

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), w wykonaniu uchwały nr 286/XLVII/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 czerwca 2023 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 zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmująca obszar położony przy ulicy Białostockiej i wyznaczonej w planie ulicy ozn. symb. 01 KD-L (w realizacji), 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, Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 roku, Nr 172/XXX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2021 roku oraz Nr 302/L/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2023 roku.

§ 2. 1. Uchwala się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II” dla obszaru położonego przy ulicy Białostockiej i oznaczonego symbolem 8 MN, zwaną dalej planem.

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

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „**MIASTO ZAMBRÓW ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA ZAMBRÓW OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY 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 zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną;
- 2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **załącznik Nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) **załącznik Nr 4** - 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. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów ogólnych, ustaleń planu oraz przepisów końcowych.

§ 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 11) 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) 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;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. **Celem planu** jest stworzenie możliwości dalszego rozwoju centrum handlowo-usługowego przy głównym ciągu komunikacyjnym - zespołu zabudowy usług różnych z dopuszczeniem obiektów wielkopowierzchniowych z handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² poprzez określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy.

§ 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 określony 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) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **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 takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
 - b) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych,
 - c) elementów małej architektury, urządzeń reklamowych i informacyjnych;
- 7) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 8) **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 PLANU**

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru na cele rozwoju funkcji handlowo-usługowej wraz z realizacją infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu objętego ustaleniami planu i wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się go symbolem przeznaczenia terenu U:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - centrum usługowo - handlowe z dopuszczeniem obiektów wielkopowierzchniowych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające**: obiekty i urządzenia towarzyszące, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.

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

- 1) dalszy rozwój usług na terenach określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod funkcje usługowe z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów z handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z zachowaniem wymogów określonych w planem: standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) w kształtowaniu zabudowy usługowej wzdłuż ulicy 01 KD-L należy zapewnić jednorodność formy, wyrazu architektonicznego i wystroju zewnętrznego, a także uwzględnić:
 - a) lokalizację zespołów parkingowych z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych,
 - b) sytuowanie wejść do lokali usługowych od strony ulicy z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się tych osób (obniżenie krawężników i zastosowanie nawierzchni o wyróżniającej się fakturze przy przejściach dla pieszych, wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i inne),

- c) projektowane przebiegi ciągów pieszych;
- 4) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż dróg wewnętrznych obsługujących cały obszar;
- 5) zagospodarowanie zielenią terenu przyległego do drogi oraz niezabudowanych i nieutwardzonych części działki.

§ 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 zmiany stosunków gruntowo-wodnych;
- 4) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w mieście;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych, wód opadowych i roztopowych w sposób zorganizowany;
- 6) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas;
- 7) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 8) postuluje się wprowadzenie roślinności wielopiętrowej w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 9) 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) na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenów sąsiadujących z przestrzenią publiczną ulicą 01KD-L należy uwzględnić wzajemne powiązania poprzez: zakaz grodzenia, dostosowanie poziomu ukształtowania terenu oraz ujednolicenie materiału nawierzchni.

§ 12. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz gabaryty obiektów:

- 1) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 9;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,30,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,30,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - dwie kondygnacje nadziemne o wysokości elewacji do 12 m, dachy płaskie (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.),
 - f) szerokość frontu budynku usługowego od strony ulicy Białostockiej od 20 m do 50 m,

- g) szerokość frontu budynków usługowych od strony ulicy 01 KD-L od 50 m do 90 m,
- h) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- i) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
- j) obsługa komunikacyjna terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z z ustaleniami § 15.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek w wyniku podziału nieruchomości;
- 3) wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe pod warunkiem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej oznaczonej 01 KD-L.

§ 14. Jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się zakaz lokalizacji innej zabudowy i obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną funkcją terenu.

§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia publiczna droga klasy lokalnej w realizacji, położoną poza obszarem opracowania oznaczona symbolem 01 KD-L.

2. Ustala się parametry: minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących linii rozgraniczających terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Białostockiej,
 - b) 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 01 KD-L,
 - c) 10,0 m od południowo-wschodniej granicy działki;
- 2) 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 2,5 mp/10 miejsc konsumpcyjnych,
 - zabudowa usługowa inna niż wymieniona powyżej - 3 mp/100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 mp. na 1 punkt usługowy,
 - wielkopowierzchniowe obiekty handlowo-usługowe 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej;
 - b) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - c) minimum 30 % powierzchni zespołów parkingowych należy wykonać, z nawierzchnią przepuszczalną z płyt ażurowych z chłonną warstwą podbudowy.

§ 16. 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) wodociągowa z urządzeniami ppoż.;
- 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) elektroenergetyczna;

- 4) gazowa;
- 5) telekomunikacyjna;
- 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) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do projektowanej sieci wodociągowej w ulicy 01 KD-L;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na terenie działki inwestora poprzez realizację lokalnego systemu odprowadzenia tych wód do obiektów retencyjnych z uwzględnieniem nawierzchni przepuszczalnych projektowanych parkingów. Istnieje możliwość odprowadzenia nadmiaru wód opadowych do systemu kanalizacji miejskiej po ich podczyszczeniu w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i potrzeb technologicznych z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła zasilanego z miejskiej sieci gazowej zgodnie z warunkami operatora;
- 5) 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;
- 6) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 7) usuwanie odpadów komunalnych ustala się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zambrów, innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarowania odpadami.

3. Ustala się następujące zalecenia w celu zabezpieczenia prawidłowego działania urządzeń melioracji wodnych:

- 1) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia modernizacji urządzeń melioracji wodnych – rowu melioracyjnego i urządzeń drenarskich,
- 2) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń należy uwzględnić występowanie ewentualnych podtopień,
- 3) planowane zamierzenia nie mogą pogorszyć funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji wodnych.

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

- 1) na etapie sporządzania projektów zagospodarowania terenu dla obiektów usługowych, potrzeby w zakresie ukryć dla ludności, określa Burmistrz Miasta Zambrów;
- 2) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 m;
- 4) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe.

Rozdział 3 **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z tytułu wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % dla obszaru objętego planem.

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

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

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr

Rady Miasta Zambrów

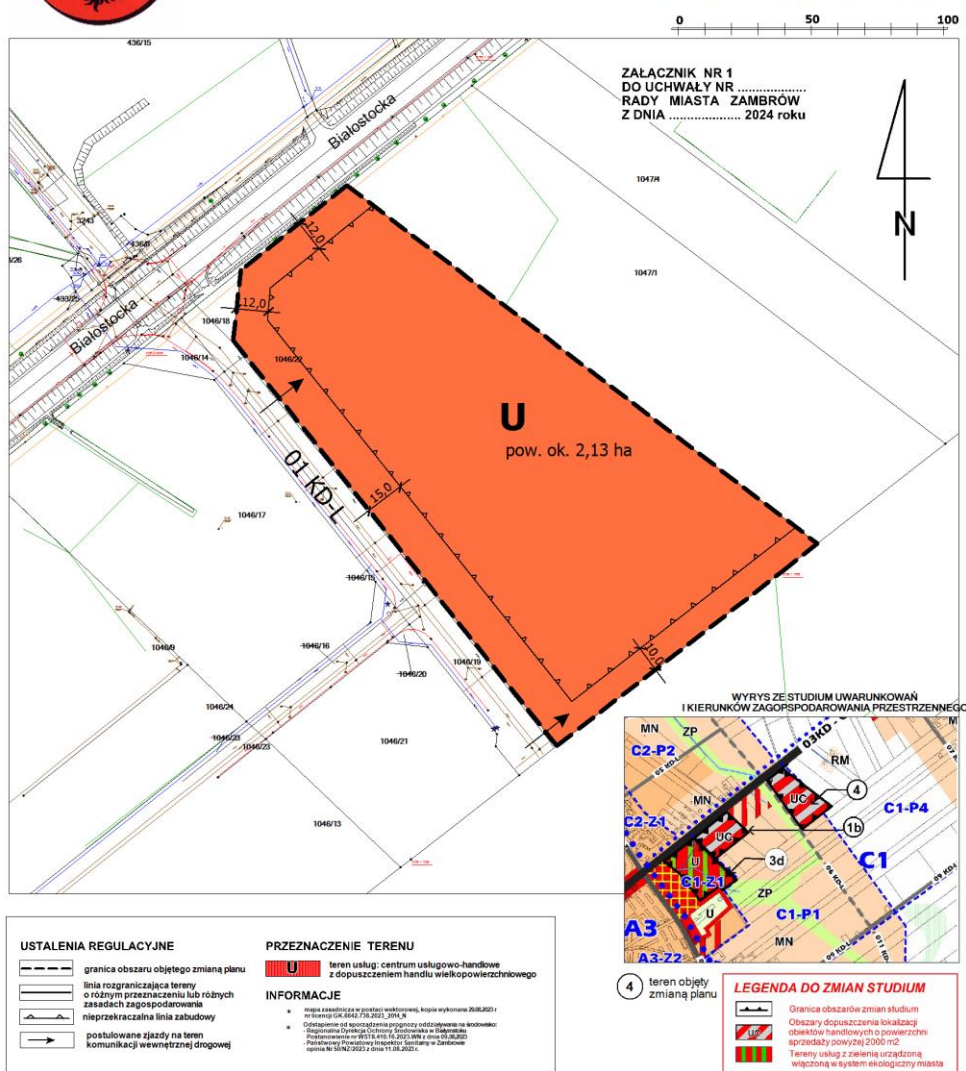
z dnia

MIASTO ZAMBRÓW



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA Z A M B R Ó W OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY W REJONIE ULIC: BIAŁOSTOCKIEJ I PAPIEŻA JANA PAWŁA II

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr

Rady Miasta Zambrów

z dnia

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II” dla obszaru położonego przy ulicy Białostockiej i ulicy oznaczonej symbolem 01 KD-L.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr

Rady Miasta Zambrów

z dnia

Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II” dla obszaru położonego przy ulicy Białostockiej i ulicy oznaczonej symbolem 01 KD-L nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.