

**UCHWAŁA NR 29/VII/2019
RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 26 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów
w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), w wykonaniu uchwały nr 166/XXIX/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II, Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmujący obszar w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II 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 roku zmienionego Uchwałami: Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 roku, Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 roku i Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 roku.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około **13,5 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „Miasto Zambrów Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1) **załącznik nr 1** - rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,

d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące:

- klasyfikacji funkcjonalnej dróg,

- oznaczenia urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,

f) zasady kształtowania ładu i powiązań przestrzennych dotyczące:

- wskazania elewacji uprzywilejowanych,

- wskazania lokalizacji dominant architektonicznych oraz akcentów przestrzennych,

- przebiegów ciągów pieszych,

g) pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku nr 1 pełnią funkcję informacyjną;

2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Zambrów;

3) **załącznik Nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) granice terenu pod budowę obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 12) granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) 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, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy usługowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem obszaru, na którym może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów oraz uwarunkowań wynikających z położenia w zasięgu oddziaływania dwóch dominant funkcjonalno-przestrzennych kościoła i szpitala.

§ 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 przeznaczenia;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i może być realizowane na warunkach określonych w planie;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię usytuowania ściany zewnętrznej budynku od strony przestrzeni publicznej: ulicy i parku, z wyłączeniem:
 - a) elementów zewnętrznych budynku np: balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
 - b) elementów wejść do budynku (takich jak wiatrołapy, schody zewnętrzne, podest, pochylnia) pod warunkiem nie przekroczenia 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku i wysokości 3,0 m,
 - c) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych oraz obiektów małej architektury,
 - d) nośników reklam;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem:
 - a) elementów zewnętrznych budynku np: balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
 - b) elementów wejść do budynku (takich jak wiatrołapy, schody zewnętrzne, podest, pochylnia) pod warunkiem nie przekroczenia 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i wysokości 3,0 m,
 - c) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych oraz obiektów małej architektury,
 - d) nośników reklam;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku) wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 10) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 11) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 12) **systemie informacji miejskiej (SIM)** - należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym m. in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 13) **strefie ograniczonego użytkowania** - należy przez to rozumieć przestrzeń, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) **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.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru pod tereny na cele rozwoju funkcji usługowej i mieszkaniowej wraz z realizacją infrastruktury technicznej oraz budową systemu komunikacyjnego.

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

- 1) **1 U** - teren zabudowy usługowej - powierzchnia ok. 1,63 ha;
- 2) **2 U-ZP** - teren zabudowy usługowej oraz urządzonej zieleni towarzyszącej – powierzchnia około 2,3 ha w tym park miejski - powierzchnia ok. 1,02 ha;
- 3) **3 ZP** – teren zieleni urządzonej – park miejski - powierzchnia ok. 0,16 ha;
- 4) **4 MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej - powierzchnia ok. 0,28 ha;
- 5) **5 UC** – teren centrum usługowo-handlowego z dopuszczeniem obiektu wielkopowierzchniowego - powierzchnia ok. 2,02 ha;
- 6) **6 U** - teren zabudowy usługowej - powierzchnia ok. 1,08 ha;
- 7) **7 U-M** - teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej - powierzchnia ok. 1,08 ha;
- 8) **8 MN-11 MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) **8 MN** - powierzchnia ok. 2,12 ha,
 - b) **9 MN** - powierzchnia ok. 0,69 ha,
 - c) **10 MN** - powierzchnia ok. 0,63 ha,
 - d) **11 MN** - powierzchnia ok. 0,31 ha;
- 9) **06 KD-G** - teren drogi publicznej - droga główna, ulica Białostocka - powierzchnia ok. 0,11 ha;
- 10) **01 KD-L** teren drogi publicznej - projektowana droga lokalna - powierzchnia ok. 0,37 ha;
- 11) **02- 05 KD-D** teren dróg publicznych - drogi dojazdowe – powierzchnia łączna ok. 0,71 ha w tym:
 - a) **02 KD-D** - powierzchnia ok. 0,23 ha,
 - b) **03 KD-D** - powierzchnia ok. 0,34 ha,
 - c) **04 KD-D** - powierzchnia ok. 0,07 ha,
 - d) **05 KD-D** - powierzchnia ok. 0,07 ha;

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) poprzez rozwój układu przestrzennego miasta na terenach przeznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod funkcje usługowe (w tym usługi ponadlokalne) i mieszkaniowe z uwzględnieniem wyznaczonych w kierunkach studium obszarów: przestrzeni publicznej o specjalnym znaczeniu dla miasta oraz terenu z dopuszczeniem wielkopowierzchniowego obiektu z handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z zachowaniem wymogów określonych w planie;
- 2) obowiązek wyznaczenia i zagospodarowania parku miejskiego poprzez realizację kompozycji zieleni urządzonej, stwarzającej reprezentacyjne wnętrze powiązane z główną dominantą funkcjonalno-przestrzenną tj. kościołem parafialnym oraz centrum usługowo-handlowym;
- 3) w kształtowaniu zabudowy usługowej otaczającej projektowany park miejski należy zapewnić jednorodność formy, wyrazu architektonicznego i wystroju zewnętrznego, a także uwzględnić:
 - a) określone na rysunku planu dominanty architektoniczne i elewacje uprzywilejowane,

