

Projekt

z dnia 11 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 25 maja 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów
obejmującego obszar położony w obrębie ulic:
Wądołkowskiej, Lipowej i Ogrodowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), w wykonaniu uchwały Nr 89/XIV/2025 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Wądołkowskiej, Lipowej i Ogrodowej uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 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 r., zmienionego uchwałą Nr 69/XV/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2011 r., uchwałą Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 r., uchwałą Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 r., uchwałą Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 r., uchwałą Nr 172/XXX/21 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 r. oraz uchwałą Nr 302/L/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2023 r.

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Wądołkowskiej, Lipowej i Ogrodowej, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 28,07 ha położony w obrębie dróg publicznych: Wądołkowskiej, Ogrodowej i Lipowej, które nie są objęte granicami planu.

§ 3. Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej Uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenie terenu określone symbolem cyfrowym i literowym,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach,
 - f) strefa techniczna napowietrznej linii 15kV,
 - g) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną;
- 2) załącznik Nr 2 - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - zawierający dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

§ 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 10) 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 i dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Celem planu jest stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zabudowy i zagospodarowania, a także zasad obsługi komunikacyjnej.

§ 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 cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć określony sposób zagospodarowania terenu;
- 3) podstawowej klasie przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć funkcję, która powinna przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związaną, która je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną w planie, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku drogi lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem:
 - a) elementów zewnętrznych budynku takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,

- b) budowli z zakresu infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych,
 - c) obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych i informacyjnych,
 - d) dociepleń istniejących budynków;
- 6) strefie technicznej - należy przez to rozumieć przestrzeń wokół linii napowietrznej 15 KV, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania zawarte w ustaleniach planu;
- 7) 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.

§ 8. 1. Terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole klasy przeznaczenia terenu, symbol literowy określa następujące podstawowe klasy przeznaczenia terenów z zastrzeżeniem ust.2:

- 1) MN– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) U – teren usług;
- 5) KDL– teren drogi lokalnej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) RZM– teren zabudowy zagrodowej;
- 8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Symbol literowy oznacza podstawową klasę przeznaczenia terenu do którego uzupełniające i wykluczone klasy przeznaczenia określają ustalenia szczegółowe planu.

3. Podstawowe klasy przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem mogą występować łącznie lub zamiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 2.

USTALENIA PLANU OGÓLNE

§ 9. 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym od 1MN o powierzchni ok. 2,04 ha;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym od 1MNW do 7MNW o łącznej powierzchni ok. 15,75 ha;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczone na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym od 1MNS do 2MNS o łącznej powierzchni ok. 4,16 ha;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym od 1MN-U do 3MN-U o łącznej powierzchni ok. 3,24 ha;
- 5) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym 1KDL;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym od 1KR do 5KR o łącznej powierzchni ok 1,29 ha;
- 7) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym 1RZM o powierzchni ok. 0,38 ha;

- 8) teren zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym 1RZM-MNW o powierzchni ok 0,43 ha;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami literowo-cyfrowymi od 1 WS do 3 WS.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dalszy rozwój układu przestrzennego miasta na terenach przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod funkcje mieszkaniowe z zachowaniem wymogów określonych w planie - standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenu;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę istniejących budynków;
- 4) w kształtowaniu zabudowy należy zapewnić jednorodność formy, wyrazu architektonicznego i wystroju zewnętrznego, a także uwzględnić:
 - a) zagospodarowanie zielenią terenu przyległego do drogi oraz niezabudowanych i nieutwardzonych części działki,
 - b) sytuowanie wejść do lokali usługowych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się tych osób (obniżenie krawężników i zastosowanie nawierzchni o wyróżniającej się fakturze przy przejściach dla pieszych, wydzielenie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i inne),
 - c) kolorystyka ścian budynków w odcieniach: bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji (drewno, kamień, cegła), a pokrycia dachów w odcieniach: ciemnej czerwieni, brązu i szarości,
 - d) w zakresie elementów wyposażenia technicznego ustala się możliwość ich lokalizacji na dachach i na elewacjach z wyjątkiem elewacji frontowej od strony ulicy,
 - e) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania ustalone dla każdego z wydzielonych terenów;
- 5) obowiązuje stosowanie ujednoliconego oświetlenia wzdłuż dróg wewnętrznych obsługujących cały obszar;
- 6) ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNW, MNS, MN-U, RZM-MNW,
 - c) zabudowy usługowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolem MN-U;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska;

- 6) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 7) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu), zdrowie i życie ludzi;
- 8) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami MN, MNW i MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach zabudowy oznaczonych symbolami MN-U i RZM jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 9) obowiązek zabezpieczenia istniejących urządzeń wodno - melioracyjnych, w szczególności rowów oraz sieci drenarskich. W przypadku zlokalizowania inwestycji na terenie, gdzie występują urządzenia melioracyjne, należy opracować projekt przebudowy urządzeń melioracyjnych. Zmiana stanu tych urządzeń wymaga przeprowadzenia stosownego postępowania zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 10) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w gminie;
- 11) obowiązek zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych w sposób zorganizowany;
- 12) obowiązek zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i potrzeb technologicznych przy użyciu ciepła systemowego lub z indywidualnych bezemisyjnych lub nisko-emisyjnych źródeł ciepła;
- 13) nie ustala się innych zasad kształtowania i ochrony krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładu przestrzennego i kształtowania architektury oraz ustalonych wskaźnikach zagospodarowania.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDL;
- 2) w zakresie kształtowania przestrzeni, o której mowa w pkt.1 ustala się obowiązek zapewnienia powszechnej dostępności terenu w tym osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w zakresie ruchu pieszego;
- 3) ustala się obowiązek stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż drogi publicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3.

§ 14. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia nowej działki;
- 3) wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe jeśli podział nieruchomości uwzględnia ustalenia planu i umożliwia zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem;

4) ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

- a) zapewnienie wydzielanym działkom bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami odrębnymi,
 - b) zapewnienie minimalnych parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych,
 - c) minimalne parametry działek nie obowiązują w przypadku podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, regulacji granic oraz w przypadku regulacji własności działek zabudowanych;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) określone na rysunku planu linie podziału nieruchomości na działki budowlane mają charakter postulatyczny.

§ 15. W zakresie wymagań dotyczących miejsc parkingowych ustala się: minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) lokalizacja miejsc do parkowania na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcją usługową, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zapewnieniem:
 - zabudowa usługowa 3 mp/100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,
 - zabudowa mieszkaniowa 1 mp/1 lokal mieszkalny,
 - zabudowa zagrodowa 1 mp/1 lokal mieszkalny;
- 2) dopuszcza się realizację parkingu przyulicznego zlokalizowanego przy terenie usług wzdłuż drogi 1KDL;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w planie ustalono:

- 1) strefę techniczną istniejącej napowietrznej linii 15 kV o szerokości 15,0 m, po 7,5 m po obu stronach linii licząc od jej osi, w której obowiązuje nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Strefa przestaje obowiązywać z chwilą przebudowy (zmiana trasy, skablowanie) lub demontażu linii,
- 2) obowiązek uwzględnienia przy projektowaniu i realizacji inwestycji likwidacji lub przebudowy istniejących urządzeń melioracji wodnych. Realizacja inwestycji nie może pogorszyć funkcjonowania obiektów melioracyjnych poza obszarem zabudowy lub zagospodarowania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną całego obszaru oraz powiązania z układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewniają następujące drogi publiczne położone poza obszarem opracowania przylegające do terenu objętego planem:
 - a) ulica Wądołkowska – droga powiatowa klasy zbiorczej,
 - b) ulica Ogrodowa – droga gminna klasy lokalnej,
 - c) ulica Lipowa – droga gminna klasy lokalnej;
- 2) sieć komunikacji drogowej zapewniająca obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią:
 - a) projektowana droga publiczna lokalna, jednojezdniowa oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) drogi wewnętrzne jednojezdniowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR;
- 3) na terenach MNW i MN-U dopuszcza się wykonanie dróg wewnętrznych, obsługujących teren zabudowy, wg rysunku planu oraz dopuszcza się wykonanie innych dróg wewnętrznych w zależności od podziałów na

działki budowlane, włączonych do projektowanej drogi publicznej lokalnej I KDL lub wyznaczonych dróg KR w postaci wlotów prostych;

- 4) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg (publicznej i wewnętrznych) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) bezpośrednia obsługa działek przyległych do dróg publicznych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą.

§ 18.1. 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, w tym internet szerokopasmowy;
- 5) gazowa;
- 6) ciepłownicza;
- 7) inne uzbrojenie, 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) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę – na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg (publicznej i wewnętrznych), pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie kolidowała z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych oraz prowadzonej działalności gospodarczej, poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej ogólnomiejskiej sieci w ulicach Lipowej, Wądołkowskiej i Ogrodowej oraz do projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków poprzez indywidualne przyłącza do istniejącej ogólnomiejskiej sieci w ulicach Lipowej, Wądołkowskiej i Ogrodowej oraz do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania do instalacji indywidualnych (zbiorników szczelnych);
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z sieci komunikacji drogowej do istniejącej sieci w ulicach Lipowej i Ogrodowej. Zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg (publicznej i wewnętrznych). Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie działki inwestora;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z warunkami operatora w oparciu o opracowania branżowe i projekty budowlane, sieć gazowa zlokalizowana jest w ulicach: Lipowej, Wądołkowskiej i Ogrodowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i potrzeb technologicznych w oparciu o sieć ciepłowniczą lub własne indywidualne bezemisyjne lub niskoemisyjne źródła ciepła;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy. Dopuszcza się przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 9) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację, przebudowę i rozbudowę elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 10) usuwanie odpadów komunalnych ustala się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zambrów, innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarowania odpadami.

§ 19. 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) nie ustala się dodatkowych wymogów w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa Państwa poza określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. USTALENIA PLANU SZCZEGÓŁOWE

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej,
 - c) wykluczone – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej nadbudowę, rozbudowę i przebudowę,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych, w tym zabudowa o charakterze gospodarczym: budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, garażowe, altany i obiekty małej architektury,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ograniczenia w zagospodarowaniu części terenu położonego w strefie technicznej linii 15 kV zgodnie z ustaleniami §16;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,03,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zasady kształtowania i gabaryty budynków mieszkalnych:
 - maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do 10 m, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - geometria dachów: wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dach płaski na części budynku do 30%,
 - f) zasady kształtowania i gabaryty zabudowy o charakterze gospodarczym:
 - wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 7 m,
 - geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) miejsca do parkowanie zgodnie z zasadami określonymi w § 15;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonej w § 17;
- 6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki 18,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi: od 90° do 100°;

7) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej nadbudowę, rozbudowę i przebudowę,
- b) dopuszcza się realizację obiektów związanych z funkcjonowaniem budynków mieszkalnych, w tym:
 - zabudowa o charakterze gospodarczym: budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, garażowe, altany i obiekty małej architektury,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) ograniczenia w zagospodarowaniu części terenów: 6MNW i 7MNW położonych w strefie technicznej linii 15 kV zgodnie z ustaleniami §16;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,03,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) zasady kształtowania i gabaryty budynków mieszkalnych:
 - maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do 10 m, dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - geometria dachów: wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dach płaski na części budynku do 30%,
- f) zasady kształtowania i gabaryty zabudowy o charakterze gospodarczym:
 - wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 7 m,
 - geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

4) miejsca do parkowania zgodnie z zasadami określonymi w § 15;

5) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonej w § 17;

6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki 18,0 m,
- b) minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi: od 90° do 100°;

7) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNS i 2MNS ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

- b) uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ograniczenia w zagospodarowaniu części terenu 2MNS położonego w strefie technicznej linii 15 kV zgodnie z ustaleniami §16;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) zasady kształtowania i gabaryty budynków mieszkalnych:
 - maksymalna wysokość: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; wysokość do 12 m,
 - geometria dachów: wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci od 15° do 45°, dopuszcza się dach płaski nad częścią garażową lub wejściem;
- 4) miejsca do parkowania zgodnie z zasadami określonymi w § 15;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonej w § 17;
- 6) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 23. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej,
 - c) wykluczone – teren handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultu religijnego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej nadbudowę, rozbudowę i przebudowę,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu, w tym:
 - budynki mieszkalne,
 - budynki usługowe,
 - zabudowa o charakterze gospodarczym: budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe, garażowe, altany i obiekty małej architektury,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - zabudowa mieszkaniowa i zabudowa mieszkaniowo-usługowa - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - zabudowa usługowa - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - zabudowa mieszkaniowa – od 0,03 do 0,5,

- zabudowa usługowa – od 0,03 do 1,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) zasady kształtowania i gabaryty budynków:

- usługowych maksymalna wysokość 12,0 m (3 kondygnacje nadziemne),

- mieszkalnych maksymalna wysokość - 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do 10 m; dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,

- o charakterze gospodarczym: jedna kondygnacja nadziemna, wysokość do 7 m,

- geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych: wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dach płaski na części budynku do 30% powierzchni,

- geometria dachów zabudowy o charakterze gospodarczym; wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

4) miejsca do parkowanie zgodnie z zasadami określonymi w § 15;

5) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonej w § 17;

6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki 18,0 m,

b) minimalna powierzchnia działki: 700 m²,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi: od 90° do 100°;

7) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 24. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren drogi lokalnej,

b) uzupełniające - teren komunikacji pieszej, rowerowej, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

2) parametry projektowanej drogi:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 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 m,

d) projektowana dwukierunkowa ścieżka rowerowa,

e) bezpośrednia obsługa działek przyległych;

3) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe - teren drogi wewnętrznej,

b) uzupełniające – teren komunikacji pieszej i infrastruktury technicznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KR, 4KR i 5KR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – teren drogi wewnętrznej,
 - b) uzupełniające – teren komunikacji pieszej, rowerowej, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w LR 12,0 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

§ 27. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren zabudowy zagrodowej,
 - b) uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową oraz dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę i nadbudowę,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - budynku mieszkalnego właściciela gospodarstwa rolnego,
 - zabudowy o charakterze gospodarczym: budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-produkcyjne, magazynowe, inwentarskie, budowle rolnicze i wiaty związane z funkcjonującym gospodarstwem rolnym,
 - lokalizację agroturystyki,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny 2 kondygnacje nadziemne do wysokości 10 m w kalenicy,
 - zabudowa o charakterze gospodarczym 1 kondygnacja nadziemna do wysokości 12 m w kalenicy, budowli rolniczych do 15 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynek mieszkalny: dach wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu podstawowych połaci w granicach $30 \div 45^\circ$,
 - zabudowa o charakterze gospodarczym: dachy dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci w granicach $20^\circ - 40^\circ$, lub dachy płaskie,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie ustala się,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% działki budowlanej;
- 4) miejsca do parkowanie zgodnie z zasadami określonymi w § 15;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonej w § 17;
- 6) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

§ 28. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RZM-MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zastosowane klasy stosowane są zamiennie,
 - b) uzupełniające - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę i nadbudowę,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - budynku mieszkalnego,
 - zabudowy o charakterze gospodarczym: budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-produkcyjne, magazynowe, inwentarskie, budowle rolnicze i wiaty,
 - lokalizację agroturystyki,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny 2 kondygnacje nadziemne do wysokości 10 m w kalenicy,
 - zabudowy o charakterze gospodarczym jedna kondygnacja nadziemna do wysokości 12 m w kalenicy,
 - b) geometria dachów:
 - budynek mieszkalny: dach wielospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu podstawowych połaci w granicach $30 \div 45^\circ$,
 - zabudowa o charakterze gospodarczym: dachy dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci w granicach $20 - 40^\circ$, lub dachy płaskie,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% działki budowlanej;
- 4) miejsca do parkowanie zgodnie z zasadami określonymi w § 15;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonej w § 17;
- 6) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejącego rowu odwadniającego,
 - b) dopuszcza się skanalizowanie i przykrycie rowu na odcinkach przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
- 3) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Zambrów

z dnia 25 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Wądołkowskiej, Lipowej i Ogrodowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany był konsultacjom społecznym w okresie od 18 lutego 2026 r. do 20 marca 2026 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu uwagi wnieśli:

1. Współwłaściciel działki nr 1565 (data wpływu 2026-03-10) złożył uwagę z postulatami o:

- a) zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 0,7 na terenie oznaczonym symbolem 6MNW;
- b) zwiększenie udziału powierzchni zabudowy do 40% na terenie oznaczonym symbolem 6MNW;
- c) dopuszczenie na terenie 6MNW zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- d) zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 4KR do 6,0 m.;
- e) zmniejszenia szerokości drogi wewnętrznej 4KR w liniach rozgraniczających do 10 m.

Burmistrz uwagę uwzględnił w części poprzez:

- zmianę wskaźników dotyczących zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i zwiększenia udziału powierzchni zabudowy;
- dopuszczenie zabudowy bliźniaczej;
- zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W pozostałej części Burmistrz uwagi nie uwzględnił. Plan miejscowy określa między innymi zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zabudowa szeregowa została zaprojektowana od strony drogi publicznej powiatowej, część jest w trakcie realizacji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Wewnątrz terenu planuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, jako kontynuację istniejącej zabudowy od strony pozostałych dróg publicznych. W związku z tym na działce nr 1565 dopuszcza się zabudowę wolnostojącą lub zgodnie z treścią uwagi bliźniaczą, natomiast nie dopuszcza się zabudowy szeregowej. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Odnosząc się do szerokości drogi wewnętrznej pas drogowy poza funkcją komunikacyjną jest też przestrzenią dla uzbrojenia terenu tj. na sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, energetyczne oraz kanały technologiczne (np. światłowód).

Ustalona w projekcie planu szerokość pasa drogowego dla dróg wewnętrznych 4KR, 5KR 12,0 m jest odpowiednia do pełnienia funkcji komunikacji oraz jako przestrzeni dla uzbrojenia terenu. Obie drogi wewnętrzne mają długość powyżej 300 m każda. W związku z tym jezdnia powinna mieć szerokość 5,5 m, aby umożliwić minięcie się dwóch pojazdów, do tego należy doliczyć pobocze po min. 0,75 m z każdej strony, aby umożliwić bezpieczny wyjazd z posesji i ruch pieszych. Uzbrojenie należy projektować poza jezdnię. Należy również uwzględnić możliwość odwodnienia drogi do rowów po obu stronach drogi. Droga wewnętrzna może również zostać oświetlona. Szerokość 12,0 m jest prawidłowa do umożliwienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i umieszczenia infrastruktury technicznej. Droga wewnętrzna o mniejszej szerokości nie zapewniłaby bezpiecznej obsługi komunikacyjnej oraz poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

2. Właściciele działki nr 1567/11 (data wpływu 2026-03-19) złożyli uwagę z postulatami o:

- a) usunięcie planowanej drogi oznaczonej symbolem 3KR;

- b) powiększenie obszaru oznaczonego symbolem 1RZM-MNW poprzez przesunięcie jego południowej granicy o 20 w kierunku południowym, tj. planowanej drogi 1KDL;
- c) zmianę przebiegu i szerokości planowanej drogi oznaczonej symbolem 5KR, w ten sposób aby na całej swojej długości przebiegała środkiem działki nr 1567/11 i miała szerokość 6m.

Burmistrz uwagę uwzględnił w części poprzez:

- odstąpienie od wyznaczenia drogi wewnętrznej;
- powiększenie obszaru oznaczonego symbolem 1RZM-MNW;

W pozostałej części Burmistrz uwagi nie uwzględnił. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się między innymi wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju, walory ekonomiczne przestrzeni. Opracowując projekt miejscowego planu należało zgodnie z ww. zasadami podzielić obszar w taki sposób na kwartały zabudowy aby projektowane drogi obsłużyły cały teren, przebiegały w taki sposób, aby odbywała się z nich obsługa komunikacyjna działek po obu stronach drogi. Opracowany projekt zapewnia taką możliwość, zaprojektowana komunikacja umożliwi obsługę wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, podział na działki budowlane o odpowiedniej głębokości. Przesunięcie drogi zgodnie z uwagą spowoduje wydzielenie wąskiego terenu zabudowy, z możliwością obsługi komunikacyjnej z dwóch dróg wewnętrznych- 4KR i 5KR co jest sprzeczne z wymienionymi na wstępie wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przebieg drogi 5KR po likwidacji drogi wewnętrznej 3KR skorygowano na włączeniu w drogę 1KDL w celu poprawy funkcjonowania terenu. Uzasadnienie dotyczące szerokości drogi wewnętrznej jest takie same jak w pkt. 1 w części dotyczącej dróg wewnętrznych.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- odrzuca uwagi w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta Zambrów;
- akceptuje uzasadnienie Burmistrza Miasta Zambrów.

Wykaz uwag nieuwzględnionych

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5
1	10.03.2026	Współwłaściciel działki nr 1565	teren 6MNW teren 4KR	- zmniejszenie szerokości drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR do 10m; - wprowadzenie na obszarze oznaczonym symbolem 6MNW zabudowy szeregowej.
2	19.03.2026	Właściciele działki nr 1567/11	teren 1RZM-MNW teren 5KR teren 3KR	- zmiana przebiegu drogi oznaczonej symbolem 5KR poprzez środek działki nr 1567/11; -zmiana szerokości drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR do 6m.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Zambrów

z dnia 25 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego mieście Zambrów obejmującego część miasta Zambrów - obszar położony w obrębie ulic: Wądołkowskiej, Lipowej i Ogrodowej – 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 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, które będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy unijnych oraz ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zambrów

z dnia 25 maja 2026 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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), udostępniane są po kliknięciu w ikonę