

UCHWAŁA NR 234/XXXIX/2022
RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 25 października 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa
w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: rtm. W. Pileckiego i Konopnickiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846), w wykonaniu uchwały nr 167/XXIX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 21 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: rtm. W. Pileckiego i Konopnickiej Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa obejmująca obszar położony w obrębie ulic: rtm. W. Pileckiego i Konopnickiej 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 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011 r., 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 i Nr 172/XXX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 roku.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Podedwornego i Konopnickiej” uchwalonego uchwałą Nr 223/XLVI/06 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 277 poz. 2777), zmienionego uchwałą Nr 224/XXXVIII/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 września 2022r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2022r. poz. 4104) obejmującą teren oznaczony w wyżej wymienionym planie symbolem 7 MN-U i część terenu 3 MN, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około **1,11 ha**.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek planu, zatytułowany: „Miasto Zambrów zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującego obszar położony w obrębie ulic: rtm. W. Pileckiego i Konopnickiej”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **załącznik nr 1** - rysunek zmiany planu sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
 - a) granica obszaru objętego zmianą planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) obowiązująca linia zabudowy,
 - f) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną;
- 2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) **załącznik Nr 3** - zawierający dane przestrzenne tworzone do aktu, o których mowa w art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i 4 oraz art. 67c ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Celem zmiany planu jest umożliwienie zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej poprzez określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu.

§ 5. 1. W uchwale Nr 223/XLVI/06 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Podedwornego i Konopnickiej, zmienionego uchwałą Nr 224/XXXVIII/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 września 2022r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 17 w ust. 1 wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„§ 17. 1. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN (o powierzchni około 0,72 ha), 1aMN(o powierzchni około 0,2 ha), 2 MN (o powierzchni około 0,56 ha), 3 MN (o powierzchni około 0,85 ha), 4 MN (o powierzchni około 0,25 ha), 5 MN (o powierzchni około 0,09 ha), 6 MN (o powierzchni około 0,14 ha), - plan ustala:”;

2) § 18 otrzymuje brzmienie: "§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 MN-U o powierzchni około 1,11 ha - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

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

a) zasady zagospodarowania terenu:

- zabudowa wolnostojąca z wyjątkiem działek położonych w narożniku ulic, na których obowiązuje usytuowanie budynków po granicy, odcinek lokalizacji ściany wspólnej określono na rysunku planu,
- dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych lub realizację usług w odrębnych budynkach usługowych w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców. Warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce wg wskaźnika określonego w § 12 ust. 3,
- zabudowa w strefie wyznaczonej przez nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, w przypadku realizacji zabudowy od strony sięgacza 02 KD należy umożliwić dojazd do zabudowy mieszkaniowej w głębi działek,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla całego terenu 45 %,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30 % powierzchni działki z wyłączeniem działki narożnej dla której ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15 %,
- dopuszcza się realizację budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących;

b) warunki zabudowy i realizacja budynków mieszkalnych:

- adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków. Dopuszcza się ich rozbudowę pod warunkiem zachowania ustalonych wskaźników,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do 1,0 m ponad poziom terenu,
- maksymalna wysokość budynków do 10,0 m,
- dachy o nachyleniu połaci dachowej od 30° do 40°, z kalenicą budynków równoległą do istniejących ulic (najdłuższy odcinek);

c) warunki zabudowy i realizacja budynków gospodarczych:

- budynki gospodarcze i garażowe jednokondygnacyjne o łącznej powierzchni zabudowy na jednej działce do 50,0 m² i nieprzekraczalnej wysokości budynku – do 8,0 m (w kalenicy dachu) oraz pochyleniu połaci dachowych i pokryciu dostosowanym do budynku mieszkalnego;

d) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich obiektów kubaturowych w ramach wydzielonej działki."

§ 6. Zmienia się rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Nr 223/XLVI/06 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2006 roku, zmienionej uchwałą Nr 224/XXXVIII/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 września 2022r. zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 7. Zmiana planu nie wpływa na treść załącznika Nr 3 do uchwały Nr 223/XLVI/06 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2006 roku zawierającego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

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

Przewodniczący Rady

Jacek Olszewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 234/XXXIX/2022
Rady Miasta Zambrów
z dnia 25 października 2022 r.



