

**UCHWAŁA NR 116/XXI/2020
RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 27 października 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa
w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086), w wykonaniu uchwały nr 39/IX/2019 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego, Rada Miasta Zambrów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego” nie naruszają 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr 199/XXXI/01 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 9 października 2001 roku (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 51 poz. 850) w zakresie dotyczącym terenu oznaczonego symbolem ZP*UG z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń parkową – park miejski, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni **0,24 ha**.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu, zatytułowany: "MIASTO ZAMBRÓW - ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **załącznik Nr 1** - rysunek zmiany planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są:
 - a) obowiązującymi ustaleniami planu:
 - granice terenu objętego zmianą planu,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,
 - ogólnomiejskie i główne ciągi piesze,
 - b) pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny;
- 2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Zambrów;
- 3) **załącznik Nr 3** - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 4. 1. W uchwale 199/XXXI/01 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 9 października 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) tereny zieleni urządzonej parkowej, park miejski, tereny zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolami: ZP' i ZI.”;

2) § 12 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP'** o powierzchni 0,24 ha z przeznaczeniem podstawowym pod **zielen parkową – park miejski**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) teren stanowi przestrzeń publiczną - obszar projektowanego parku miejskiego,
 - b) urządzenie terenu w formie ogólnodostępnej zieleni parkowej – parku miejskiego (z elementami zagospodarowania: posadzką rozbiorną, miejscem zabaw dla dzieci, itd.) stanowiącej kontynuację istniejącego zespołu rekreacyjno – wypoczynkowego,
 - c) dopuszcza się ogrodzenie wyłącznie miejsca zabaw dla dzieci, ażurowe maksymalnie o wysokości 1,0 m,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) obowiązuje gromadzenie, segregacja i składowanie odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w mieście,
 - c) obowiązuje przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obszar stanowi część historycznego układu urbanistycznego miasta Zambrowa, ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obowiązuje powiązanie przestrzenne z założeniem miejskim krajobrazu kulturowego doliny rzeki Jabłonka, poprzez ukształtowanie osi, punktu widokowego oraz otwarcie na teren doliny;
- 5) 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:
 - a) nasadzenia zieleni o charakterze parkowym, kompozycji drzew i krzewów oraz urządzenie nawierzchni trawiastej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - c) realizacja małej architektury, oświetlenia parkowego, akcentów plastycznych, rzeźb, fontann,
 - d) realizacja placów zabaw dla dzieci oraz miejsc rekreacji czynnej i wypoczynku,
 - e) budowa ścieżek spacerowych i ciągów pieszych o nawierzchni utwardzonej,
 - g) dostępność od strony przyulicznego ogólnomiejskiego ciągu pieszego oraz od strony ciągu pieszego od strony Zalewu,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zakaz realizacji obiektów o funkcji nie związanej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, w tym gospodarczych, garaży,
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojącej stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna kołowa z ulicy oznaczonej symbolem 02 KZ, istniejącymi zjazdami, w sposób dotychczasowy,
 - b) adaptuje się przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych na parkingu miejskim przy ul. Sportowej w ilości minimum 3 mp, minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady i wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej:
- a) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego,
 - b) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe,
 - c) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną terenu w powiązaniu z terenami sąsiednimi;
- 9) zmiana planu nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami planu:
- a) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu: dla całego obszaru objętego zmianą planu - w wysokości 0% (słownie: zero procent).”.

2. Zmienia się rysunek planu stanowiący załącznik do uchwały Nr 199/XXXI/01 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 9 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego w następujący sposób:

- a) symbol przeznaczenia ZP*UG zmienia się na ZP' zgodnie z rysunkiem zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) usuwa się strefę lokalizacji usług, zgodnie z rysunkiem zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Jacek Olszewski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 116/XXI/2020

Rady Miasta Zambrów

z dnia 27 października 2020 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 czerwca 2020r. do 8 lipca 2020r., uwagi składane były w terminie do 27 lipca 2020r.

W terminie określonym w ogłoszeniu uwagi wnieśli:

1. Właściciel działki nr 943/6, sprzeciwia się proponowanej zmianie planu, gdyż jego zdaniem ogranicza to jego prawo do dysponowania nieruchomością, działka stanie się bezwartościowa. Zamiarem jego jest realizacja na ww. działce, niezależnie od pozostałych właścicieli działek, budynku usługowego z zakresu gastronomii.

Burmistrz uwagę rozpatrzył i nie uwzględnił.

Biorąc pod uwagę położenie działki bezpośrednio przy drodze krajowej, ulicy Piłsudskiego, usytuowanie istniejącej zabudowy na działkach przy tej ulicy, parametry działki oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie ma możliwości lokalizacji samodzielnej zabudowy usługowej na działce nr 943/6. Tymczasem ta działka jak i działka nr 942 stanowią obszar nieuporządkowany, wyróżniający się niekorzystnie na tle istniejących terenów zielonych. Burmistrz Miasta wielokrotnie podejmował działania w celu zagospodarowania tego terenu przez właścicieli gruntów. Propozycje Miasta Zambrów zamiany działki na działkę budowlaną stanowiącą własność Miasta Zambrów też nie przyniosły rezultatu. Stosownie do przepisów art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a art. 6 ust.1 stanowi, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują sposób wykonywania prawa własności. Prawo własności korzysta z gwarancji ochrony wynikającej z ustaw i Konstytucji. Nie jest to jednak prawo nieograniczone i absolutne. Regulacjom przewidującym ochronę prawa własności towarzyszą jednocześnie normy dopuszczające ingerencję w to prawo. Art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowi, że własność i inne prawa majątkowe podlegają równej ochronie prawnej, a art. 64 ust. 3 stwierdza, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Przywołane wyżej przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawniają do ustalenia przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania nawet, jeżeli właściciel nie wyraża zgody. Obowiązkiem Burmistrza jest dbanie o porządek i ład przestrzenny. Zagospodarowanie terenu w nawiązaniu do istniejących terenów rekreacyjnych jest głównym celem opracowania zmiany planu. Biorąc pod uwagę, że jest to przestrzeń publiczna, położona w centrum miasta, powinna być jak najszybciej zagospodarowana, w powiązaniu z istniejącymi terenami rekreacji i wypoczynku. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący również obszar zmiany planu został uchwalony w 2001r. i od tego czasu właściciele gruntów nie zagospodarowali tego terenu, nie uporządkowali, co sprawiło, że wyróżnia się on niekorzystnie na tle urządzonych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wytycznych do sporządzenia zmiany planu zwrócił uwagę, że obszar ten stanowi część historycznego układu urbanistycznego miasta Zambrowa, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków Zambrowa, powiązany przestrzennie z założeniem miejskim krajobraz kulturowy doliny rzeki Jabłonka. Zostało to uwzględnione przy opracowywaniu zmiany planu.

2. Właściciel działki nr 942, sprzeciwia się zmianie planu, gdyż jego zdaniem może doprowadzić do obniżenia wartości działki, obowiązujący dotychczas plan miejscowy dawał możliwość pozyskania inwestorów, obniżeniu ulegnie wartość działki w sensie dochodowym z powodu braku możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na tej działce. Wszystko to, jak twierdzi właściciel ww. działki, uzasadnia potrzebę ustalenia aktualnej wartości działki.

Burmistrz uwagę rozpatrzył i nie uwzględnił.

Działka nr 942 bezpośrednio graniczy z urządzonymi terenami rekreacyjnymi nad rzeką Jabłonką i zagospodarowanie tego terenu powinno być powiązane z tymi terenami, uzupełniać je. Tymczasem ta działka jak i sąsiednia nr 943/6 stanowią obszar nieuporządkowany, wyróżniający się niekorzystnie na tle istniejących terenów zielonych. Burmistrz Miasta wielokrotnie podejmował działania w celu zagospodarowania tego terenu przez właścicieli gruntów. Propozycje Miasta Zambrów zamiany działki na działkę budowlaną stanowiącą własność Miasta Zambrów też nie przyniosły rezultatu. Obowiązkiem Burmistrza jest dbanie o porządek i ład przestrzenny. Zagospodarowanie terenu, w nawiązaniu do istniejących terenów rekreacyjnych jest głównym celem opracowania zmiany planu. Biorąc pod uwagę, że jest to przestrzeń publiczna, położona w centrum miasta, powinna być jak najszybciej zagospodarowana, w powiązaniu z istniejącymi terenami rekreacji i wypoczynku. Wartość nieruchomości zostanie określona przez rzeczoznawcę majątkowego w dacie nabywania nieruchomości, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w tym ewentualnego obniżenia wartości działki. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący również obszar zmiany planu został uchwalony w 2001r. i od tego czasu właściciele gruntów nie zagospodarowali tego terenu. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wytycznych do sporządzenia zmiany planu zwrócił uwagę, że obszar ten stanowi część historycznego układu urbanistycznego miasta Zambrowa, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków Zambrowa, powiązany przestrzennie z założeniem miejskim krajobraz kulturowy doliny rzeki Jabłonka. Zostało to uwzględnione przy opracowywaniu zmiany planu.

Rada Miasta po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- odrzuca uwagi w całości
- akceptuje w całości uzasadnienie Burmistrza.

Wykaz uwag nieuwzględnionych

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5
1.	2020-07-27	Stanisław Niewiński	działka nr 943/6	-brak zgody na wprowadzenie zmiany planu, ponieważ ograniczy prawo do dysponowania własnością; -działka staje się bezwartościowa; -chęć realizacji pawilonów z zakresu małej gastronomii; -chęć realizacji samodzielnej zabudowy;
2.	2020-07-28	Mariusz Żebrowski	działka nr 942	-brak zgody na zmianę planu, gdyż może doprowadzić do obniżenia wartości działki poprzez usunięcie obecnego jej przeznaczenia pod usługi w zakresie usługowo – gastronomicznym na teren pod zielen parkową – park miejski; -obowiązujący plan daje możliwość pozyskania inwestorów, zmiana planu pozbawia takiej możliwości; -obniżeniu ulegnie wartość działki w sensie dochodowym, gdyż straci swoje pierwotne przeznaczenie; -wniosek o ustalenie aktualnej wartości działki;

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 116/XXI/2020

Rady Miasta Zambrów

z dnia 27 października 2020 r.

Sposób realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zmiana miejscowego planu nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.