

UCHWAŁA NR 389/XLIV/23
RADY GMINY ZAMBRÓW

z dnia 31 maja 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 288/XXVII/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 20 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obszaru geodezyjnego Stary Skarżyn, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów uchwalonego uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. (z późn. zm.), Rada Gminy Zambrów uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obszaru geodezyjnego Stary Skarżyn, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 4,03 ha, obejmujący działki ewidencyjne o numerach 74/1, 75, 76/1 zlokalizowane w obrębie ewidencyjnym Stary Skarżyn.

3. Granicę obszaru planu przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej na gruncie rodzimym, która jest niezabudowana lub nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe - wyrażoną jako procentowy udział tej części działki budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem U-P, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 5) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

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

§ 5. 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) 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 13) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 500kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 6. W granicy obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) U-P – teren usług lub produkcji;
- 2) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy ustala się lokalizowanie budynków oraz urządzeń wytwarzających energię zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 9. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) w terenie U-P zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz budynków zamieszkania zbiorowego;
- 4) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób by uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 5) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych wód do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych;
- 6) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Zambrów.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek w terenie oznaczonym symbolem U-P – 2500 m².

3. Ustala się minimalny front działki w terenie oznaczonym symbolem U-P – 30 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego na 90° z tolerancją 10°.

5. Ustalenia zawarte w ust. 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 12. 1. Wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu farm fotowoltaicznych lub biogazowni, o mocy przekraczającej 500kW, która została wskazana na rysunku planu.

2. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz realizacji zabudowy oraz urządzeń wytwarzających energię zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu U-P.

3. Wszelkie ponadnormatywne oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu farm fotowoltaicznych lub biogazowni, o mocy przekraczającej 500kW, nie mogą przekroczyć granic strefy ochronnej, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru planu z układem transportowo-komunikacyjnym zapewnia droga kategorii powiatowej przylegająca od strony północnej do obszaru planu oraz droga gminna wewnętrzna dojazdowa do użytków rolnych przylegająca do obszaru planu od strony południowej;
- 2) w terenie U-P dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - dla zabudowy usług lub produkcji – minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
 - dla terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy przekraczającej 500kW - minimum 2 miejsca dla każdej inwestycji.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz dopuszcza się ich likwidację.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych, produkcyjnych i bytowych;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę sieci, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm;
- 3) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, z preferencją odprowadzenia ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia wód do gruntu na własnej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 3) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy nie mniejszej niż 200 mm.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozwój systemu poprzez budowę sieci o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- 2) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń;

8. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 9.

Zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 15. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz zabezpieczenia systemu alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 m;
- 3) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) nakaz realizacji studni awaryjnej.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U-P:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług turystyki i gastronomii,
 - c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - d) teren usług nauki i edukacji,
 - e) teren usług sportu i rekreacji,
 - f) teren usług kultury i rozrywki,
 - g) teren usług kultu religijnego,
 - h) teren usług administracji,
 - i) teren elektrowni wiatrowej,
 - j) teren przemysłu portowego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 20 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych dla których ustala się maksymalną wysokość do 49 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ustala się maksymalną wysokość konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej – 30 m,
 - c) maksymalna liczba kondygnacji budynków – 3,
 - d) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy budynków płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%,
 - h) maksymalna powierzchnia paneli fotowoltaicznych w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m²;
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej przylegającej do obszaru planu od strony północnej stanowiącej działkę nr 179 oraz z dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji w obszarze planu;
 - 6) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem RN:

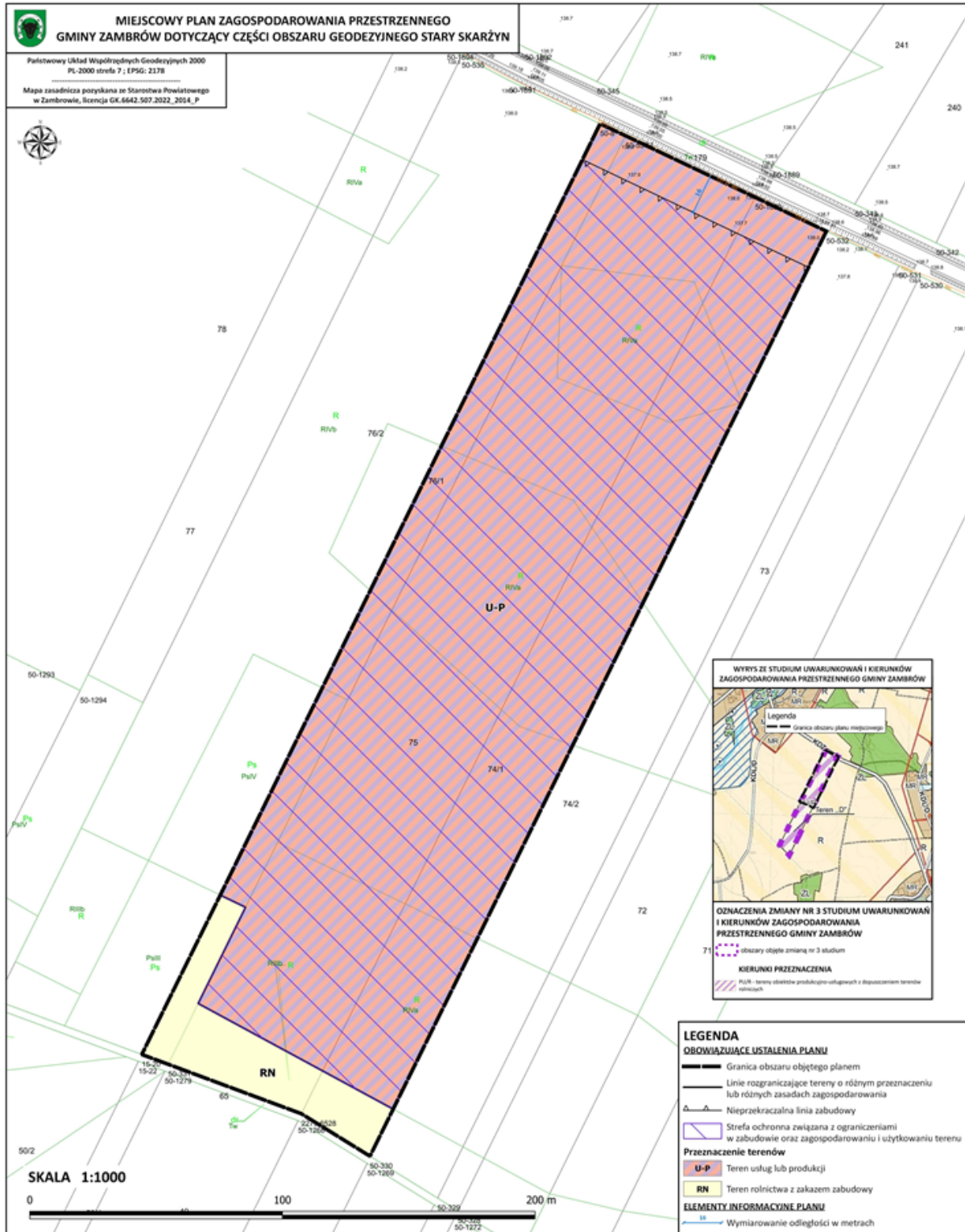
- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej wewnętrznej przylegającej od strony południowej do obszaru planu stanowiącej działkę ewidencyjną nr 65;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**Rozdział 11.
Ustalenia końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 389/XLIV/23
 Rady Gminy Zambrów
 z dnia 31 maja 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 389/XLIV/23
Rady Gminy Zambrów
z dnia 31 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru geodezyjnego Stary Skarżyn wraz prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2023 r. do 18 kwietnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Zambrów. W dniu 28 marca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 4 maja 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 389/XLIV/23

Rady Gminy Zambrów

z dnia 31 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Zambrów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację sieci wodociągowych poprzez wydłużenie istniejących sieci.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 389/XLIV/23

Rady Gminy Zambrów

z dnia 31 maja 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Gminy Zambrów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obszaru geodezyjnego Stary Skarżyn obejmujące obszar o powierzchni ok. 4,03 ha. Plan miejscowy został sporządzony na podstawie uchwały Nr 288/XXVII/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 20 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów.

W obszarze planu miejscowego wyznaczono:

- teren usług lub produkcji o symbolu U-P,
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy o symbolu RN.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Zambrów uchwały Nr 288/XXVII/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 20 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, kolejno:

- ogłoszono dnia 30 czerwca 2022 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie o projekcie planu miejscowego do gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2023 r. do 18 kwietnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Zambrów. W dniu 28 marca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu tj. do dnia 4 maja 2023 r. – w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.,
- przedstawiono Radzie Gminy Zambrów projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy oraz wyznaczenie terenów rolniczych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- c) pozostałe zapisy określone w § 10 planu miejscowego;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym poprzez drogi powiatowe, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych; także poprzez nakaz uwzględnienia rozmieszczenia hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenu zlokalizowanego wzdłuż drogi publicznej, co do którego inwestorzy złożyli wnioski do Urzędu Gminy Zambrów,

6) prawo własności poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami inwestorów,

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

8) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu zróżnicowane przeznaczenie terenów, dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Gminy Zambrów, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, (w tym udostępnieniu projektu planu w Biuletynie Informacji Publicznej),
- b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych, produkcyjnych i bytowych, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych.

Ustalenia planu miejscowego nie uwzględniają wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze planu nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej oraz elementy dziedzictwa kulturowego.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Wójt Gminy Zambrów wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego poprzedzone zostało opracowaniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów. Zmiana Studium umożliwiła realizację planu miejscowego zgodnie z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Zambrów. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania terenu objętego planem. Plan miejscowy ogranicza wydatki związane z budową układu drogowego poprzez wykorzystanie istniejących

dróg publicznych przylegających do obszaru planu. W przypadku infrastruktury technicznej należy zapewnić kontynuację sieci wodociągowej dla terenów dotychczas nieuzbrojonych, w tym również dla potrzeb innych terenów zlokalizowanych poza obszarem planu. Zaproponowane przeznaczenie terenów uwzględnia również aspekt przyrodniczy co potwierdza zaopiniowanie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz aspekt społeczny, co potwierdzone jest uwzględnieniem wniosków złożonych przez mieszkańców oraz inwestorów.

Plan miejscowy jest również zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zambrów”, przyjętej uchwałą Nr 197/XXIX/17 Rady Gminy Zambrów z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Uchwalenie planu miejscowego będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet Gminy Zambrów. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały niewielki wpływ na budżet gminy, będą to w szczególności wydatki wynikające z kosztu rozbudowy infrastruktury technicznej.

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina na pokrycie kosztów uchwalenia planu miejscowego są:

- a) w krótkim terminie: kredyty i dotacje,
- b) w długim terminie: dochody z podatku od nieruchomości podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu – dla części terenów w której taka zmiana nastąpi oraz ewentualnie opłata planistyczna.

Prognoza skutków finansowych do planu miejscowego wykazała, iż uchwalenie planu będzie nie będzie miało znaczącego wpływu na wydatki z budżetu Gminy Zambrów. Gmina może ponieść koszty związane z realizacją ustaleń planu w zakresie rozbudowy budowy infrastruktury technicznej, natomiast prognozowane przychody z tytułu podatku po zainwestowaniu terenów budowlanych będą rekompensowały poniesione wydatki. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku Nr 3 do uchwały.