- b) sytuowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznej (parku) z zapewnieniem dostępności dla osób niepełnosprawnych,
 - c) projektowane przebiegi ciągów pieszych,
 - d) możliwość lokalizacji tymczasowych sezonowych ogródków gastronomicznych,
- 4) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) minimalna i maksymalna wysokość budynków została określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 6) zagospodarowanie zielenią niezabudowanych i nieutwardzonych części działek przyległych do dróg;
- 7) w zakresie ogrodzeń ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych: murów, z prefabrykowanych pręseł żelbetonowych i betonowych oraz z blachy i innych ogrodzeń przemysłowych od strony ulic i przestrzeni publicznych;
- 8) w zakresie lokalizacji nośników reklamy i szyldów ustala się:
- a) zakaz umieszczania nośników reklamy i szyldów w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIM lub w sposób utrudniający ich widoczność oraz w sposób przesłaniający okna, drzwi budynków lub kamery monitoringu miejskiego,
 - b) zakaz umieszczania nośników reklamy ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcji świetlnych i elementów ruchomych oraz światła o zmiennym natężeniu lub pulsującego,
 - c) warunki lokalizacji reklamy na terenie zabudowy usługowej:
 - zakaz lokalizacji reklam wolnostojących o treści nie związanej z działalnością prowadzoną na tym terenie,
 - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych na format do 9,0 m², maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego - 15,0 m,
 - ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 15% powierzchni tej ściany;
 - d) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz reklam o treści reklamy nie związanej z działalnością prowadzoną na tym terenie,
 - dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych wyłącznie formatu małego (powierzchnia ekspozycji do 3 m²) ich kształt, wielkość i miejsce umieszczenia (szyldu lub reklamy) muszą być dostosowane do architektury budynku,
 - ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku - do 10% powierzchni tej ściany.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a) inwestycji drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych,
 - b) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U i UC;
- 4) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w mieście;

- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w sposób zorganizowany;
- 6) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach szczególnych;
- 7) obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) MN-U - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywnego oddziaływania na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 9) zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowa, przebudowa lub likwidacja istniejących budowli i urządzeń wodnych wymaga zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 10) zapewnienie retencji wód opadowych i powierzchniowych zasilających istniejący nieużytek (bagienko z wodą) na terenie oznaczonym symbolem 2 U-ZP z możliwością realizacji zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej oraz z dopuszczeniem przykrycia odcinków rowów odwadniających;
- 11) postuluje się wprowadzenie roślinności wielopiętrowej w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 12) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładu przestrzennego i kształtowania architektury.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią tereny komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających - drogi publiczne oznaczone symbolami: **01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-G** i obszar projektowanego parku miejskiego, wyodrębnionego graficznie na rysunku planu i oznaczonego **"PM"** obejmującego: część terenu oznaczonego symbolem **2 U-ZP** oraz teren **3 ZP**;
- 2) na terenie przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIM,
 - b) obiektów małej architektury i oświetlenia, infrastrukturę techniczną, oraz zieleni urządzoną,
 - c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem 2 U-ZP dopuszcza się sezonowe ogródki gastronomiczne;
- 3) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące wymagania:
 - a) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż dróg publicznych,
 - b) obowiązek wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

§ 12. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe jeśli podział nieruchomości uwzględni ustalenia planu i umożliwia zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej;
- 2) działki budowlane powstałe na skutek podziału muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami odrębnymi.

§ 13. Jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zachowanie wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania dla naziemnego łądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala w Zambrowie (w realizacji) zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę:
 - a) ograniczających wysokość obiektów wokół łądowiska,

- b) ustalających zakaz budowy obiektów oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) zakaz lokalizacji innej zabudowy i obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną funkcją terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych na obszarze planu z wyłączeniem terenów usługowych 5 UC i 6 U.

§ 14. 1. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej ulicy Białostockiej i projektowanych dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu **01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D** powiązanych z układem dróg zewnętrznych – ulicą Białostocką.

2. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejących i projektowanych dróg:

- 1) odcinek drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem **06 KD-G** istniejąca ulica Białostocka - nieprzekraczalne linie zabudowy od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Białostockiej w minimalnej odległości zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 40 m dla terenów oznaczonych symbolami: **5 UC, 6 U, 7 U-M**,
 - b) 22 m dla terenu oznaczonego symbolem **2 U-ZP**,
 - c) 30 m dla terenu oznaczonego symbolem **8 MN**,
- 2) droga publiczna lokalna, oznaczona symbolem **01 KD-L**:
 - a) projektowana w studium (06KD-L) droga obwodowa, o szerokości LR ok. 15,0 m, w obrębie skrzyżowania z ulicą Białostocką uwzględnić narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających ulicy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni 7,0 m (1 jezdnia; 2 pasy ruchu),
 - d) ruch pieszy: minimalna szerokość chodnika przykrawężnikowego - 2,5 m,
 - e) projektowana dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
 - f) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 3) drogi publiczne dojazdowe, oznaczone symbolami **02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D**:
 - a) projektowane drogi o szerokości LR 10,0 m w obrębie skrzyżowań zapewnić narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zalecana szerokość jezdni 7,0 m (1 jezdnia 2 pasy ruchu),
 - d) projektowana ścieżka rowerowa w drogach oznaczonych symbolami: **02 KD-D, 03 KD-D**,
 - e) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 4) tereny komunikacji wewnętrznej - drogi wewnętrzne:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 8 MN proponuje się wykonanie dróg wewnętrznych, obsługujących teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wg rysunku planu,
 - b) dopuszcza się wykonanie innych dróg wewnętrznych w zależności od podziałów na działki budowlane, włączonych do projektowanej drogi publicznej lokalnej 01 KD-L w postaci wlotów prostych,
 - c) zalecana szerokość jezdni minimum 6,0 m;
- 5) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zapewnieniem:

a) minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

- zabudowa usługowa: handel – 15 mp/1000m² powierzchni użytkowej, biura i administracja - 10 mp/1000m² powierzchni użytkowej, obiekty gastronomiczne 25mp/100 miejsc konsumpcyjnych, hotele 3mp/10 miejsc noclegowych,
- zabudowa usługowa inna niż wymieniona powyżej- 3 mp/100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 1mp/1 budynek mieszkalny;

b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

3. Ustala się obsługę komunikacyjną pieszą wzdłuż dróg publicznych oraz projektowanymi ciągami pieszymi oznaczonymi na rysunku planu wyróżnikiem graficznym. Postulowany przebieg ciągów pieszych uwzględnia zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi terenami i projektowanym systemem miejskim.

§ 15. 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) wodociągową z urządzeniami ppoż.;
- 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) elektroenergetyczną;
- 4) telekomunikacyjną;
- 5) gazową;
- 6) innego uzbrojenia, 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 ich rozbudowę i przebudowę;
- 2) zasady lokalizacji i rozrządu infrastruktury określone na rysunku planu, dopuszcza się zmianę przebiegu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu budowlanego;
- 3) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) przewiduje się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D oraz 05 KD-D, poprzez dwa włączenia do istniejącej sieci w ul. Białostockiej,
 - c) zaleca się usytuowanie sieci wodociągowej w pasie chodników projektowanych dróg;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i pompowym, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
 - b) przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach:
 - 02 KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Białostockiej,
 - 01 KD-L, 04 KD-D, 05 KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem do projektowanej przepompowni ścieków i kanałem tłocznym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Białostockiej;
 - c) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów grawitacyjnych w pasie jezdni projektowanej drogi;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:

- a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach oznaczonych na planie symbolem:
 - 02 KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej w ul. Białostockiej,
 - 01 KD-L, 04 KD-D, 05 KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem poprzez separator do rowu otwartego zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów ulic i parkingów, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, należy podczyścić w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
 - c) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów grawitacyjnych w pasie jezdni projektowanych dróg,
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów;
- 6) 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii);
 - 7) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z warunkami operatora w oparciu o opracowania branżowe i projekty budowlane;
 - 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 zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
 - 9) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
 - 10) usuwanie odpadów komunalnych ustala się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Miasta Zambrów.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 17. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe;
- 3) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów.

**Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego - Kościół Rzymskokatolicki pw. Ducha Świętego,
 - b) uzupełniające – funkcja mieszkaniowa związana z usługami kultu religijnego (plebania), obiekty w tym sale katechetyczne na cele edukacyjne i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę wraz z infrastrukturą techniczną oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
 - b) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce z wprowadzeniem roślinności o funkcji ozdobnej,
 - c) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala powiatowego w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,

d) obsługa komunikacyjna terenu zapewniona z istniejących ulic: Papieża Jana Pawła II i Białostockiej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 U-ZP** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu kultury, gastronomii i handlu oraz zieleń urządzona wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

b) uzupełniające – usługi z zakresu administracji i oświaty oraz zbiornik wodny;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) na części terenu wyznacza się przestrzeń publiczną - obszar projektowanego parku miejskiego, wyodrębnionego graficznie i liniami wydzielenia (stanowiącymi granice celu publicznego - linie podziału) oraz oznaczonego symbolem „PM” na rysunku planu (park obejmuje również teren oznaczony **3 ZP**),

b) na terenie projektowanego parku miejskiego ustala się:

- nasadzenia zieleni o charakterze parkowym, kompozycji drzew i krzewów oraz urządzenie nawierzchni trawiastej,

- zagospodarowanie minimum 70 % w formie biologicznie czynnej,

- budowę zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej,

- realizację małej architektury, oświetlenia parkowego, akcentów plastycznych, rzeźb, fontann,

- realizację placów zabaw dla dzieci oraz miejsc rekreacji czynnej i wypoczynku,

- budowę ścieżek spacerowych i ciągów pieszych o nawierzchni utwardzonej;

c) pozostałe z wydzielenia obszaru parku, trzy części terenu, oznaczają się literami „A”, „B” i „C”,

d) na każdym z terenów, o których mowa w lit. c zabudowę należy traktować jako jedno zamierzenie budowlane, którego projekt zabudowy i zagospodarowania wymaga uzyskania opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

e) projektowane budynki, ze względu na ich lokalizację powinny posiadać indywidualną formę przestrzenną o szczególnych walorach architektonicznych z detalem stanowiącym wyróżniki przestrzenne zapewniając prawidłową oprawę przestrzeni publicznej - projektowanego parku miejskiego,

f) lokalizacja strefy wejścia do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych (parku) we wskazanych na rysunku planu elewacjach, które należy traktować jako uprzywilejowane,

g) lokalizacja sezonowych ogródków gastronomicznych z uwzględnieniem projektowanych ciągów pieszych, w zakresie aranżacji ogródków ustala się:

- lokalizację wyłącznie w promieniu 20 m od wejścia do lokalu,

- dopuszcza się: rozbieżne podesty, ogrodzenia nietrwale związane z gruntem o konstrukcji ażurowej i wysokości do 0,9 m;

h) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala powiatowego w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) parametry i wskaźniki dla wydzielonej części „A”:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu max. 40 %,

- wskaźnik zieleni biologicznie czynnej minimum 25 %,

- szerokość elewacji frontowej max. 65 m,

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m,

- dach płaski,

- powierzchnia sprzedaży max. 2000 m²;

b) parametry i wskaźniki dla wydzielonej części "B":

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu max. 55 %,

- wskaźnik zieleni biologicznie czynnej minimum 15 %,

- szerokość elewacji max. 65 m,

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m,

- dach płaski,

- powierzchnia sprzedaży max. 2000 m²;

c) parametry i wskaźniki dla wydzielonej części "C":

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu max. 40 %,

- wskaźnik zieleni biologicznie czynnej minimum 25 %,

- szerokość elewacji max. 65 m,

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy 10,5 m, 2 kondygnacje nadziemne, z uwzględnieniem ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów wynikających z pozwolenia na budowę lądowiska naziemnego dla śmigłowców ratunkowych (Nr 254/2016 z dnia 3 listopada 2016 r.) zgodnie z rysunkiem planu (wielkości pośrednie interpolować),

- w przypadku likwidacji lądowiska lub zmiany ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów zawartych w pozwoleniu, o którym mowa powyżej ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 12,0 m,

- dach płaski,

- powierzchnia sprzedaży max. 2000 m²;

d) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,

e) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,

f) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 02 KD-D, a dla terenu wydzielonego i oznaczonego lit. „A” również z istniejącej ulicy Białostockiej:

g) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14 oraz rysunkiem planu;

h) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 ZP** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu zieleni urządzona - park miejski;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wyznacza się przestrzeń publiczną - obszar projektowanego parku, wyodrębniony graficznie oraz oznaczony symbolem „PM” na rysunku planu (park obejmuje również część terenu oznaczonego **2 U-ZP** w liniach wydzielenia stanowiącymi linie podziału),

b) na terenie 3 ZP stanowiącym część projektowanego parku miejskiego ustala się:

- nasadzenia zieleni o charakterze parkowym - roślin okrywowych oraz urządzenie nawierzchni trawiastej,

- zagospodarowanie minimum 80 % w formie biologicznie czynnej,

- realizację miejsc rekreacji czynnej i wypoczynku,

- budowę ścieżek spacerowych o nawierzchni utwardzonej;

c) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 MN-U** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa**,
- b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona i obiekty małej architektury;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) zasady zagospodarowania terenu:
- realizacja usług dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
 - obsługa komunikacyjna z projektowanej drogi 03 KD-D,
 - ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala powiatowego w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
 - sytuowanie budynku z zachowaniem ustalonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, które zostały określone na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 14,
 - w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się podział terenu i realizację zabudowy bliźniaczej,
 - obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki,
 - intensywność zabudowy od 0,25 do 0,4;
- b) warunki zabudowy i realizacji budynków:
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy 10,5 m, z uwzględnieniem ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów wynikających z pozwolenia na budowę lądowiska naziemnego dla śmigłowców ratunkowych (Nr 254/2016 z dnia 3 listopada 2016 r.) zgodnie z rysunkiem planu (wielkości pośrednie interpolować),
 - w przypadku likwidacji lądowiska lub zmiany ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów zawartych w pozwoleniu, o którym mowa powyżej ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 12,0 m,
 - dach płaski (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), dopuszcza się dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°- 40°,
 - wyniesienie posadzki parteru budynku od 0,5 m do maksymalnie 0,8 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu;
- 3) zasady podziału nieruchomości – dopuszcza się wyłącznie podział terenu na dwie działki, wydzielenie nowej działki budowlanej mieszkaniowej prostopadle do projektowanej drogi dojazdowej 03 KD-D w celu realizacji zabudowy bliźniaczej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 UC** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu - centrum usługowo - handlowe z dopuszczeniem obiektu wielkopowierzchniowego:
- a) program użytkowy centrum z dominującym programem handlowym i gastronomicznym, należy rozszerzyć o inne kategorie usług, w szczególności z kategorii kultury i rozrywki,
- b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) zabudowa w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
- c) intensywność zabudowy do 0,70,
- d) nieprzekraczalna wysokość budynków zabudowy usługowej - trzy kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m, dachy płaskie (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.),

- e) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
 - f) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
 - g) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejącej ulicy Białostockiej oraz projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 02 KD-D i 03 KD-D,
 - h) obowiązek zapewnienia powiązań pieszych z terenami zabudowy i zieleni zgodnie z ustaleniami § 14,
 - i) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14,
 - j) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;
- 3) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) zabudowa w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%,
 - c) powierzchnia sprzedaży max. 2000 m²,
 - d) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,70,
 - e) nieprzekraczalna wysokość budynków - trzy kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m, dachy płaskie (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.) dopuszcza się dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°-40°,
 - f) szerokość frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej od 20 m do 60 m,
 - g) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
 - h) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
 - i) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejącej ulicy Białostockiej oraz projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolami 03 KD-D,
 - j) obowiązek zapewnienia powiązań pieszych z terenami zabudowy i zieleni zgodnie z ustaleniami § 14,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14,
 - h) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;
- 3) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 U-M** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa,
 - b) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) zabudowa w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej nie mniejsza niż 20%,
 - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową nie mniejsza niż 25%,
- c) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,70,
- d) powierzchnia sprzedaży max. 2000 m²,
- e) nieprzekraczalna wysokość budynków - trzy kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m, dachy płaskie (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.), dopuszcza się dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°-40°,
- f) szerokość frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej od 20 m do 45 m,
- g) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- h) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
- i) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z istniejącej ulicy Białostockiej oraz projektowanych ulic publicznych oznaczonych symbolami 01 KD-L i 03 KD-D,
- j) obowiązek zapewnienia powiązań pieszych z terenami zabudowy i zieleni zgodnie z ustaleniami § 14,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 14,
- l) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN**, plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**,
- b) uzupełniające - usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną i obiekty małej architektury;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej zapewnia się z projektowanych przebiegów ulic, a dla terenu oznaczonego 8 MN również z istniejącej ulicy Białostockiej,
- ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oznaczonych 10 MN i 11 MN wynikające z realizacji naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala w Zambrowie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13,
- sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, które zostały określone na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 14,
- zabudowa realizowana wzdłuż ulicy lokalnej 01 KD-L i dojazdowej 03 KD-D zwarta (min. 3 segmenty), na pozostałym terenie dopuszcza się zabudowę wolnostojącą,
- obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce z wprowadzeniem roślinności o funkcji ozdobnej,
- intensywność zabudowy od 0,25 do 0,4,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolami: 8 MN, 9 MN i 10 MN - do 12 m do górnej krawędzi kalenicy,

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem: 11 MN – 11,5 m do głównej kalenicy, z uwzględnieniem ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów wynikających z pozwolenia na budowę lądowiska naziemnego dla śmigłowców ratunkowych (Nr 254/2016 z dnia 3 listopada 2016 r.) zgodnie z rysunkiem planu (wielkości pośrednie interpolować), w przypadku likwidacji lądowiska lub zmiany ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów zawartych w w/w pozwoleniu ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 12,0 m,
 - dach w kolorze brązu, kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°- 40°,
 - zalecana szerokość elewacji frontowej wewnętrznego segmentu mieszkalnego 12,0 m,
 - wyniesienie posadzki parteru budynku mieszkalnego od 0,50 m do maksymalnie 0,8 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu,
- 3) zasady podziału nieruchomości - podział terenu i wydzielenie nowej działki budowlanej mieszkaniowej musi spełniać następujące warunki:
- a) możliwość realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
 - b) zakłada się podział terenów niezabudowanych na działki budowlane prostopadle do istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz ustala się minimalne parametry wydzielonych działek: szerokość frontu działki wewnętrznej (w zabudowie zwartej) 12,0 m, a działki skrajnej 18,0 m, powierzchnia 800 m²,
 - c) na terenie 8 MN podział na działki wymaga wyznaczenia dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami § 14.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26. 1. Ustala się 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 w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **2 U-ZP** - teren zabudowy usługowej z urządzoną zielenią towarzyszącą z wyłączeniem parku - w wysokości 30 %,
- 2) **4 MN-U**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej - w wysokości 30 %,
- 3) **5 UC** – teren centrum handlowo-usługowego z dopuszczeniem obiektu wielkopowierzchniowego - w wysokości 30 %,
- 4) **6 U** - teren zabudowy usługowej - w wysokości 30 %,
- 5) **7 U-M** - teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej - w wysokości 30 %,
- 6) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- w wysokości 30 %;

2. Dla terenów przeznaczonych pod lokalizację inwestycji celu publicznego (teren przeznaczony pod drogi publiczne i park miejski) nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

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

Przewodniczący Rady

Jacek Olszewski

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był dwukrotnie do publicznego wglądu.

I. Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 21.08.2018 r. do 12.09.2018 r., które w terminie określonym w ogłoszeniach wnieśli:

1. Wójt Gminy Zambrów – data wpływu: 30.08.2018 r.,
2. Pan Wiesław Kowalczyk – data wpływu: 30.08.2018 r., 27.09.2018r.
3. Pani Teresa Dębowska, Łukasz Dębowski – data wpływu 11.09.2018 r.,24.09.2018r.
4. Kowalczyk, Tymiński, Rokicki Spółka Jawna – data wpływu: 03.09.2018 r.
5. Pan Mieczysław Gołaszewski – data wpływu 03.09.2018 r.
6. Elżbieta i Andrzej Gołaszewscy- data wpływu 13.09.2018r.
7. Łukasz Dębowski – data wpływu 24.09.2018r.
8. Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy- data wpływu 25.09.2018r.

Treść uwag i uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Wójt Gminy Zambrów złożył uwagę z postulatem o: rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu oznaczonego w planie symbolem **1U** o zapis "przeznaczenie sal katechetycznych na cele edukacyjne".

Burmistrz uwzględnił uwagę poprzez rozszerzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu oznaczonego symbolem **1 U** o przeznaczenie sal katechetycznych na cele edukacyjne.

2. Pan Wiesław Kowalczyk złożył uwagę dotyczącą terenu oznaczonego symbolem **4 MN-U** zarzucając:

- wprowadzenie istotnych ograniczeń polegających na: wprowadzeniu obszaru z zakazem zabudowy na powierzchni około 55%; ustaleniu maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy na 380 m², tj. 13,6 % powierzchni terenu, ustaleniu nieprzekraczalnej wysokości zabudowy na 8 m;
 - ograniczenia zawarte w projekcie planu znacznie wykraczają poza ograniczenia w sposobie użytkowania terenów sąsiednich wynikających z budowy lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala określonych w załączniku do rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 3 listopada 2011 ws szpitalnego oddziału ratunkowego oraz decyzji zezwalającej na budowę lądowiska
 - wprowadzenie ograniczeń nie wynikających z przepisów prawa oraz ostatecznych decyzji administracyjnych narusza interesy prywatne
 - wniósł o zmianę treści:
 - §13 pkt 1) „zachowanie obszaru ograniczonego użytkowania dla naziemnego lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala w Zambrowie (w realizacji) zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi lądowisk dla śmigłowców ratunkowych:
- a) ograniczającego wysokość obiektów wokół lądowiska,
 - b) ustalającego zakaz budowy obiektów oraz nasadzeń zieleni wysokiej;”
- §13 skreślić pkt 2);
 - §21 pkt 2 lit. a tiret ósme „powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej”

- §21 pkt 2 lit. b tiret pierwsze „nieprzekraczalna wysokość zabudowy 12 m, z zastrzeżeniem postanowień §13 pkt 1 i 2”
- na rysunku planu obszar z zakazem zabudowy ograniczyć do obszaru określonego w decyzji zezwalającej na budowę lądowiska

Burmistrz uwagę uwzględnił w części poprzez:

- likwidację zapisu dotyczącego ograniczenia powierzchni zabudowy i wprowadzenie w to miejsce wskaźnika intensywności zabudowy jednolitego dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej,
- zniesienie zakazu zabudowy,
- podwyższenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy.

Nie uwzględniono uwagi w pozostałej części, dotyczącej sformułowania konkretnych zapisów w uchwale dotyczących ograniczeń w kształtowaniu zabudowy wynikających z realizacji lądowiska dla śmigłowców ratunkowych na terenie szpitala, gdyż obowiązkiem projektanta jest między innymi uwzględnienie w projekcie planu, będących w obrocie prawnym, decyzji administracyjnych, w tym przypadku pozwolenia na budowę w/w lądowiska.

3. Pani Teresa Dębowska i Pan Łukasz Dębowski złożyli uwagi dotyczącą działek nr nr 1035/13, 1035/14 z postulatami o:

- w §19 pkt 3 lit. b – zwiększenie wydzielonej powierzchni oznaczonej jako „B” do 6000 m², zmniejszenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej, podwyższenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych,
- w §19 pkt 3 lit. c – zwiększenie wydzielonej powierzchni oznaczonej jako „C” do 6000 m², zmniejszenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej, podwyższenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
- brak zgody na realizację parku miejskiego,

Burmistrz uwagę uwzględnił w części poprzez zwiększenie powierzchni terenu oznaczonego „C” i rozszerzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na tym terenie.

Nie uwzględniono uwagi w pozostałej części dotyczącej ustalenia określonej w uwadze wielkości powierzchni zabudowy, zmniejszenia wskaźników zieleni biologicznie czynnej i zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, gdyż ograniczenia powierzchni zabudowy wynikają z zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, określonego w projekcie planu przeznaczenia podstawowego terenu 2 U- ZP, a wysokość zabudowy na części terenu wynika z pozwolenia na budowę lądowiska.

4. Kowalczyk, Tymiński, Rokicki Spółka Jawna złożyła uwagę dotyczącą działek nr nr 1034/3, 1034/4 z postulatem o: zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy wydzielonego symbolu „A” z 40% na 50%

Burmistrz uwagi nie uwzględnił, gdyż ograniczenia powierzchni zabudowy wynikają z zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów i określonego w projekcie planu przeznaczenia podstawowego terenu 2 U- ZP.

5. Pan Gołaszewski Mieczysław złożył uwagę dotyczącą działek nr nr 1035/8, 1035/15, 1046/2 (teren oznaczony symbolem 5UC) z postulatami o:

- zwiększenie powierzchni zabudowy do 50%
- zwiększenie intensywności zabudowy – 0,90

Burmistrz uwagi nie uwzględnił, gdyż ustalony w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy jest najwyższy, jaki ustalono na terenie objętym opracowaniem.

6. Państwo Elżbieta i Andrzej Gołaszewscy złożyli uwagę dotyczącą działki nr 1046/9 (teren oznaczony symbolem 6U) z postulatami o:

- zmianę zapisu w § 23 pkt 2:
- lit. b – minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%
- lit. c- powierzchnia zabudowy do 55%
- lit. d- intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2

- lit e -w sposób umożliwiający realizację budynków z dachem płaskim i dwuspadowym o nachyleniu połaci do 20°
- lit. f- szerokość frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej od 20 m do 60 m
- na rysunku likwidacja lub zmiana wschodniej i zachodniej linii zabudowy, która umożliwi lokalizowanie budynków równoległe do granic terenu
- dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej

Burmistrz uwagę uwzględnił w części poprzez :

- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 15%,
- rozszerzenie zapisu dotyczącego i nachylenia połaci dachowych,
- zwiększenie maksymalnej szerokości frontu budynku usługowego od strony ul. Białostockiej do 60,0m,
- zmianę na rysunku planu linii zabudowy od strony granicy z terenem oznaczonym symbolem 7U -M poprzez oznaczenie jej równoległe do linii rozgraniczającej terenu 7 U-M,
- zniesienie na rysunku planu oznaczenia przebiegu ciągu pieszego z terenu 6 U od strony południowej i wschodniej,

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w pełnym zakresie, nie zwiększono wskaźnika intensywności zabudowy do postulowanej wielkości, nie wprowadzono funkcji mieszkaniowej ze względu na obowiązek uwzględnienia w projekcie planu ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów.”

7. Pan Łukasz Dębowski złożył uwagę dotyczącą części działki nr 1035/14 położonej na terenie oznaczonym symbolem 3 ZP z postulatem o :

- likwidację zakazu zabudowy,
- przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniowo-usługową.

Burmistrz uwagi nie uwzględnił ze względu na to, że zakaz zabudowy wynika z pozwolenia na budowę ładowiska.

8. Państwo Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy złożyli uwagę dotyczącą działek nr nr 1046/7, 1046/8 (tereny oznaczone symbolami: 7 U-M, 8MN, 9 MN) z postulatami o:

- zmianę szerokości elewacji frontowej budynku mieszkalnego z 12,0 m na 16,0 m,
- zmniejszenie linii zabudowy od strony ul. Białostockiej z 40,0m na 10,0 m.

Burmistrz uwagę uwzględnił w części poprzez zmianę zapisu dotyczącego zalecanej szerokości elewacji frontowej segmentu mieszkalnego , tak, że ograniczenie dotyczy segmentu wewnętrznego oraz zmniejszenie obowiązującej linii zabudowy dla terenu 8 MN od strony ul. Białostockiej z 40,0m na 30,0m.

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w części dotyczącej ustalenia zalecanej szerokości elewacji frontowej budynku mieszkalnego na 16,0 (bez względu na położenie) oraz nie zmniejszył linii zabudowy od strony ul. Białostockiej dla terenu 8 MN do 10,0 m, gdyż to projektant planu odpowiada za kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym opracowaniem.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- akceptuje sposób uwzględnienia uwag dokonany przez Burmistrza Miasta Zambrów;
- odrzuca uwagi w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta Zambrów.

Wykaz uwag nieuwzględnionych

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5

1.	2018-08-30 2018-09-27	Wiesław Kowalczyk	1035/10	-ustalenia dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenu powinny wynikać z przepisów w sprawie lokalizacji ładowisk a nie z wydanego pozwolenia na budowę ładowiska
2.	2018-09-11 2018-09-24	Teresa Dębowska Łukasz Dębowski	1035/13 1035/14	-zwiększenie wydzielonej powierzchni terenu "B" do 6000 m ² , -zmniejszenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej, -podwyższenie wysokości zabudowy na terenie „B” do 3 kondygnacji nadziemnych, -zwiększenie wydzielonej powierzchni terenu "C" do 6000 m ² , -zmniejszenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej, -rezygnacja z lokalizacji parku miejskiego
3.	2018-09-03	Kowalczyk, Tymiński, Rokicki Spółka Jawna	1034/3, 1034/4	-zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy części „A” na terenie 2U-ZP z 40% na 50%
4.	2018-09-03	Mieczysław Gołaszewski	teren oznaczony symbolem 5 UC	-zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,9
5.	2018-09-13	Elżbieta i Andrzej Gołaszewscy	1046/9 teren oznaczony symbolem 6U	-ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 10%, -ustalenie intensywności zabudowy od 0,2 do 1,2, -dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej.
6.	2018-09-24	Łukasz Dębowski	1035/14 teren oznaczony symbolem 3ZP	-likwidację zakazu zabudowy, -przeznaczenie terenu na funkcję mieszkaniowo-usługową.
7.	2018-09-25	Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy	1046/7, 1046/8 na terenie: 7 U-M, 8MN, 9 MN	-ustalenie zalecanej szerokości elewacji frontowej każdego segmentu mieszkalnego na 16,0m -ustalenie linii zabudowy od strony ulicy Białostockiej na 10,0m,

II. Uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 22.01.2019 r. do 15.02.2019 r., które w terminie określonym w ogłoszeniach wnieśli:

1. Adwokat Marcin Fidura Kancelaria Adwokacka działający w imieniu Teresy Dębowskiej - data wpływu: 26.02.2019 r.,

2. Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy - data wpływu: 27.02.2019 r.,

Treść uwag i uzasadnienie rozstrzygnięcia:

1. Adwokat Marcin Fidura Kancelaria Adwokacka działający w imieniu Pani Teresy Dębowskiej złożył uwagę z postulatem o:

- w części „B”

- podwyższenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu z 55% do 65%

- obniżenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej min. z 15% do 5 %

- zwiększenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy z 2 na 3 kondygnacje nadziemne

- w części „C”

- podwyższenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu z 40% do 50%
- obniżenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej min. z 25% do 15 %

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w całości. Określone w projekcie planu parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu są wynikiem analizy przez projektanta planu materiałów planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, opracowania ekofizjograficznego, przepisów odrębnych oraz zastosowania się do obowiązków wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powierzchnia terenu „C” została zwiększona, po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, do wielkości której nie powinna przekroczyć. Wnioskowane zmiany nie są zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu 2 U-ZP ze względu na nadmierną intensyfikację zabudowy oraz ograniczenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej.

