

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA ZAMBRÓW OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY W REJONIE ULIC:
BIAŁOSTOCKIEJ I PAPIEŻA JANA PAWŁA II**

SPORZĄDZAJĄCY:



BURMISTRZ MIASTA ZAMBRÓW

Fabryczna 3
18-300 Zambrów

WYKONAWCA:



ul. Nadarzyńska 54
05-805 Otrębusy

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki – kierujący pracami zespołu projektowego
uprawnienia urbanistyczne nr 1628,
Zaśw. OIU Nr WA-026/KW/014/2014

mgr inż. Inga Hutkowska -
mgr inż. Tomasz Popęda
Zaśw. OIU Nr WA-366/KW/214/2014

Zambrów 2023

UCHWAŁA NR/20..... r.

RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 20..... r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Zambrów obejmującego obszar położony 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 20 ust.1 i art 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 186/XXXII/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II, Rada Miasta Zambrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia zmiany „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów w części obejmującej obszar położony w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II” 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 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011r., Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015r. Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016r. i Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017r. i Nr 172/XXX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 r.

§ 2.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr 29/VII/2019 z dnia 26 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. poz. 1986) zmienionego uchwałą Nr 115/XXI/2020 z dnia 27 października 2020r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Poz. 4585), obejmującą teren położony w granicach opracowania planu, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. **2,49 ha**.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu, zatytułowany: „ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA ZAMBRÓW OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY W REJONIE ULIC: BIAŁOSTOCKIEJ I JANA PAWŁA II”, 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 elektronicznej, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
 - a) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,
 - e) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące klasyfikacji funkcjonalnej dróg,
 - f) zasady kształtowania ładu i powiązań przestrzennych dotyczące przebiegu 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 zmiany planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Zambrów;
 - 3) **załącznik Nr 3** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą od zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
 - 4) **załącznik Nr 4** – dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. W uchwale 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, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 3 ust.1 pkt 1 lit. f otrzymuje brzmienie:
„f) zasady powiązań przestrzennych dotyczące przebiegów ciągów pieszych z wyłączeniem postulowanych ciągów pieszych na terenie 2 U i 12 U-ZP”;
- 2) w § 8 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
*„2) **2 U** – teren usług – powierzchnia ok. 0,6 ha;”*
- 3) w § 8 ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
*„3) **3 ZP** – teren zieleni urządzonej – powierzchnia ok. 0,15 ha;”*
- 4) w § 8 ust. 2 po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:
*„6a) **12 U-ZP** – teren usług z zielenią urządzoną – powierzchnia ok. 1,67 ha;”;*
- 5) w § 8 ust. 2 dodaje się pkt 12 w brzmieniu:
*„12) **02a KD-D** teren drogi publicznej – poszerzenie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **02 KD-D** – powierzchnia ok. 0,08 ha;*
- 6) w § 9 skreśla się pkt 2;
- 7) w § 9 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
*„3) w kształtowaniu zabudowy usługowej na terenach **2 U** i **12 U-ZP** należy uwzględnić postulowany przebieg ciągów pieszych;”*
- 8) w § 10 pkt 10 otrzymuje brzmienie:
„10) „zapewnienie na terenach oznaczonych symbolami: 3 ZP i 12 U-ZP retencji wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem przykrycia odcinków rowów odwadniających oraz z obowiązkiem realizacji zbiornika wodnego o minimalnej objętości czynnej – 700 m³ na terenie 12 U-ZP;”

- 9) w § 10 dodaje się pkt 10a w brzmieniu:
„10a) na terenach oznaczonych symbolami: 3 ZP i 12 U-ZP przy zagospodarowaniu nieruchomości, ustala się zakaz dokonywania zmian rzeźby terenu oraz wykonywania robót i czynności, które naruszają naturalne stosunki spływu powierzchniowego z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji wód opadowych i roztopowych;”
- 10) w § 10 dodaje się pkt 10b w brzmieniu:
*„10b) ustala się obowiązek zagospodarowania i zachowania zieleni urządzonej włączonej w system ekologiczny miasta na terenach **2 U** i **12 U-ZP**;”*
- 11) w § 11 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
*„1) przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią tereny komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających - drogi publiczne oznaczone symbolami: **01 KD-L**, **03 KD-D**, **04 KD-D**, **05 KD-D**, **06 KD-G** oraz **02 KD-D** wraz z terenem oznaczonym symbolem **02a KD-D**;”*
- 12) w § 11 pkt 2 skreśla się lit. d;
- 13) w § 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„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, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D oraz 02 KD-D wraz z terenem oznaczonym symbolem 02a KD-D, powiązanych z układem dróg zewnętrznych – ulicą Białostocką.”
- 14) w § 14 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
*„1) odcinek istniejącej ulicy Białostockiej - nieprzekraczalne linie zabudowy od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Białostockiej w minimalnej odległości zgodnie z rysunkiem planu: a) 22 m dla terenów oznaczonych symbolami 2 U, 5 UC, 6 U, 7 U-M,
b) 30 m dla terenu oznaczonego symbolem 8 MN,”*
- 15) w § 14 ust. 2 dodaje się pkt 3a) w brzmieniu:
*„3a) droga publiczna - poszerzenie drogi dojazdowej **02 KD-D**, oznaczona symbolem **02a KD-D**:*
*a) projektowane poszerzenie drogi dojazdowej **02 KD-D**, o szerokości LR 3,4 m, w obrębie skrzyżowania z ulicą Białostocką zapewnić narożne ścięcie zgodnie z rysunkiem planu oraz poszerzenie w rejonie placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,*
b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulicy zgodnie z rysunkiem planu,
c) projektowana ścieżka rowerowa;”
- 16) w § 14 ust. 2 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:
*„b) dopuszcza się wykonanie innych dróg wewnętrznych w zależności od podziałów na działki budowlane, włączonych do projektowanej drogi publicznej lokalnej **01 KD-L** oraz projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **02 KD-D** wraz z terenem oznaczonym symbolem **02a KD-D** w postaci wlotów prostych,”*

17) w § 15 ust. 2 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) przewiduje się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01 KD-L, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D oraz 02 KD-D wraz z terenem oznaczonym symbolem 02a KD-D, poprzez dwa włączenia do istniejącej sieci w ul. Białostockiej,”

18) w § 15 ust. 2 pkt 4 lit. b tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„- 02 KD-D wraz z terenem oznaczonym symbolem 02a KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Białostockiej,”

19) w § 15 ust. 2 pkt 5 lit. a tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„- 02 KD-D wraz z terenem oznaczonym symbolem 02a KD-D i części 03 KD-D z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej w ul. Białostockiej,”

20) § 19 otrzymuje brzmienie:

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – teren usług,*
- b) uzupełniające – teren zieleni urządzonej;*

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

- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20%,*
- b) powierzchnia sprzedaży max. 2000 m²,*
- c) intensywność zabudowy od 0,10 do 1,40,*
- d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m,*
- e) dachy płaskie, dopuszcza się dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połach o granicach 20°-30°,*
- f) szerokość frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej od 20 m do 65 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 symbolem **02 KD-D** wraz z terenem oznaczonym symbolem **02a KD-D**,*
- j) obowiązek zapewnienia powiązań pieszych z terenami zabudowy i zieleni zgodnie z ustaleniami § 14,*
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z ustaleniami § 14 oraz rysunkiem planu,*
- l) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów.”;*

- 3) *zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej: na etapie sporządzania planów zagospodarowania terenu dla obiektów użyteczności publicznej i usługowych, potrzeby w zakresie lokalizacji ukryć dla ludności, określa właściwy terenowo organ obrony cywilnej.*

21) po § 19 dodaje się § 19a w brzmieniu:

*„§ 19a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 U-ZP** plan ustala:*

- 1) *przeznaczenie terenu:*
 - a) *podstawowe – teren usług z zielenią urządzoną,*
 - b) *uzupełniające – zbiornik wodny;*
- 2) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:*
 - a) *minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego **25** %,*
 - b) *powierzchnia sprzedaży max. 2000 m²,*
 - c) *intensywność zabudowy od 0,10 do **1,3**,*
 - d) *nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 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, w przypadku likwidacji lądowiska lub zmiany ograniczeń dopuszczalnych wysokości obiektów zawartych w pozwoleniu, o którym mowa powyżej ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 12 m,*
 - e) *dachy płaskie, dopuszcza się dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połach o granicach 20°-30°,*
 - f) *szerokość frontu budynku usługowego od strony projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **02 KD-D** wraz z terenem oznaczonym symbolem **02a KD-D** max. 65 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 projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **02 KD-D** wraz z terenem oznaczonym symbolem **02a KD-D** oraz dróg wewnętrznych, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 4,*
 - j) *nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z ustaleniami § 14 oraz rysunkiem planu,*
 - k) *obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 14 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów;*

3) *zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej: na etapie sporządzania planów zagospodarowania terenu dla obiektów użyteczności publicznej i usługowych, potrzeby w zakresie lokalizacji ukryć dla ludności, określa właściwy terenowo organ obrony cywilnej.*"

22) w § 20 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie terenu zieleni urządzona;”

23) w § 20 pkt 2 skreśla się lit. a;

24) w § 20 pkt 2 lit. b skreśla się wyrażenie *„stanowiącym część projektowanego parku miejskiego”*;

25) w § 26 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

*„1) **2 U** - teren usług - w wysokości 30 %,”*

26) w § 26 ust. 1 po pkt 6 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

*„7) **12 U-ZP** – teren usług z zielenią urządzoną – w wysokości 30%;”*

27) w § 26 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

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

2. Zmienia się rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr 29/VII/2019 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 marca 2019 r. (z późn. zm.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II w części objętej niniejszą uchwałą.

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

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Jacek Olszewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr.....
Rady Miasta Zambrów
z dnia20..... r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977)**