MIASTO ZAMBRÓW

RYSUNEK ZMIANY PLANU SKALA 1:1000

0 ← → 100

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMBROWA W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBSZAR POŁOŻONY W OBRĘBIE ULIC: RTM. W. PILECKIEGO I KONOPNICKIEJ



USTALENIA REGULACYJNE

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązująca linia zabudowy
- projektowane wjazdy na działki
- odcinek lokalizacji ściany wspólnej

PRZEZNACZENIE TERENU

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi

INFORMACJE Z OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP
031 KL - ulica Konopnickiej
020 KL - ulica Pileckiego
02 KD - ulica Głogowska
4 UO - istniejąca szkoła podstawowa



mapa zasadnicza w postaci wektorowej,
kopia wykonana 18.01.2022
nr licencji GK.6642.44.2022_2014_P
UTM Strefa 34 Półkula Północna (WGS 84)

WYŁOŻENIE PROJEKTU DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH

PROJEKTANT

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 234/XXXIX/2022

Rady Miasta Zambrów

z dnia 25 października 2022 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: rtm. W. Pileckiego i Konopnickiej

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był do publicznego wglądu w okresie od 16 sierpnia 2022 r. do 7 września 2022 r., uwagi składane były w terminie do dnia 23 września 2022 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu uwagę wnieśli:

1. Właściciele działek nr 555/5, nr 555/4, nr 555/3 i nr 555/2, położonych na terenie oznaczonym symbolem 7 MN-U, w której wnioskuje o maksymalne przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy działki na której znajduje się Szkoła Podstawowa Nr 4.

Burmistrz uwagę rozpatrzył i nie uwzględnił w całości.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została opracowana na podstawie Uchwały Nr 167/XXIX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 21 września 2021 roku dotyczącej terenu oznaczonego w planie symbolem 7 MN-U i część terenu 3 MN. Celem zmiany planu było umożliwienie zagospodarowania działek dostępnych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 02 KD, o co wnioskowali właściciele gruntów. Działki nr 557/14, nr 557/13, nr 557/12 i nr 557/11 były całkowicie wyłączone z wyznaczonych stref zabudowy. Działki, których dotyczy uwaga (nr 555/5, nr 555/4, nr 555/3, nr 555/2) zostały włączone do terenu oznaczonego symbolem 7 MN-U. W wyniku zmiany planu ustalono większy wskaźnik zabudowy dla tych działek(z 35% zwiększono do 45%). Przy sporządzaniu projektu zmiany planu należało ważyć interesy wszystkich właścicieli gruntów położonych w granicach opracowania, a także ustalenia obowiązującego planu obejmującego teren poza granicami tego opracowania. Uwzględniając wnioski właścicieli, które stały się powodem zmiany planu, obszar zabudowy został powiększony w stronę drogi oznaczonej symbolem 02 KD. Należało wziąć też pod uwagę ustalenia dla pozostałej części planu. Dopuszczalne parametry zabudowy dla terenu objętego zmianą planu nie mogą nadmiernie odbiegać od pozostałej części planu, gdyż urbanistycznie jest to jeden obszar. Powierzchnia zabudowy określona poprzez wyznaczone na rysunku zmiany planu linie zabudowy jest znacznie większa niż dopuszczalny wskaźnik zabudowy. W związku z powyższym przesunięcie linii zabudowy w kierunku Szkoły Podstawowej Nr 4 jest całkowicie nieuzasadnione, gdyż dopuszczona maksymalna powierzchnia zabudowy może być zrealizowana w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy.

Rada Miasta Zambrów po rozpatrzeniu zgłoszonych uwag:

- odrzuca uwagę w całości;
- akceptuje w całości 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.	23.09.2022 r.	Właściciele działek nr 555/5, nr 555/4, nr 555/3, nr 555/2	555/5, 555/4, 555/3, 555/2, ozn. w planie 7	- maksymalne przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy działki na której

			MN-U	znajduje się Szkoła Podstawowa Nr 4.
--	--	--	------	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 234/XXXIX/2022

Rady Miasta Zambrów

z dnia 25 października 2022 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503,1846) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę