



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 8 kwietnia 2021 r.

Poz. 1507

UCHWAŁA NR 139/XXV/2021 RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 23 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11), w wykonaniu uchwały nr 158/XXVIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar położony przy południowej granicy miasta i graniczący z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów przyjętego Uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 roku, zmieniona uchwałą Nr 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011 r., zmienionego Uchwałami: Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 roku, Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 roku i Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 roku.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około **16,69 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „Miasto Zambrów Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem”, 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 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica obszaru objętego planem,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące:

- klasyfikacji funkcjonalnej dróg,
- oznaczenia urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,

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) **załącznik Nr 4** zawierający dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami).

§ 4. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy 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.

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, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, uwzględniając tendencję rozwojową funkcji produkcyjnych w mieście zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów.

§ 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 wzbogacza;
- 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);
- 8) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 10) **działalności uciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi powodować przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 11) **zabudowie produkcyjno – usługowej** – należy przez to rozumieć lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
- 12) **systemie informacji miejskiej (SIM)** - należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym m. in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 13) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny na cele rozwoju funkcji produkcyjnej i usługowej wraz z realizacją infrastruktury technicznej oraz budową systemu komunikacyjnego.

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

- 1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **1 P-U** o powierzchni ok. 3,75 ha,
 - b) **2 P-U** o powierzchni ok. 2,60 ha,
 - c) **3 P-U** o powierzchni ok. 3,59 ha,
- 2) teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem: **4 ZI** - o powierzchni ok. 0,25 ha;
- 3) teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem: **5 ZL** - o powierzchni ok. 5,04 ha;
- 4) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KD-L** - droga lokalna, o powierzchni ok. 0,80 ha;
- 5) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **02 KD-D** - droga dojazdowa, o powierzchni ok. 0,33 ha;
- 6) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **03 KD-D** - droga dojazdowa, o powierzchni ok. 0,33 ha.

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

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

- 1) rozwój układu przestrzennego miasta na terenach określonych w studium uwarunkowań jako produkcyjno-usługowe z zachowaniem wymogów określonych w planie: funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) obowiązek zagospodarowania strefy zieleni izolacyjnej, na wyznaczonym terenie oznaczonym symbolem 4ZI, oraz na terenie 1P-U w pasie wolnym od zabudowy (przylegającym do terenu 4ZI) poprzez wprowadzenie roślinności wielopiętrowej stwarzającej izolację od istniejących ogródków działkowych;
- 3) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) zagospodarowanie zielenią niezabudowanych i nieutwardzonych części działek przyległych do dróg.

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

- 1) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, z warunkiem dodatkowym dla terenu 1P-U gdzie uciążliwość nie może przekroczyć również wyznaczonej linii zabudowy od strony granicy ogródków działkowych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów zajmujących się zbieraniem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów;
- 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, odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zorganizowany, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków;

- 6) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami, zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 9) ustala się obowiązek realizacji ekranów akustycznych wzdłuż granicy opracowania planu na terenie 4 ZI stwarzających izolację od istniejących ogródków działkowych;
- 10) nakaz wprowadzenia wzdłuż ulic zieleni urządzonej o funkcji ozdobnej i izolacyjnej;
- 11) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią tereny komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających - drogi publiczne oznaczone symbolami: **01 KD-L**, **02 KD-D**, **03 KD-D**;
- 2) na terenie przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację elementów: systemu SIM, oświetlenia, małej architektury, infrastrukturę techniczną oraz zieleni urządzoną;
- 3) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące wymagania:
 - a) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż drogi publicznej,
 - b) wprowadzenie form zieleni oraz ujednoliconych elementów małej architektury stanowiących wyposażenie przestrzeni (ławki, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itp.).

§ 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 usług:
 - a) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) z zakresu opieki zdrowotnej, kultury, oświaty, kultu religijnego,
- 2) innej zabudowy i obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.

§ 14. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **KD-L**, **KD-D** powiązanych z układem dróg zewnętrznych poprzez włączenie do ul. Aleja Wojska Polskiego poza obszarem opracowania planu.

