

UCHWAŁA NR 74/X/25
RADY GMINY ZAMBRÓW

z dnia 26 czerwca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu
geodezyjnego Wierzbowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr 420/XLVIII/23 Rady Gminy Zambrów z dnia 5 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wierzbowo 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 późn. zm., Rada Gminy Zambrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, 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 3,50 ha, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z Uchwałą Nr 420/XLVIII/23 Rady Gminy Zambrów z dnia 5 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wierzbowo.

§ 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną naziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) 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) wymagania wynikające 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) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 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

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem liczbowo-literowym, w tym:
 - a) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 6. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nie leśne:

- 1) grunty leśne o powierzchni 0,2831 ha sklasyfikowane jako lasy i grunty leśne, na które uzyskano zgodę ministra właściwego do spraw środowiska (decyzja znak: DLŁ-WNL.8130.105.2024.AZ z dnia 16 stycznia 2025 r.);
- 2) grunty leśne o powierzchni 0,0037 ha sklasyfikowane jako lasy i grunty leśne klasy IV, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak: DGN-III.7151.12.2024.TT z dnia 23 września 2024 r.);
- 3) grunty rolne o powierzchni 0,1174 ha sklasyfikowane jako grunty orne klasy III, na które uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja znak: DNI.tr.602.436.2024.JM z dnia 25 lutego 2025 r.).

2. Pozostałe grunty przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne obejmują użytki rolne, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) 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.

§ 9. 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) realizację nowej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR oraz w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej, bezpośrednio przyległej do obszaru objętego planem,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - c) wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem budynków, do 15,0 m.

§ 10. 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 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną kategorii powiatowej klasy zbiorczej, 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 lokalizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy, wliczając miejsca garażowe,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, 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 sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony środowiska,
 - b) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,
 - b) do czasu możliwości technicznego podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
- 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 biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji,
 - 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 i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;

- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy kolidującej z urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować, zachowując ich drożność;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW;
- 2) 1% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, 1WS.

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

- 1) w zakresie obrony cywilnej:
 - a) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m,
 - b) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe o zasięgu słyszalności minimum 300 m,
 - c) 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**

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej 1KR lub drogi zbiorczej przyległej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi zbiorczej przyległej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

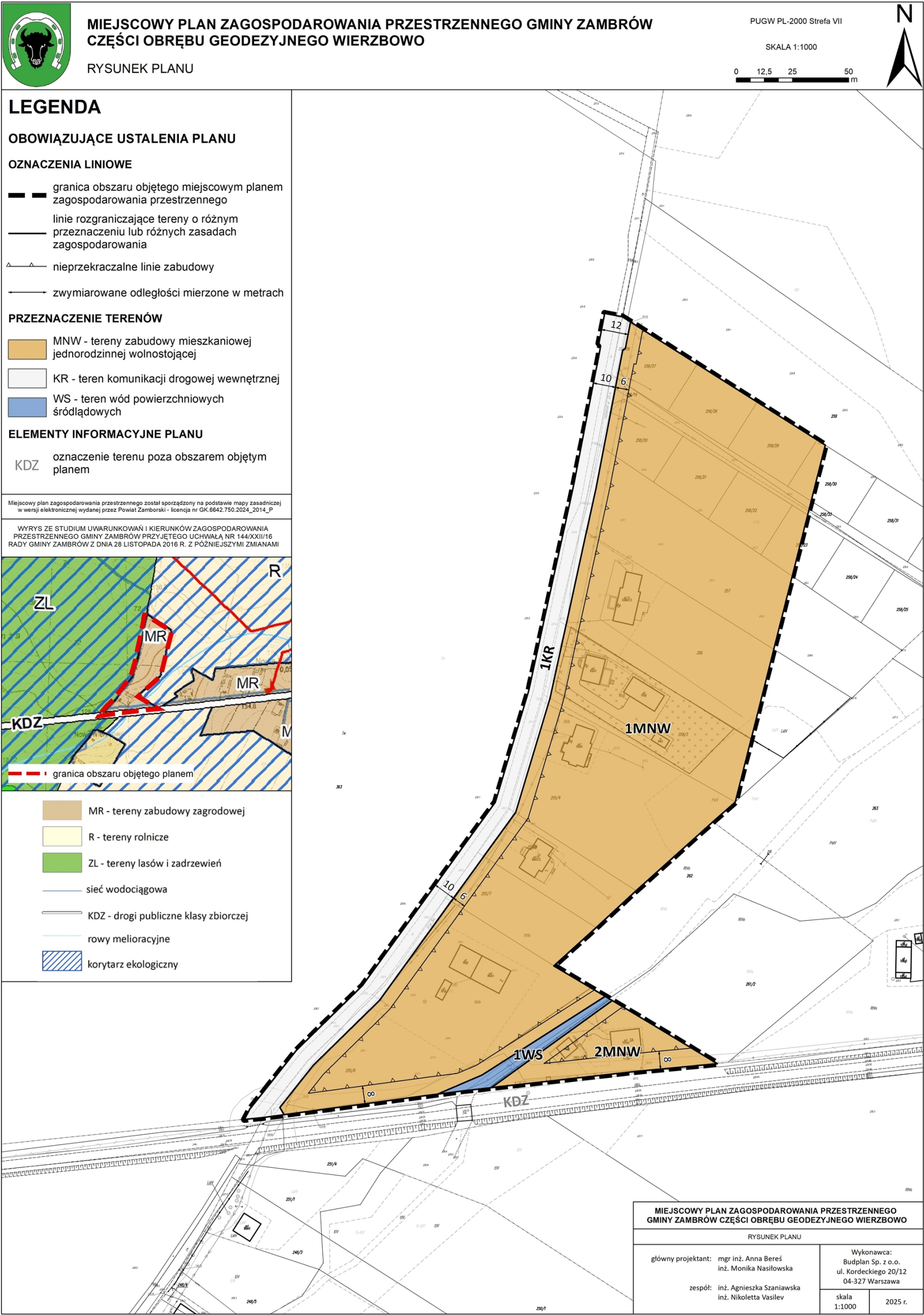
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Jolanta Wielgat

Rady Gminy Zambrów
z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 74/X/25

Rady Gminy Zambrów

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wierzbowo

Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wierzbowo zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w dniach od 10 kwietnia 2025 r. do 12 maja 2025 r.

Podczas konsultacji społecznych oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 74/X/25

Rady Gminy Zambrów

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 680) Rada Gminy Zambrów rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wierzbowo, nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 74/X/25

Rady Gminy Zambrów

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę