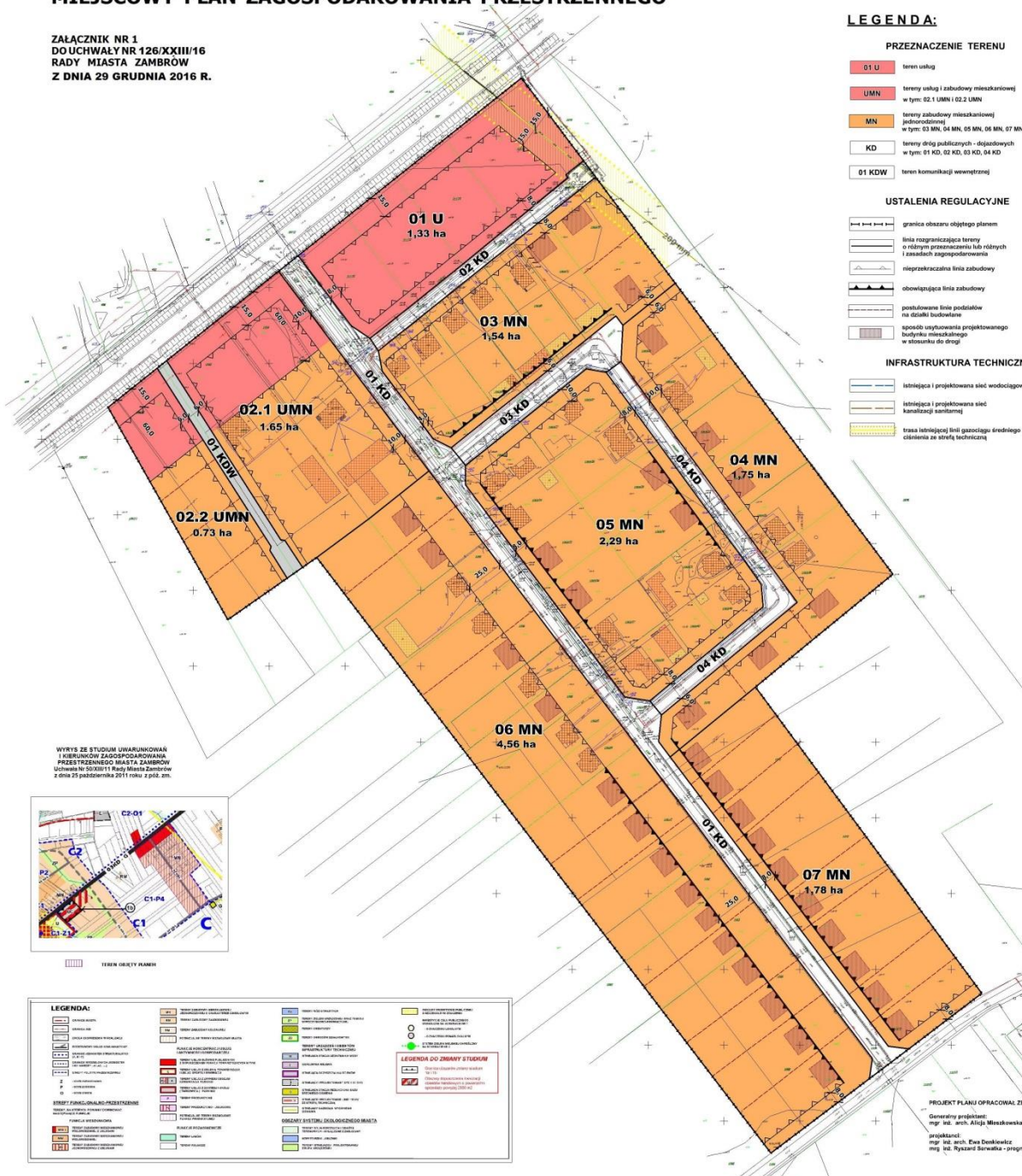
- 01 U teren usług
- UMN tereny usług i zabudowy mieszkaniowej w tym: 02.1 UMN i 02.2 UMN
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym: 03.1 MN, 04.1 MN, 05.1 MN, 06.1 MN, 07.1 MN
- KD tereny dróg publicznych - dojazdowych w tym: 01.1 KD, 02.1 KD, 03.1 KD, 04.1 KD
- 01 KDW teren komunikacji zewnętrznej

USTALENIA REGULACYJNE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- postulowane linie podziałów na działki budowlane
- sposoby użytkowania projektowanego budownictwa mieszkaniowego w stosunku do drogi

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejąca i projektowana sieć wodociągowa
- istniejąca i projektowana sieć kanalizacji sanitarnej
- trasa istniejącej linii gazociągu średniego ciśnienia ze strefy technicznej



WYKRYŚLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMBRÓW Uchwała Nr 50/30/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 roku, s. 60-61, zm.



TEREN OBJĘTY PLANEM

LEGENDA:

 01 U	teren usług	 UMN	tereny usług i zabudowy mieszkaniowej w tym: 02.1 UMN i 02.2 UMN	 MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym: 03.1 MN, 04.1 MN, 05.1 MN, 06.1 MN, 07.1 MN	 KD	tereny dróg publicznych - dojazdowych w tym: 01.1 KD, 02.1 KD, 03.1 KD, 04.1 KD	 01 KDW	teren komunikacji zewnętrznej
--	-------------	---	--	--	---	--	---	--	-------------------------------

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM

- teren usług
- teren usług i zabudowy mieszkaniowej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren dróg publicznych - dojazdowych
- teren komunikacji zewnętrznej

PROJEKT PLANU OPRACOWAŁ ZESPÓŁ:
Generálny projektant:
mgr inż. arch. Alicja Miszkowska
projektant:
mgr inż. arch. Ewa Dzikiewicz
mgr inż. Ryszard Barwicki - projektant

Załącznik nr 2 do uchwały nr 126/XXIII/16

Rady Miasta Zambrów

z dnia 29 grudnia 2016 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostocka, Wiśniowa, Łanowa

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

I. Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 18.04.2016 r. do 16.05.2016 r., które w terminie określonym w ogłoszeniach wniosły następujące osoby:

1. Pan Bogdan Kaczyński – data wpływu: 05.05.2016 r.,
2. Pani Brygida Gawkowska – data wpływu: 06.05.2016 r.
3. Pani Agata Bączyk – data wpływu 06.05.2016 r.
4. Pan Jacek Komorowski – data wpływu: 06.05.2016 r.
5. Pan Grzegorz Gabryś – data wpływu 27.05.2016 r.

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

1. Pan Bogdan Kaczyński złożył uwagę z postulatami o:

- a) dopuszczenie podziału działki nr 1052/2 na sześć działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1100 m²;
- b) przedłużenie drogi wewnętrznej 01 KDW do granicy terenu objętego projektem planu;
- c) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych dla właścicieli tych obiektów.

Burmistrz uwzględnił uwagę w części w ten sposób, że zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej do 1100 m², przedłużono drogę wewnętrzną 01 KDW do granicy opracowania projektu planu.

Nieuwzględnienie uwagi w pozostałej części, dotyczącej dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych dla właścicieli tych obiektów uzasadnia się następująco:

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów” uchwalonym uchwałą nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów 25 października 2011 r., zmienionym uchwałą nr 56/XI/15 z dnia 27 października 2015 r. i uchwałą nr 125/XXIII/16 z dnia 29 grudnia 2016 r. - struktura funkcjonalno – przestrzenna teren oznaczony w projekcie planu symbolami: 02.1 UMN i 02.2 UMN stanowi w części teren usług głównie publicznych a w dalszej części, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze osiedlowym. W związku z tym nie można na terenie o funkcji usług niezgodnie z ustaleniami „Studium...” dopuścić funkcji mieszkaniowej.

2. Pani Brygida Gawkowska złożyła uwagę dotyczącą działki nr 3117/3 z postulatami o:

- a) zmianę ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 01 U przeznaczonego pod usługi i przeznaczenie tego terenu pod zabudowę usługowo - mieszkalną;
- b) zmniejszenie minimalnej powierzchni działki z projektowanej 1800 m² na 1500 m².

Burmistrz uwagę uwzględnił w części w ten sposób, że zmniejszono minimalną powierzchnię działki budowlanej z 1800 m² na 1500 m².

Nieuwzględnienie uwagi w pozostałej części, dotyczącej przeznaczenia terenu pod zabudowę usługowo-mieszkalną uzasadnia się następująco:

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) Burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. Zgodnie

ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów” uchwalonym uchwałą nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów 25 października 2011 r., zmienionym uchwałą nr 56/XI/15 z dnia 27 października 2015 r. i uchwałą nr 125/XXIII/16 z dnia 29 grudnia 2016 r. - struktura funkcjonalno – przestrzenna teren oznaczony w projekcie planu symbolami: 01 U stanowi teren usług głównie publicznych. W związku z tym nie można na tym terenie niezgodnie z ustaleniami „Studium...” dopuścić funkcji mieszkaniowej.

3. Pani Agata Bączyk złożyła uwagę dotyczącą działki nr 3117/3 z postulatami takimi jak Pani Brygida Gawkowska (pkt 2). Rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak w pkt 2.

4. Pan Jacek Komorowski złożył uwagę dotyczącą działek nr 3117/1, 3117/2, 3117/4 z postulatami takimi jak Pani Agata Bączyk i Brygida Gawkowska (pkt 2) Rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak w pkt 2.

5. Pan Grzegorz Gabryś złożył uwagę dotyczącą działki nr 1069/11 z postulatami o:

- a) zapewnienie możliwości realizacji modernizacji istniejącego budynku gospodarczego, którego parametry są większe niż ustalono w projekcie planu;
- b) zmiana obowiązującej linii zabudowy przeprowadzonej przez obrys istniejącego budynku gospodarczego;
- c) zmiana szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego z 18 m na 20 m;
- d) zmiana zapisu dotyczącego ilości kondygnacji budynku gospodarczego.

Burmistrz uwagę uwzględnił w części w ten sposób, że w tekście projektu planu w § 20 pkt 2 lit. c tiret 3 wprowadzono zapis dopuszczający zachowanie szerokości elewacji frontowej istniejących budynków. Nieuwzględnienie uwagi w pozostałej części uzasadnia się następująco:

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym maksymalną wysokość zabudowy. Dla terenu oznaczonego symbolem 03 MN ustalono nieprzekraczalną wysokość zabudowy gospodarczej lub garażowej - jedna kondygnacja nadziemna. Taką samą wysokość ustalono dla pozostałych terenów objętych projektem planu, dla których dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej pełnią one funkcję uzupełniającą i nie mogą stanowić „konkurencji” przestrzennej dla budynków mieszkalnych. Dodatkowo biorąc pod uwagę, że istniejąc budynki gospodarcze, w tym budynek autora uwagi, zlokalizowane są od strony przestrzeni publicznej - 02 KD – droga publiczna, niedopuszczalne jest wprowadzanie zapisów dysharmonizujących przestrzeń. Plan umożliwia autorowi uwagi realizację zamierzenia polegającego na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalno-usługowy zgodnie z ustaleniami planu. Nie wymaga to rozbiórki istniejącego budynku gospodarczego. Ustalenia projektu planu mają porządkować przestrzeń i nie mogą być dostosowywane do pojedynczych zamierzeń inwestorów, tym bardziej, gdy inwestor ma możliwość dostosowania planowanej zabudowy do ustaleń projektu planu, nie jest pozbawiony możliwości zabudowy swojej działki.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- akceptuje sposób uwzględnienia uwag dokonany przez Burmistrza Miasta Zambrów;
- odrzuca uwagi w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta Zambrów.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5
1.	2016-05-05	Bogdan Kaczyński ul. Białostocka 22b 18-300 Zambrów	1052/2	- dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych dla właścicieli tych obiektów
2.	2016-05-06	Brygida Gawkowska ul. Wiśniowa 49 18-300 Zambrów	3117/3	- zmiana zapisu dla terenu oznaczonego symbolem 01 U przeznaczonego pod usługi na teren przeznaczony pod zabudowę usługowo – mieszkalną

3.	2016-05-06	Agata Bączyk ul. Białostocka 31/16 18-300 Zambrów	3117/3	jw.
4.	2016-05-06	Jacek Komorowski ul. Prymasa Wyszyńskiego 29 18-300 Zambrów	3117/1 3117/2 3117/4	jw.
5.	2016-05-27	Grzegorz Gabryś ul. Papieża Jana Pawła II 4a/33 18-300 Zambrów	1069/11	- zmiana obowiązującej linii zabudowy przeprowadzonej przez obrys istniejącego budynku gospodarczego, - zmiana zapisu dotyczącego ilości kondygnacji budynku gospodarczego

II. Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 18.10.2016 r. do 10.11.2016 r.

W nieprzekraczalnym terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 126/XXIII/16

Rady Miasta Zambrów

z dnia 29 grudnia 2016 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony w rejonie ulic: Białostocka, Wiśniowa i Łanowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

1. Rozbudowa drogi ogólnodostępnej.
2. Budowa odcinka sieci kanalizacji deszczowej.
3. Budowa sieci wodociągowej.
4. Budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

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

Lp.	Symbol lub rodzaj infrastruktury	Sposób realizacji	Zasady finansowania
1.	01 KD – droga publiczna - dojazdowa	Przeważająca część drogi jest zrealizowana, pozostała część będzie realizowana przez Miasto Zambrów. Grunty częściowo stanowią własność Miasta, a częściowo własność prywatną - do wykupienia.	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
2.	Budowa odcinka sieci kanalizacji deszczowej na odcinku drogi ozn. symbolem 01 KD	Realizacja przez Miasto Zambrów w ramach realizacji drogi.	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
3.	Budowa na odcinku drogi ozn. symbolem 01 KD -sieci wodociągowej -sieci kanalizacji sanitarnej	Realizacja przez spółkę Miasta Zambrów.	Środki własne spółki.