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

- 1) droga publiczna lokalna, oznaczona symbolem **01 KD-L**:
 - a) istniejący pas terenu stanowiący przedłużenie drogi wzdłuż ogrodów działkowych, adaptowana szerokość w liniach rozgraniczających ok. 15,0 m,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni 6,0 - 7,0 m,
 - d) projektowana dwukierunkowa ścieżka pieszo – rowerowa po południowej stronie drogi (od strony ogrodów działkowych),
 - e) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 2) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone symbolami **02 KD-D i 03 KD-D**:
- a) projektowane drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m w obrębie skrzyżowań i łuku drogi 03 KD-D zapewnić narożne ścięcia i poszerzenie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni 6,0 - 7,0 m,
 - d) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 3) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i funkcji przemysłowej, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem: zabudowa usługowa minimum 3 mp/100 m² powierzchni użytkowej, zabudowa produkcyjno-usługowa 20 mp/100 zatrudnionych z zapewnieniem miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) wodociągowa z urządzeniami ppoż.;
- 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) elektroenergetyczna;
- 4) telekomunikacyjna;
- 5) sieć gazowa;
- 6) 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) zaopatrzenie w wodę:
- a) dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) przewiduje się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 01 KD-L, 02KD-D, 03KD-D poprzez włączenie do istniejącej sieci kończącej się przy początku terenu ogrodów działkowych (od strony ul. Aleja Wojska Polskiego),
 - c) sieć wodociągową należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych i ścieków przemysłowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i pompowym, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,

- b) przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 01KD-L, 02KD-D i 03KD-D z odprowadzeniem w kierunku ul. Aleja Wojska Polskiego,
 - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
- a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01KD-L, 02KD-D i 03KD-D z odprowadzeniem, poprzez separator do zbiorników na deszczówkę,
 - 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) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów;
- 4) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i 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);
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z warunkami operatora, realizacja sieci gazowej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 7) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 8) usuwanie odpadów:
- a) komunalnych na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miasta Zambrów,
 - b) poprodukcyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarowania odpadami.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Na obszarze objętym planem istnieją urządzenia melioracji wodnych (sieć drenarska). Dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu. Zmiana stanu tych urządzeń wymaga przeprowadzenia stosownego postępowania zgodnie z ustawą Prawo wodne.

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

- 1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe;
- 3) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów;
- 4) na etapie sporządzania planów zagospodarowania terenu dla obiektów użyteczności publicznej i usługowych, potrzeby w zakresie ukryć dla ludności, określa właściwy terenowo organ obrony cywilnej.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 P-U, 2 P-U, 3 P-U plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa produkcyjno - usługowa,

b) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) na terenie oznaczonym symbolem 1 P-U wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej teren lasu (ZL) i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony 4 ZI,

b) pas przylegający do terenu 4ZI, wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią poprzez wprowadzenie roślinności wielopiętrowej stwarzającej łącznie z sąsiednim terenem izolację od istniejących ogródków działkowych;

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

a) intensywność zabudowy do 0,70,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% powierzchni działki,

c) wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy max. 15,0 m, dopuszcza się miejscowe przekroczenie wysokości na części obiektów, wynikające z potrzeb technologicznych,

d) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,

e) dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych (rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach koloru brązowego, ciemnej czerwieni i szarości,

f) dopuszcza się kolorystykę zabudowy wynikającą z barw patronackich lub firmowych,

g) obsługę komunikacyjną terenu:

- **1 P-U** zapewnia się z projektowanego przebiegu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KD-D, oraz z projektowanej drogi 01 KD-L – działka skrajna,

- **2 P-U** zapewnia się z projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 02 KD-D i 03 KD-D oraz z projektowanej drogi 01 KD-L,

- **3 P-U** zapewnia się z projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 02 KD-D i 03 KD-D oraz z projektowanej drogi 01 KD-L;

h) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14;

i) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu spełniający następujące warunki:

- możliwość realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

- zapewnienie bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w planie dróg publicznych zgodnie z jego ustaleniami i przepisami odrębnymi,

- zapewnienie minimalnej powierzchni działki - 4000 m², oraz szerokości frontów nowo wydzielanych działek od 20 m do 100 m;

b) dopuszcza się wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną (obiekty i urządzenia) wielkość działek wg wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 ZI** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń izolacyjna,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany akustyczne;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) zakaz wtórnych podziałów terenu,

c) obowiązek realizacji ekranów akustycznych wzdłuż granicy opracowania planu od istniejących ogródków działkowych,

d) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni działki.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 ZL** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: teren istniejącego lasu;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) zakaz wtórnych podziałów terenu,

c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niezbędnych do prowadzenia gospodarki leśnej.

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) **1 P-U, 2 P-U, 3 P-U** tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);

2) **4 ZI** tereny przeznaczone pod zieleń izolacyjną - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);

3) **5 ZL** teren przeznaczony pod teren lasu - w wysokości 0% (słownie: zero procent);

4) **01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D** tereny przeznaczone pod tereny komunikacji publicznej - w wysokości 0% (słownie: zero procent).

