UCHWAŁA NR 176/XXVI/17
RADY GMINY ZAMBRÓW

z dnia 16 lutego 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń.

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 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 związku z uchwałą Nr 51/IX/15 Rady Gminy Zambrów z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów, przyjętego uchwałą Nr 144/XXII/16 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r., Rada Gminy Zambrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń, zwany dalej „planem”, składający się z:

1) tekstu planu – treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej – zwanej dalej rysunkiem planu, sporządzonej w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Obszar objęty planem położony jest w części obrębów geodezyjnych Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń, a jego granice przebiegają: zachodnią granicą działki nr 457, 526, północną granicą działki nr 53, północną granicą działki nr 76, południowo-wschodnią i południową granicą działki nr 421, południowo-zachodnią granicą działki nr 519/3, 519/1, południową granicą działki nr 478/6, 478/5, 478/4, 478/3, wschodnią, południową i zachodnią granicą działki nr 693, południową granicą działki nr 478/2, 478/1, wschodnią granicą działki nr 466/2, 466/3, 466/4, 466/5, południową granicą działki nr 445.

2. Granica obszaru objętego planem oznaczona jest na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 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 kulturowego;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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 warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;

4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

5) szpalerach drzew – należy przez to rozumieć liniowe nasadzenia drzew o docelowej wysokości minimum 3,0 m i maksymalnej odległości pomiędzy nasadzeniami 3,0 m, z uwzględnieniem realizacji, w sposób niezakłócający ciągłości szpaleru, niezbędnych miejsc parkingowych, wjazdów do garaży i wjazdów na dany teren, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej; dopuszcza się zmianę położenia linii nasadzeń w stosunku do wyznaczonej na rysunku planu poprzez jej równoległe przesunięcie maksymalnie o 2,0 m w przypadku jej kolizji z adaptowanymi przewodami istniejącej sieci infrastruktury technicznej;

6) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;

7) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowo-liczbowych i koloru;

5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

6) projektowane szpalery drzew;

7) rów odwadniający;

8) projektowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 2x110 kV;

9) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200;

10) pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110 kV;

11) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) U - teren usług;

4) UP – teren usług lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

5) K – teren infrastruktury technicznej - przepompownia;

6) G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;

7) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

8) ZL - teren lasu;

9) Zn – tereny zieleni nieurządzonej;

10) WS- tereny wód powierzchniowych – rowy;

11) KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

12) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

13) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

14) KPJ – tereny ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

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

1) ochrona poszczególnych terenów przed ponadnormatywnym hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: przeznaczenie terenów w planie należy rozumieć odpowiednio:

   a) tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,

   b) tereny oznaczone symbolem 1MNU, 2MNU, 3MNU – jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej;

2) nakaz realizacji szpalerów drzew, w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 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) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

   a) sposób usytuowania budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się wyłącznie ich przebudowę i nadbudowę,

c) nakaz realizacji głównych kalenic budynków mieszkalnych równolegle do elewacji frontowej,

d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu z granicą działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wysokość obiektów budowlanych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w tym:

a) słupów sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia do 80,0 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych do 25,0 m.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) minimalną powierzchnię działek i minimalną szerokość frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 90°;

4) przepisy pkt 2 i 3 nie dotyczą działek pod realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

1) pas technologiczny projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110 kV, o szerokości 22,5 m po obu stronach osi linii, w którym:

a) obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa energetycznego,

b) obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w odległości mniejszej niż 11 m od osi projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110 kV;

2) wskazuje się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, o szerokości 15,0 m po obu stronach osi gazociągu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

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

1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi:

a) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem 1KDZ,

b) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD,

c) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;

2) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 1UP, 1U;

3) konieczność zapewnienia miejsc postojowych i sposób ich realizacji z zachowaniem następujących wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

b) dla hoteli – minimum 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 2 pokoje, minimum 1 miejsce do parkowania dla autokarów na 30 pokoi,

c) dla banków i poczt – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej niż 2 miejsca,

d) dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m^2 – minimum 1 miejsce do parkowania,

e) dla warsztatów samochodowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko obsługi,

f) dla obiektów gastronomii – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych,

g) dla hurtowni i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, minimum 1 miejsce do parkowania na 5 klientów, nie mniej niż 2 miejsca,

h) dla usług nie wymienionych w lit. b, c, d, e, f, g – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

i) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

j) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2;

2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1ZL;

4) w zakresie zaopatrzenie w wodę:

a) zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z rozbudowywanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż ø 90 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,

b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową;

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) budowę sieci kanalizacji gminnej:

- grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. ø 160 mm,

- ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm;

b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:

- grawitacyjnej o średnicy kanałów min. ø 300 mm,

- ciśnieniowej o średnicy kanałów min. ø 90 mm;

b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do zieleni bez uprzedniego podczyszczenia;

c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce,

d) dopuszczenie przebudowy rowu odwadniającego oznaczonego na rysunku planu na terenie 11MN;

7) w zakresie zaopatrzenie w gaz:

a) w obszarze objętym planem zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą kontrolowaną, stanowiący inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

b) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, o średnicy nie mniejszej niż ø 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) w obszarze objętym planem zlokalizowana jest projektowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 2x110 kV wraz z pasem technologicznym, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

c) przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na kablową;

d) realizację nowych linii średniego i niskiego napięcia jako kablowe,

e) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, o mocy poniżej 100kW z zastrzeżeniem lit. f;

f) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub inne paliwa ekologiczne spalane w piecach niskoemisyjnych, pompy ciepła, ogniwa solarne;

10) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;

11) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) tożsame z pasem technologicznym projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110 kV;

2) tożsame ze strefą kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200.

§ 16. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych wynikającej ze stosowania w elewacji takich materiałów jak: cegła, drewno, blacha, z dopuszczeniem łączenia koloru białego, beżu, grafitu, ciemnej szarości, w odniesieniu do 80% powierzchni elewacji;

2) w terenach oznaczonych symbolami U dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku;

3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni, grafitu i zieleni.

§ 17. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie w postaci tablic reklamowych, na poniższych zasadach:

a) wyłącznie na ogrodzeniach i elewacjach budynków,

b) maksymalna wysokość dopuszczalnych szyldów 0,7 m,

c) zakaz lokalizacji szyldów wystających poza obrys budynku oraz szyldów wystających poza obrys ogrodzenia,

d) zakaz umieszczana szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym.

§ 18. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

1) za ogrodzenia nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, barierki ochronne;

2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

3) maksymalna wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,6 m,

b) dla terenów usług – 2 m,

c) dla terenów usług lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2 m;

4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych, za wyjątkiem elementów słupów i cokołów;

5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

§ 19. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 1U, 1UP;

2) 5 % dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 1K, 1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 1E, 2E, 3E, 4E;

3) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 10,0 m w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m;

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – nakaz realizacji maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej;

4) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki: nie mniejsza niż 1000 m²;

b) szerokość frontu działki: nie mniejsza niż 20 m;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;

6) obsługę komunikacyjną terenów z dróg i ciągów pieszo-jezdnych, do których przylega dany teren, dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej;

7) uwzględnienie przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110 kV wraz z pasem technologicznym na terenach 7MN, 9MN, 10MN, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13;

8) uwzględnienie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą kontrolowaną na terenach 3MN, 6MN, 8MN, 9MN, 12MN, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §13.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej,

b) usługi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla usług: 40% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla usług: 40% powierzchni działki budowlanej;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 0,9 dla działki budowlanej,
- dla usług: 1,2 dla działki budowlanej;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10,0 m w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m;

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację równolegle obu przeznaczeń podstawowych w równych proporcjach,

b) dopuszcza się realizację tylko jednego przeznaczenia podstawowego zgodnie z ustaleniami pkt 2,

c) dopuszcza się realizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego na 1 działce budowlanej;

4) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejsza niż 1000 m²;
- dla usług: nie mniejsza niż 1500 m²;

b) szerokość frontu działki

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniejsza niż 20 m,

- dla usług: nie mniejsza niż 20 m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m²,

b) dla usług: 1500 m²;

6) obsługę komunikacyjną terenów z dróg i ciągów pieszo-jezdnych, do których przylega dany teren, dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej;