2. Państwo Elżbieta i Tadeusz Mioduszewscy złożyli uwagę z postulatem:

- dotyczącym symbolu 8 MN
- zmniejszenie linii zabudowy z 30 m do 20 m od strony ul. Białostockiej
- zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 20%
- zmniejszenie linii zabudowy od strony planowanej drogi 01 KD-L z 10 m do 8 m
- zmniejszenie powierzchni działek z 800 m² do 600 m²
- możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek
- możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych
- dotyczącym symbolu 9MN
- zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 20%
- zmniejszenie linii zabudowy od strony planowanej drogi 01 KD-L i 03 KD-D z 8 m do 6 m
- zmniejszenie powierzchni działek z 800 m² do 600 m²
- możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek
- możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych
- dotyczącym symbolu 7 U-M
- zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 15%
- zwiększenie szerokości frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej z 45 m do 60m
- zmniejszenie powierzchni działek z 800 m² do 600 m²
- możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek
- możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych

Burmistrz uwagi nie uwzględnił w całości. Wskaźnik zieleni biologicznie czynnej określony na min. 30% jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów i nie może być niższy. Wszystkie określone w projekcie planu parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu są wynikiem analizy przez projektanta materiałów planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, przepisów odrębnych i dostosowania się do wymogów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu umożliwia właścicielom działek nr nr 1046/7, 1046/8 zabudowę o różnych funkcjach z zachowaniem ładu przestrzennego, za który przy sporządzaniu opracowania ponosi odpowiedzialność projektant planu. Nie jest możliwe wprowadzenie zmian w parametrach i wskaźnikach zabudowy oraz wymogach architektonicznych, ze względu na określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych, wymogi architektoniczne i potrzebę określenia zasad podziału nieruchomości.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- odrzuca uwagi w całości ,
- akceptuje uzasadnienie Burmistrza.

Wykaz uwag nieuwzględnionych

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5
1.	2019-02-26	Adwokat Marcin Fidura Kancelaria Adwokacka działający w imieniu Teresy Dębowskiej	1035/13, 1035/14	<p><u>część „B”</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -podwyższenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu z 55% do 65% -obniżenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej min. z 15% do 5 % -zwiększenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy z 2 na 3 kondygnacje nadziemne <p><u>część „C”</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -podwyższenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonego terenu z 40% do 50% -obniżenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej min. z 25% do 15 %
2.	2019-02-27	Mioduszewscy Tadeusz i Elżbieta	1046/7, 1046/8	<p><u>8 MN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -zmniejszenie linii zabudowy z 30 m do 20 m od strony ul. Białostockiej -zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 20% -zmniejszenie linii zabudowy od strony planowanej drogi 01 KD-L z 10 m do 8 m -zmniejszenie powierzchni działek z 800 m² do 600 m² -możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek -możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych <p><u>9MN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 20% -zmniejszenie linii zabudowy od strony planowanej drogi 01 KD-L i 03 KD-D z 8 m do 6 m -zmniejszenie powierzchni działek z 800 m² do 600 m² -możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek -możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych <p><u>7 U-M</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -zmniejszenie minimalnej powierzchni

				<p>biologicznie czynnej z 20% do 15%</p> <ul style="list-style-type: none">-zwiększenie szerokości frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej z 45 m do 60 m-zmniejszenie powierzchni działek z 800 m² do 600 m²-możliwość swobodnego podziału działek budowlanych – dotyczy powierzchni działek-możliwość swobodnego wyboru koloru dachu lecz nie odbiegającego znacznie kolorystyką od pozostałych
--	--	--	--	--

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II. przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

1. Budowa dróg ogólnodostępnych.
2. Budowa infrastruktury technicznej.
3. Budowa parku miejskiego.

I. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Lp.	Symbol lub rodzaj infrastruktury	Sposób realizacji	Zasady finansowania
1.	01 KD-L – droga publiczna klasy technicznej drogi lokalnej	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych
2.	02 KD-D – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych
3.	03 KD-D – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych
4.	04 KD-D, 05 KD-D – drogi publiczne klasy technicznej drogi dojazdowej wraz z budową urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji deszczowej - dł. łączna ok. 881 m	Realizacja przez Miasto Zambrów. Grunty pod budowę – do wykupienia, stanowią własność prywatną	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych
5.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć wodociągowa - dł ok. 946 m	w drogach 01 KD-L, 02 do 05 KD-D - włączenia do sieci w ulicy Białostockiej	Środki własne spółki
6.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji sanitarnej - dł. łączna ok. 815 m	w drogach 01 KD-L, 02 do 05 KD-D - włączenia do sieci w ulicy Białostockiej	Środki własne spółki
7.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji tłocznej - dł. łączna ok. 110 m	w 01 KD-L – ok. 317 m - włączenia do sieci tłocznej w ulicy Białostockiej	Środki własne spółki
8.	Budowa urządzeń infrastruktury elektroenergetycznych	Realizacja przez gestora sieci	Środki gestora sieci

II. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej.

Budowa Parku Miejskiego o powierzchni około 1,18 ha - realizacja ze środków własnych gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych.