

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ZAMBRÓW**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Zambrów, dotyczącego części obszaru geodezyjnego Tabędz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z wykonaniem Uchwały Nr 320/XXXII/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obszaru geodezyjnego Tabędz uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, zatwierdzonego Uchwałą Nr 144/XXII/16 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. z późniejszymi zmianami.

**§ 2**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,49 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych do aktu.

**§ 4**

Ustalenia planu zawarte są w formie ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 5**

1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

## § 6

1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 4) 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;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości objętej planem;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w granicach objętych ustaleniami planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i 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;
- 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## § 7

Celem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu i określenie sposobu jego zagospodarowania, kształtowania zabudowy oraz zasad obsługi komunikacyjnej i warunków uzbrojenia technicznego, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów.

## § 8

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 3) przeznaczeniu lub funkcji terenu – należy przez to rozumieć określony w planie sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu oznaczony odpowiednią klasą przeznaczenia terenu;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca te przeznaczenie w sposób określony w planie;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć symbol literowy określający podstawowe przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany zewnętrzne budynku lub jego najdalej wysunięte elementy, z wyłączeniem wiatrołapu, zadaszenia 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;
- 9) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- 10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która jest niezabudowana lub nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe, wyrażoną jako procentowy udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków wyrażoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu budynku oraz wysokość pozostałych obiektów budowlanych wyrażoną w metrach od poziomu terenu do najwyższego punktu elementu wykończenia;
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż  $12^{\circ}$ ;
- 14) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć części działki budowlanej lub terenu pokryte roślinnością świadomie ukształtowaną przez człowieka, towarzyszącą zabudowie, o zróżnicowanej formie i wysokości;
- 15) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem objętym planem, albo działalność wprowadzającą ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;
- 16) terenie usług handlu lub produkcji przemysłowej – należy przez to rozumieć teren związany z realizacją funkcji z zakresu usług handlu realizowanej łącznie lub rozdzielnie z funkcją z zakresu produkcji przemysłowej;
- 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy odrębne, należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA PLANU**

#### **§ 9**

Dla terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczonego symbolem UH-PP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług handlu lub produkcji przemysłowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne i parkingi, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone.

#### **§ 10**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przestrzeganie określonej planem funkcji terenu i standardów przestrzennych oraz skali i formy zabudowy, wskaźników kształtujących sposób wykorzystania i zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zagospodarowanie zielenią niezabudowanych i nieutwardzonych części terenu.

#### **§ 11**

1. Teren objęty planem położony jest poza granicami obszarów ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz poza korytarzami ekologicznymi ustalonymi w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) ochrona środowiska gruntowo – wodnego poprzez:
  - a) ochronę urządzeń melioracji wodnych, w tym utrzymanie drożności rowów melioracyjnych poprzez odpowiednie zagospodarowanie działki budowlanej, a w przypadku konieczności ich przebudowy lub likwidacji, obowiązek zrealizowania w sposób nie pogarszający funkcjonowanie obiektu melioracyjnego poza granicami planu,
  - b) obowiązek prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej z zachowaniem zasad określonych w § 15 ust. 4 niniejszej uchwały,
  - c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi oraz rolniczego wykorzystania ścieków,

- d) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do gruntu lub wód powierzchniowych, określonych w § 15 ust. 5 uchwały,
  - e) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami stałymi z zachowaniem zasad określonych w § 15 ust. 10 uchwały;
- 5) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na jakość powietrza atmosferycznego;
  - 6) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych ograniczających hałas i wibracje;
  - 7) ochrona istniejących zadrzewień poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych.

## § 12

1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętej planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do przyległego pasa drogowego – 70<sup>0</sup> - 90<sup>0</sup>.

2. Zapewnienie działkom powstałym na skutek podziału nieruchomości bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

## § 13

Obszar objęty planem położony jest częściowo w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów leśnych oraz publicznych wód powierzchniowych płynących, w związku z czym ustala się zakaz:

- 1) budowy budynków w odległości mniejszej niż 12 m od granic gruntów leśnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) grodzenia terenu w części przyległej do publicznych wód powierzchniowych płynących w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.

## § 14

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią:
  - a) istniejąca droga publiczna powiatowa klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolem KDL, położona w bezpośrednim sąsiedztwie poza granicami planu, zapewniająca powiązania z układem dróg zewnętrznych,
  - b) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości co najmniej 8,0 m w liniach rozgraniczających, powiązanych z drogą publiczną, zapewniających komunikację wewnątrz obszaru objętego planem;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych z uwzględnieniem następujących, minimalnych wskaźników:
  - a) obiekty z zakresu usług handlu – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,
  - b) obiekty z zakresu produkcji przemysłowej – 2 miejsca na 5 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 obiekt produkcyjny,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 15

1. Ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągową z urządzeniami p.poż.;
- 2) sieć elektroenergetyczną;
- 3) sieć telekomunikacyjną;
- 4) inne uzbrojenie, jeżeli zajdzie taka konieczność, realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

2. Uzbrojenie terenu objętego planem nastąpi poprzez realizację przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektu zagospodarowania terenu oraz warunkami określonymi przez zarządców sieci.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju 110 mm położonej poza obszarem objętym planem, planowanej do rozbudowy;
- 2) nowy odcinek sieci wodociągowej należy zrealizować z zachowaniem odpowiednich parametrów technicznych, z uwzględnieniem potrzeb przeciwpożarowych oraz wyposażeniem w hydranty zewnętrzne;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia.

4. Odprowadzanie ścieków technologicznych oraz socjalno-bytowych poprzez system wewnętrznej kanalizacji sanitarnej do indywidualnej oczyszczalni ścieków.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) powierzchniowo, jako przesiąkanie do gruntu na własnym terenie, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 2) z dróg wewnętrznych, parkingów, dojeżdż oraz innych utwardzonych nawierzchni powierzchniowo, po oczyszczeniu w stopniu i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej SN położonej poza obszarem objętym planem, przewidzianej do rozbudowy;
- 2) na terenie objętym planem dopuszcza się realizację stacji transformatorowej.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) zaopatrzenie w energię cieplną niezbędną do ogrzewania budynków, podgrzewania wody oraz potrzeb technologicznych z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) projektowane obiekty należy wyposażać w instalacje oparte na proekologicznych nośnikach energii cieplnej (np. energia elektryczna, gaz, biomasa, kolektory słoneczne i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii).

8. Zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny, docelowo dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy.

9. Ustala się następujące zasady dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) w zakresie telekomunikacji stacjonarnej poprzez przyłącze do istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej w oparciu o stacje bazowe sieci telefonii komórkowych zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

10. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami stałymi:

- 1) gromadzenie odpadów niebezpiecznych, w tym poprodukcyjnych w wydzielonych i zamkniętych pojemnikach, z zapewnieniem ich odbioru przez uprawnione podmioty gospodarcze;
- 2) gromadzenie odpadów komunalnych selektywnie w odpowiednich pojemnikach i kontenerach usytuowanych w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z zasadami gospodarki odpadami obowiązującymi w gminie.

### § 16

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

- 1) projektowanie i budowa obiektów budowlanych w sposób zapewniający ochronę ludności w zakresie obrony cywilnej określonej w przepisach odrębnych oraz w zakresie zapewnienia odpowiedniej ochrony i zabezpieczenia przeciwpożarowego tych obiektów;
- 2) zabezpieczenie systemów alarmowania i powiadamiania użytkowników obiektów na terenie usług handlu lub produkcji przemysłowej w przypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny do 300 metrów;
- 3) zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) zaprojektowanie dróg pożarowych w sposób umożliwiający dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

### § 17

Dla terenu usług handlu lub produkcji przemysłowej o powierzchni ok. 1,49 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem UH-PP ustala się:

- 1) warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: realizacja zabudowy i zagospodarowania w dostosowaniu do funkcji podstawowej terenu, z uwzględnieniem przeznaczeń dopuszczanych, a także z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych w pkt 2;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 15,0 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej,
    - 12,0 m od granicy lasu,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
  - c) intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,0,
  - d) zasady kształtowania zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynków – do 15,0 m, za wyjątkiem budowli i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i technologicznych, lecz nie więcej niż 30,0 m,
    - geometria dachu – dachy jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu zasadniczych połaci dachowych do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) z drogi publicznej klasy lokalnej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDL, na bazie projektowanych zjazdów realizowanych z zachowaniem parametrów i warunków usytuowania wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) z dróg wewnętrznych zapewniających komunikację wewnętrzną, niewydzielonych na rysunku planu,
  - c) realizacja miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 14 pkt 2 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 3.**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

##### **§ 18**

Dla terenu usług handlu lub produkcji przemysłowej oznaczonego na rysunku planu symbolem UH-PP ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

##### **§ 19**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

##### **§ 20**

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

Przewodniczący Rady Gminy