7) uwzględnienie przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110 kV wraz z pasem technologicznym na terenie 3MNU, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie – usługi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

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

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe od 15° do 25°;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną terenów z dróg, do których przylega teren, dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie – usługi lub obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

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

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków: 20,0 m,

- dla kominów i silosów: 45,0 m;

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe od 15° do 25°;

3) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²;

5) obsługę komunikacyjną terenów z dróg, do których przylega teren, dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej;

6) uwzględnienie przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 2x110 kV wraz z pasem technologicznym, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §13.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

1) przeznaczenie – lasy;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) obsługę komunikacyjną terenów z dróg, do których przylega teren, dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie: zieleń nieurządzona;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) obsługę komunikacyjną terenów z dróg, do których przylega teren, dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

1) przeznaczenie: rowy melioracyjne;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) obsługę komunikacyjną terenów z dróg, do których przylega teren, dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 27. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K,** ustala się:

1) przeznaczenie: przepompownia;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15 % powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna intensywność zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,

d) minimalna intensywność zabudowy 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy do 6,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°;

3) obsługę komunikacyjną terenu z dróg, do których przylega teren, dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1G, 2G, 3G, 4G, 5G** ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury gazowniczej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg.

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

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna intensywność zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,

d) minimalna intensywność zabudowy 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy do 6,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°;

3) obsługę komunikacyjną terenu z dróg, do których przylega teren, dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4E** ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD,** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD, 4KDD, 7KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD, 6KDD, 8KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDW** ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz utwardzania terenu.

§ 39. Dla terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 7,0 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz utwardzania terenu.

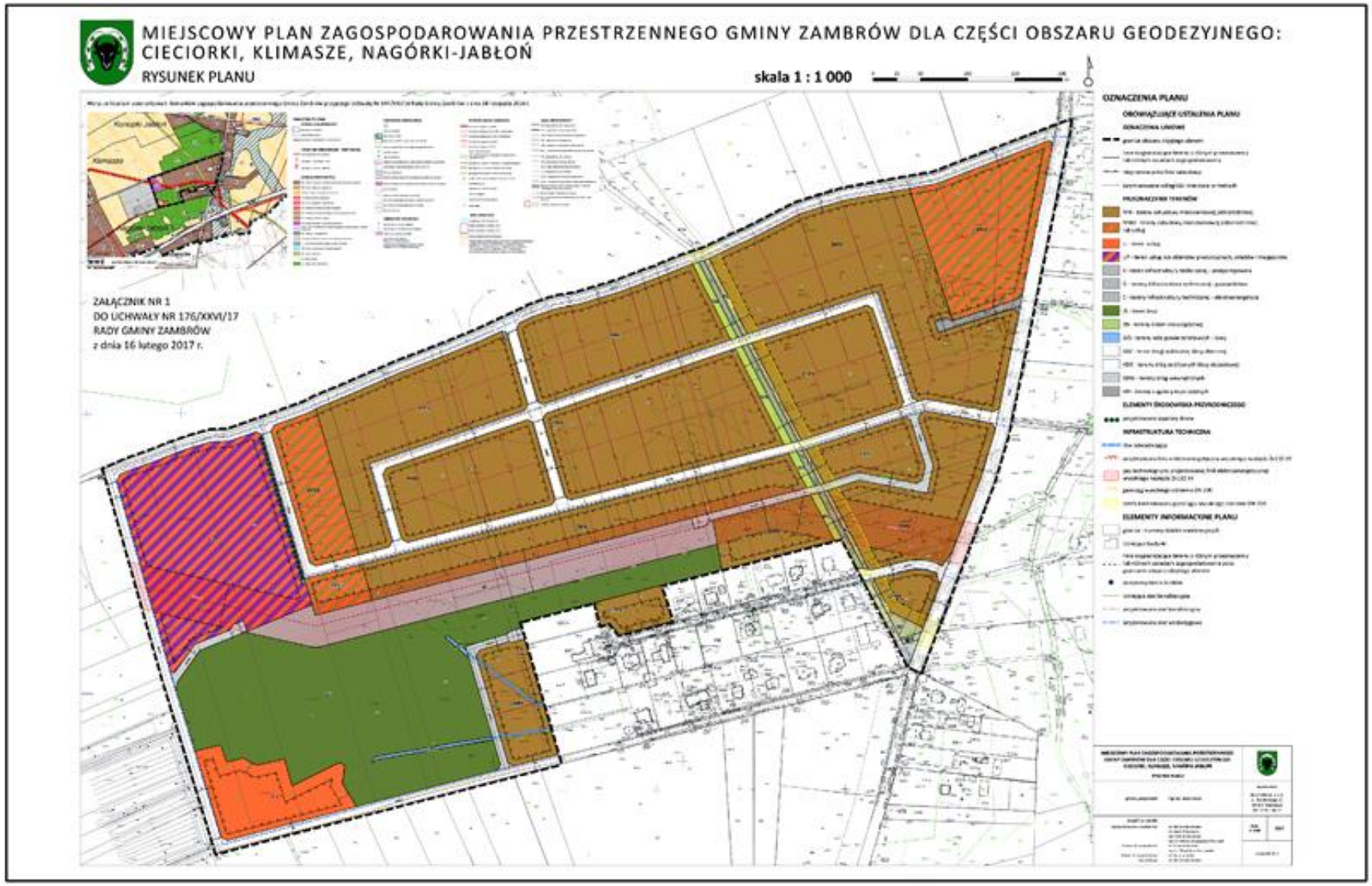
Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 176/XXVI/17
Rady Gminy Zambrów
z dnia 16 lutego 2017 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 176/XXVI/17

Rady Gminy Zambrów

z dnia 16 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Zambrów stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 października 2016 r. do 19 listopada 2016 r., z określonym terminem składania uwag do 5 grudnia 2016 r., nie wpłynęły żadne uwagi. Tym samym Rada Gminy Zambrów stwierdza brak podstaw do czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 176/XXVI/17

Rady Gminy Zambrów

z dnia 16 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 Rada Gminy Zambrów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) drogi gminne, ulice, mosty, organizację ruchu drogowego;

2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;

4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164, z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016 r. poz. 573 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz.139 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, określają uchwalone przez Radę Gminy Zambrów strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

§ 2. 1. 1. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Zambrów.

Uzasadnienie

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr 51/IX/15 Rady Gminy Zambrów z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów przyjętej uchwałą Nr 144/XXII/16 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. Plan dotyczy częściowo zainwestowanego obszaru o powierzchni ok. 38 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Dla części obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr 152/XXVIII/09 Rady Gminy Zambrów z dnia 29 października 2009 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z 2009 r. Nr 230 poz. 2743. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w celu wskazania i przeznaczenia terenów pod lokalne potrzeby mieszkańców gminy w sposób zapewniający rozwój gospodarczy, ochronę życia i zdrowia ludzi, ochronę środowiska naturalnego oraz ładu przestrzennego z uwzględnieniem aktualnego stanu własności.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń ustala tereny budowlane:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) U – teren usług;

4) UP – teren usług lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

5) K – teren infrastruktury technicznej - przepompownia;

6) G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;

7) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

a także tereny otwarte: teren lasu, tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych – rowy oraz tereny komunikacji: dróg publicznych klasy zbiorczej i dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Część obszaru objętego planem miejscowym jest już przeznaczona pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Pozostała część obszaru objętego planem miejscowym wyznacza nowe tereny budowlane zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi do obsługi terenów budowlanych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i rządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zambrów", przyjętej uchwałą Nr 256/XXXV/14 Rady Gminy Zambrów z dnia 30 października 2014 r., która zakłada sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nagórk-Jabłoń i części Cieciork.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Zambrów, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna") i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Układ komunikacyjny jest zasadniczym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu, system komunikacji na obszarze planu jest spójnym i całościowym rozwiązaniem. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Zambrów podjęła uchwałę Nr 51/IX/15 Rady Gminy Zambrów z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń;

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;

7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 28 października 2016 r. do 19 listopada 2016 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 7 listopada 2016 r.;

10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 5 grudnia 2016 r. (do projektu planu uwagi nie wpłynęły);

11) przedstawiono Radzie Gminy Zambrów do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łomży oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zambrowie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Zambrów projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.