

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ZAMBRÓW
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części miejscowości Stary Skarżyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr 294/XXVIII/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części miejscowości Stary Skarżyn oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów przyjętego Uchwałą nr 144/XXII/16 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. z późniejszymi zmianami,

Rada Gminy Zambrów uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części miejscowości Stary Skarżyn, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,42 ha, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z Uchwałą Nr 294/XXVIII/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części miejscowości Stary Skarżyn.

§ 3. 1. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami

rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem liczbowo-literowym, w tym:

- a) 1UH-UL-P – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji,
- b) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 4) zakaz przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów i norm jakości środowiska, w tym dla takich komponentów środowiska jak powierzchnia ziemi, środowisko gruntowo-wodne, powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, szata roślinna, krajobraz.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną kategorii gminnej klasy dojazdowej, bezpośrednio przyległej do obszaru objętego planem oraz poprzez drogę gminną wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio z ww. dróg albo poprzez drogi wewnętrzne na obszarze planu;
- 3) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m;

- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla usług handlu oraz usług rzemieślniczych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla hurtowni i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, minimum 1 miejsce do parkowania na 5 klientów, nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla zakładów produkcyjnych – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca;
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych, produkcyjnych i bytowych
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzanie ścieków do indywidualnej – zakładowej oczyszczalni ścieków, a dalej po ich oczyszczeniu odprowadzenie ich do ziemi lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-odparowujące, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub po uprzednim oczyszczeniu do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm.
 - d) dopuszczenie podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz stosowanie rozwiązań indywidualnych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym m.in.:
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW - ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 10. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UH-UL-P,
- 2) 1% dla terenu oznaczonego na rysunku plany symbolem 1KR.

§ 11. Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w zakresie obrony cywilnej:
 - a) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub występowania innego zagrożenia lokalizację ukryć w budynkach usługowych powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków),
 - b) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m,
 - c) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe o zasięgu słyszalności minimum 300 m,
 - d) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) nie ustala się tras przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi;
- 3) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów

pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku plan symbolem **1UH-UL-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren elektrowni wiatrowej,
 - b) biogazownia,
 - c) teren przemysłu portowego.
- 3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,3 dla działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość budynków do 20,0 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, dla których ustala się maksymalną wysokość do 49,0 m, z zastrzeżeniem lit. e;
 - e) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 30,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi przyległej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem lub z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku plan symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 4,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

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