Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego
z dnia 21 listopada 2016 r,
poz. 4306

Uchwała Nr 142/XXI/16
Rady Gminy Zambrów
z dnia 27 października 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów dotyczącego części obrębu geodezyjnego Stary Laskowiec

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446 i poz.1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz.778, poz.904, poz.961, poz.1250 i poz.1579), w wykonaniu uchwały Nr 113/XVI/16 Rady Gminy Zambrów z dnia **31 marca 2016 r.**, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

§1

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów dotyczący części obrębu geodezyjnego Stary Laskowiec, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów" uchwalonego uchwałą Nr 9/III/02 Rady Gminy Zambrów z dnia 19 grudnia 2002 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, zmienionego uchwałami Rady Gminy Zambrów: Nr 171/XXXII/10 z dnia 11 marca 2010 r. oraz Nr 98/XIV/12, Nr 99/XIV/12 i Nr 100/XIV/12 z dnia 20 kwietnia 2012 r.

§2

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów dotyczący części obrębu geodezyjnego Stary Laskowiec, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest również załącznik Nr 2 – dotyczący sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 10,60 ha, położony w Starym Laskowcu przy drodze powiatowej Stary Laskowiec – Rykacze. Południową granicę planu stanowi rzeka Jabłonka.

§3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub części budowli w kierunku drogi lub innych terenów;
3) powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;
4) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojść pieszych, tarasów i stropodachów za wyjątkiem 50% powierzchni pokrytej ażurową ekokostką;
8) zabudowie produkcyjno-usługowej – należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne i usługowe, w tym związane z usługą handlu oraz obiekty przeznaczone na składowanie i magazynowanie.

§4

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
2) określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz uzbrojenia terenów.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem PU;

2) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
3) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
3) zwymiarowane odległości w metrach.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
5. Oznaczenia (symbole) terenów znajdujących się poza granicami planu stanowią informację i są oznaczeniami zawartymi w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym uchwałą Nr 148/XXVII/09 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 sierpnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Zambrów (zabudowa produkcyjno-usługowa w Starym Laskowcu) – Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 188, poz. 2023.

DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§5

1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji innych funkcji niż określone w planie.
2. Ustala się, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, w tym nie może przekraczać standardów w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń oraz wytwarzania pola elektromagnetycznego dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
3. W zakresie **ochrony środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych** ustala się:
1) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gleby ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
2) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz ścieków technologicznych zgodnie z §8.
4. W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego** ustala się, że w systemach grzewczych budynków należy stosować niskoemisyjne nośniki energii, między innymi takie jak: gaz ziemny, pellet, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, w tym źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, za wyjątkiem energii otrzymywanej z biomasy, biogazu i biogazu rolniczego.
5. W zakresie **ochrony powierzchni ziemi** przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.
6. W zakresie **ochrony krajobrazu** obowiązują ustalenia niniejszej uchwały dotyczące poszczególnych terenów.
7. Ustala się, że na terenie PU:
1) nie ogranicza się wysokości obiektów związanych z procesem technologicznym realizowanej funkcji;
2) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zharmonizowany w zakresie, zastosowanych materiałów i kolorystyki;
3) niezabudowane i nieutwardzone części terenów należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy.

Rozdział 2 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§6

Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną zapewnia droga powiatowa nr 2013B (Stary Laskowiec – Rykacze), której fragment znajduje się w granicach planu i stanowi teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.
2. Miejsca postojowe (w tym garaże) obsługujące projektowaną zabudowę należy zapewnić na terenie realizowanej inwestycji według następujących wskaźników:

1) dla funkcji produkcyjno-usługowych – minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych osób na jednej zmianie, w tym dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb i liczby zatrudnionych osób niepełnosprawnych;
2) dla funkcji usługowych – jedno miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe, w tym minimum jedno miejsce postojowe dla samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową.

§7

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię cieplną

Zaopatrzenie w energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem nośników energii w systemach grzewczych budynków, o których mowa w §5 ust.4.

§8

Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków

1. **Odprowadzanie ścieków bytowych** – w oparciu o indywidualne systemy – do szczelnych zbiorników na nieczystości. Docelowo przewiduje się odprowadzanie ścieków poprzez przewody kanalizacyjne do oczyszczalni ścieków.
2. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do gruntu lub do cieków powierzchniowych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.
3. **Odprowadzanie ścieków technologicznych** – ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

Zaopatrzenie w wodę

1. Z gminnej sieci wodociągowej.
2. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych.

§10

Urządzenia melioracji wodnych

1. Na obszarze objętym planem znajduje się rurociąg żelbetowy, powstały z przebudowanego rowu melioracyjnego R-21 oraz fragment tego rowu, odprowadzający wodę z gruntów zdrenowanych po przeciwnej stronie drogi krajowej nr 66 Zambrów – Wysokie Mazowieckie, do rzeki Jabłonki.
2. Dopuszcza się przebudowę urządzeń, o których mowa w ust.1 na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§11

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych.
2. Ustala się konieczność udostępniania terenów, na których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, w celu prowadzenia prawidłowej eksploatacji tych urządzeń.

§12

W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

§13

1. Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy wszelkich istniejących elementów uzbrojenia terenu oraz budowy nowych na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem budowy dróg na terenie ZN.
2. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.

DZIAŁ III
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO. PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 3 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem PU

§14

1. Teren oznaczony symbolem **PU (ok. 9,6890 ha)**, teren istniejącej Fabryki Okien Dobroplast, przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz uzbrojeniem terenu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów związanych z przetwarzaniem odpadów powstałych w wyniku produkcji, za wyjątkiem odpadów niebezpiecznych, składów i magazynów, obiektów usługowych związanych z handlem specjalistycznym (odpowiadającym profilowi produkcji) oraz obiektów związanych z funkcją administracyjno-biurową i socjalną, w tym hotelu;
2) zwiększenie intensywności istniejącej zabudowy poprzez rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:

1) zasady zagospodarowania działki budowlanej lub terenu:
a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 75% powierzchni,
b) nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy;
2) pozostałą część działki budowlanej lub terenu należy przeznaczyć na:
a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 5% powierzchni,
b) obiekty małej architektury,
c) utwardzone place, dojścia, dojazdy i miejsca postojowe,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach – zgodnie z rysunkiem planu;
4) formy architektoniczne budynków:
a) wysokość maksymalna – trzy kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,
b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15^0 do 45^0 lub o formach płaskich (do 15^0);
5) maksymalna wysokość budowli, z wyjątkiem związanych z procesem technologicznym – 50 m;
6) kolorystyka:
a) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów,
b) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzenia powinna współgrać z kolorystyką budynków.

4. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §6.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi krajowej nr 66 Zambrów – Wysokie Mazowieckie poprzez drogę powiatową nr 2013B (Stary Laskowiec – Rykacze).

Rozdział 4 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania pozostałych terenów

§15

Teren oznaczony symbolem **KD (ok. 0,0933 ha)** przeznacza się pod drogę publiczną.

§16

1. Teren oznaczony symbolem **ZN (ok. 0,8046 ha)** przeznacza się pod zieleń naturalną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych – rzeka Jabłonka – w odległości mniejszej niż 1,5 od linii brzegu.

DZIAŁ IV – PRZEPISY KOŃCOWE

§17

W planie nie określono:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych, 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ problematyka ta nie dotyczy planu.

§18

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 30%.

§19

Traci moc uchwała Nr 33/VI/07 Rady Gminy Zambrów z dnia 17 kwietnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów na terenie wsi Stary Laskowiec (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 105, poz. 945).

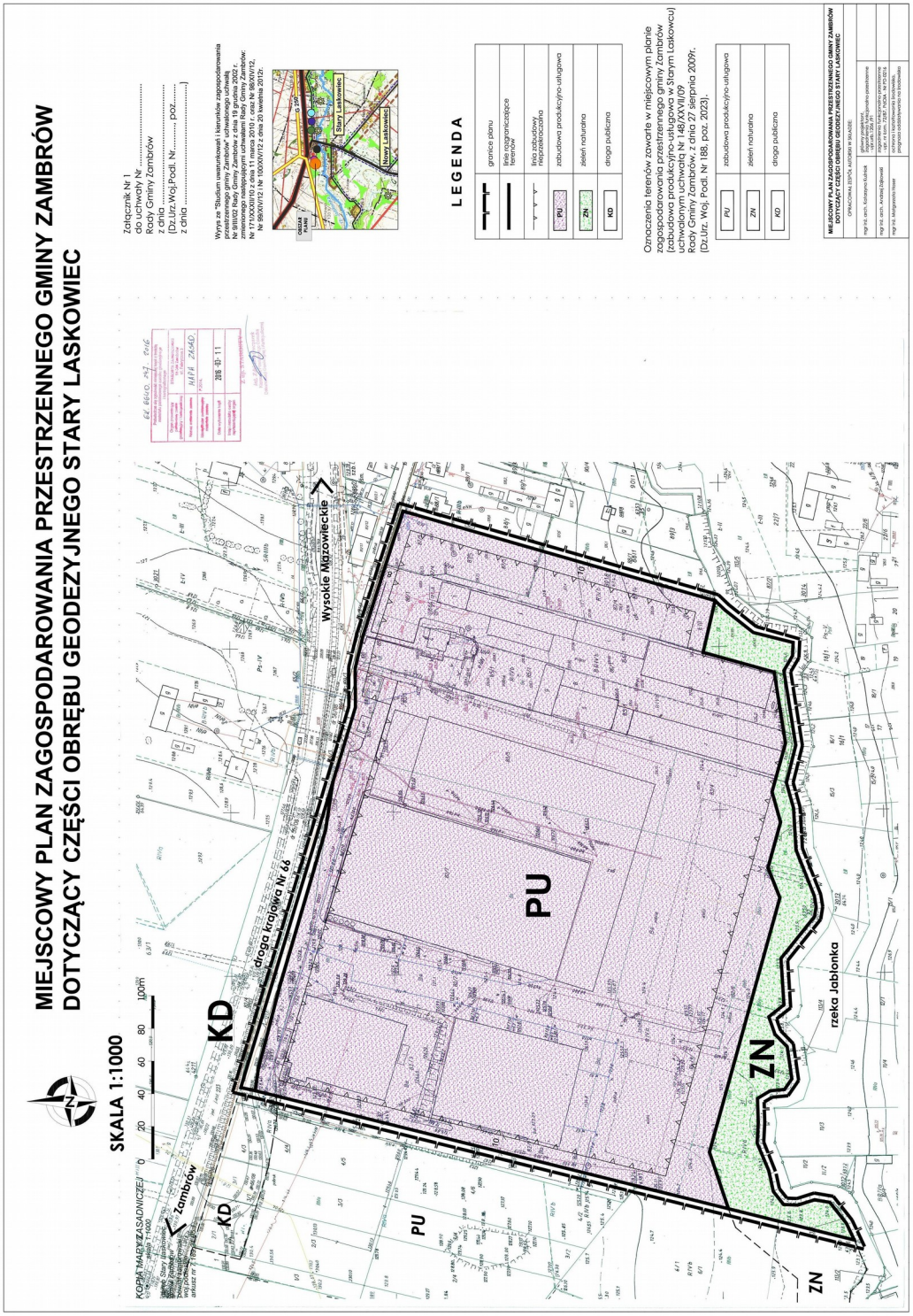
§20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

§21

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

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr 142/XXI/16
Rady Gminy Zambrów
z dnia 27 października 2016 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 142/XXI/16
Rady Gminy Zambrów
z dnia 27 października 2016 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów dotyczącego części obrębu geodezyjnego Stary Laskowiec

1. Rada Gminy Zambrów po zapoznaniu się z nieuwzględnioną przez Wójta Gminy uwagą, wniesioną do projektu planu po okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, w całości podtrzymuje stanowisko zawarte w Zarządzeniu Wójta Gminy Zambrów Nr 149VII/16 z dnia 17 października 2016 r.
2. Nieuwzględniona uwaga dotyczy zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 5% do 2% dla terenu PU.