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Jacek Olszewski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 139/XXV/2021

Rady Miasta Zambrów

z dnia 23 marca 2021 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był do publicznego wglądu w okresie od 28 grudnia 2020 r. do 29 stycznia 2021 r., uwagi składane były w terminie do dnia 15 lutego 2021 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu uwagi wnieśli:

1. Polski Związek Działkowców stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie Okręg Podlaski złożył uwagę z postulatami o:

- a) zwiększenie powierzchni terenów zieleni izolacyjnej od strony Ogrodu lub ograniczenie rodzaju usług na terenie oznaczonym symbolem 1 PU do wyłącznie nieuciążliwych;
- b) powiększenie terenu zielonego na teren drogi oznaczonej symbolem 01 KDL, a teren komunikacji, powinien być projektowany tak, aby droga publiczna nie przebiegała przez teren Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Pod Długoborzem”, a na przykład przez działki nr nr 1910/35, 1910/15;
- c) zmianę § 14 ust. 2 pkt 1 lit. a projektu uchwały, który wskazuje, że teren oznaczony symbolem 01 KD-L stanowi przedłużenie drogi wzdłuż ogrodów działkowych.

Burmistrz uwagę rozpatrzył i nie uwzględnił w całości.

2. Polski Związek Działkowców Zarząd Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Pod Długoborzem” złożył uwagę z postulatami o:

- a) braku wariantowego rozwiązania komunikacji wg propozycji Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowej i Autostrad (pismo z dnia 05.07.2017 r.), ponadto uwaga zawiera stanowisko, że ze względu na brak zgody użytkowników działki nr 1910/43 niedopuszczalne było projektowanie drogi 01 KD-L w taki sposób, aby wewnętrzna droga do ogrodów była projektowaną drogą publiczną;
- b) rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych z terenu objętego projektem planu w przypadku deszczu nawalnego, brak opracowania melioracji, podczas, gdy projektuje się na niższym poziomie szamba;
- c) konieczność przedstawienia w projekcie opracowania jak projektowane zagospodarowanie wpłynie na ogrody działkowe poprzez zwiększenie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, ilość pożytków z upraw i hodowli;
- d) wskazanie, że Powiatowy Inspektor Sanitarny powinien określić odległość od terenów inwestycji do upraw ekologicznych;
- e) zawarcie w projekcie planu informacji o rekompensatach, do których będzie zobowiązany inwestor przy realizacji inwestycji z tytułu wyłączenia z hodowli ekologicznej części ogrodów, wskazano, że powinien być zapewniony monitoring powietrza, powinien być przedstawiony sposób wymiany i regeneracji powietrza;
- f) opracowanie w projekcie planu na temat bezpieczeństwa użytkowników działek i ich gości.

Burmistrz uwagę rozpatrzył i nie uwzględnił w całości.

Obie uwagi dotyczą wpływu ustaleń planu na teren Rodzinnego Ogrodu Działkowego. W związku z tym uzasadnienie odrzucenia obu uwag jest jednakowe.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zambrów uchwalonego uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r. z późniejszymi zmianami. Droga oznaczona

w projekcie planu symbolem 01 KD-L projektowana jest na gruntach miasta Zambrów, a jej przebieg jest zgodny ze Studium... Projekt planu został opracowany w takich granicach, jak została podjęta uchwała Nr 158/XXVIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 30 maja 2017 r. W związku z tym w projekcie planu nie rozwiązano połączenia drogi publicznej z drogą krajową ul. Aleja Wojska Polskiego, a tego dotyczy pismo Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 5 lipca 2017 r. Droga publiczna oznaczona symbolem 035 KD-L, której odcinek stanowi 01 KD-L jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów z roku 2011, zmiana w roku 2017 nie zmieniała proponowanego rozwiązania komunikacji. Przebieg drogi publicznej łączącej ul. Aleję Wojska Polskiego z drogą 01 KD-L będzie przedmiotem odrębnego opracowania.

Od strony Rodzinnego Ogrodu Działkowego projekt planu przewiduje pas zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m oznaczony symbolem 4 ZI. Dodatkowo dla ochrony ogrodów działkowych nałożono obowiązek realizacji ekranów akustycznych wzdłuż granicy opracowania planu, a na terenie oznaczonym symbolem 1 P-U nieprzekraczalną linię zabudowy od strony Ogrodu określono na 5,0 m z obowiązkiem zagospodarowania pasa 5,0 m od strony terenu 4 ZI zielenią. W związku z tym pas zieleni od strony Ogrodu będzie miał szerokość 15,0 m, a dodatkowo na granicy zostaną zrealizowane ekrany akustyczne. Z opracowanej prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, aby istniała potrzeba dodatkowej izolacji terenu Ogrodu od obszaru objętego projektem planu. § 10 projektu uchwały zawiera ustalenia z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a w tym zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, z warunkiem dodatkowym dla terenu 1 P-U, gdzie uciążliwość nie może przekroczyć również wyznaczonej linii zabudowy od strony granicy ogrodów działkowych. Ustalenia projektu planu zawierają również wymogi, możliwe do spełnienia na etapie opracowywania projektu planu miejscowego, dotyczące ochrony powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych, zdrowia i życia ludzi. Projekt planu określa zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, a w tym odprowadzenia wód opadowych. Projekt planu nie dopuszcza realizacji szamb, dopuszcza jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej indywidualne oczyszczalnie ścieków. Szczegółowe rozwiązania uwzględniające ilość opadów i ukształtowania terenu wymagają opracowania projektów budowlanych, już po uchwaleniu projektu planu, na etapie realizacji zagospodarowania terenu.

Projekt planu został uzgodniony pozytywnie przez wszystkie przewidziane prawem organy i instytucje, uzyskał też pozytywną opinię zarówno Powiatowego jak i Podlaskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- odrzuca uwagi w całości
- akceptuje w całości uzasadnienie Burmistrza

Wykaz uwag nieuwzględnionych

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.	15.01.2021 r.	Polski Związek Działkowców stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie Okręg Podlaski	1910/43	-zwiększenie powierzchni terenów zieleni izolacyjnej od strony Ogrodu lub ograniczenie rodzaju usług na terenie oznaczonym symbolem 1 PU do wyłącznie nieuciążliwych; -powiększenie terenu zielonego na teren drogi oznaczonej symbolem 01 KDL oraz terenu komunikacji, który powinien być projektowany tak, aby droga publiczna nie przebiegała przez teren

				Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Pod Długoborzem”, a na przykład przez działki nr nr 1910/35, 1910/15; -zmianę § 14 ust. 2 pkt 1 lit. a projektu uchwały, który wskazuje, że teren oznaczony symbolem 01 KD-L stanowi przedłużenie drogi wzdłuż ogrodów działkowych.
2.	03.02.2021 r.	Polski Związek Działkowców Zarząd Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Pod Długoborzem”	1910/43	-brak wariantowego rozwiązania komunikacji wg propozycji Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowej i Autostrad (pismo z dnia 05.07.2017 r.), ponadto uwaga zawiera stanowisko, że ze względu na brak zgody użytkowników działki nr 1910/43 niedopuszczalne było projektowanie drogi 01 KD-L w taki sposób, aby wewnętrzna droga do ogrodów była projektowaną drogą publiczną; -rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych z terenu objętego projektem planu w przypadku deszczu nawalnego podczas, gdy projektuje się na niższym poziomie szamba, brak opracowania melioracji; -konieczność przedstawienia w projekcie opracowania jak projektowane zagospodarowanie wpłynie na ogrody działkowe poprzez zwiększenie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, ilość pożytków z upraw i hodowli; -wskazanie, że Powiatowy Inspektor Sanitarny powinien określić odległość od terenów inwestycji do upraw ekologicznych; -zawarciu informacji o rekompensatach, do których będzie zobowiązany inwestor przy realizacji inwestycji z tytułu wyłączenia z hodowli ekologicznej części ogrodów, wskazano, że powinien być zapewniony monitoring powietrza, powinien być przedstawiony sposób wymiany i regeneracji powietrza; -opracowaniu na temat bezpieczeństwa działek i ich gości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 139/XXV/2021

Rady Miasta Zambrów

z dnia 23 marca 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

1. Budowa dróg publicznych.
2. Budowa infrastruktury technicznej

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

Lp.	Symbol lub rodzaj infrastruktury	Sposób realizacji	Zasady finansowania
1.	01KD-L – droga publiczna klasy technicznej drogi lokalnej	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty stanowiące własność Miasta.	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
2.	02KD-D – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty stanowiące własność Miasta.	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
3.	03KD-D – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty stanowiące własność Miasta.	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
4.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji deszczowej - dł. na terenie objętym planem ok. 968 m	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty stanowiące własność Miasta.	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.
5.	Zbiorniki i ekrany	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty stanowiące własność Miasta.	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 139/XXV/2021

Rady Miasta Zambrów

z dnia 23 marca 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust.3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.