

**UCHWAŁA NR 56/XI/15**  
**RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 27 października 2015 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów”**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 12 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265), w wykonaniu uchwały Nr 203/XXXVIII/14 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 maja 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa, Rada Miasta Zambrów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się zmianę** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa” dotyczącą wyznaczenia na terenie miasta Zambrów obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zwaną dalej „zmianą studium”.

2. Granice zmiany studium zostały określone na rysunku zmiany studium stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Celem zmiany studium jest zmiana struktury przestrzennej miasta Zambrowa – w zakresie wyznaczenia na terenie miasta Zambrów w obszarach jednostek strukturalnych B1 i C1 stref dopuszczenia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) **załącznik Nr 1** - rysunek zmiany studium w skali 1:10.000, obejmujący dwa obszary dopuszczenia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) **załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium;
- 3) **załącznik Nr 3** - tekst jednolity „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów” zatwierdzony uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25.10.2011 roku, zmienioną Uchwałą Nr 69/XV/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 29.12.2011 roku z uwzględnieniem zmian wprowadzonych niniejszą uchwałą wraz z ujednoliconą częścią graficzną studium, stanowiący załącznik Nr 3.

## **Rozdział 2** **Ustalenia**

§ 4.1. W tekście „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów” stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25.10.2011 roku zmienionej Uchwałą Nr 69/XV/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 29.12.2011 roku, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w części I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO rozdział II ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE punkt 3 Stan planistyczny dodaje się podpunkt 3.5. w brzmieniu:

*„3.5. Wnioski zgłoszone do zmiany studium przez instytucje, przedsiębiorstwa i organizacje społeczne, burmistrza miasta oraz osoby fizyczne:*

*Do zmiany studium zostały zgłoszone wnioski przez instytucje, przedsiębiorstwa i organizacje społeczne, oraz osoby fizyczne, które następnie zostały przeanalizowane i rozpatrzone w niniejszym dokumencie – Zarządzenia Burmistrza Miasta Zambrów Nr 0050.76.2014 z dnia 9 września 2014r.; Nr 0050.9.2015 z 27 stycznia 2015r.; Nr 0050.29.2015 z 4 marca 2015r.; Nr 0050.34.2015 z 24 marca 2015r. w sprawie rozpatrzenia wniosków wniesionych przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do zmiany studium i po zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru w granicach administracyjnych miasta Zambrowa:*

*wnioski zgłoszone przez instytucje, przedsiębiorstwa i organizacje społeczne:*

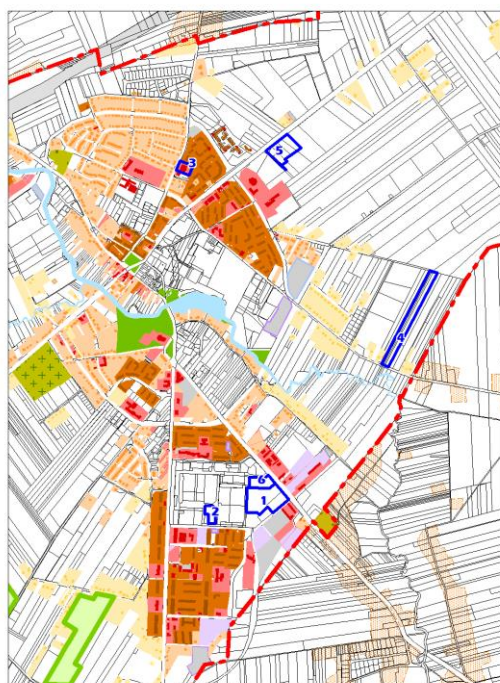
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Zambrowie, przedstawione w piśmie z dnia 30.06.2014r, w sprawie uwzględnienia w Studium warunków wynikających z obowiązujących przepisów.*
- Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku Delegatura w Łomży ul. Nowa 2, 18-400 Łomża, przedstawione w piśmie z dn. 27.06.2014r w sprawie uwzględnienia przy ewentualnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> uwarunkowań związanych z ochroną zabytków znajdujących się na terenie miasta Zambrów – obiektów i obszarów wpisanych do rejestru i ujętych w gminnej ewidencji, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.*
- Zarządu Województwa Podlaskiego ul. Wyszyńskiego1, 15-888 Białystok, przedstawione w piśmie nr Uchwała Nr 244/3537/2014 z 18.07.2014 r, w sprawie uwzględnienia w Studium średnio i długookresowych ustaleń planu*

zagospodarowania przestrzennego województwa zawartych w rozdziale VII „Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych” oraz zasad i kierunków zagospodarowania przestrzennego do uwzględnienia w studium zawartych w rozdziale V i VI planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego odnoszących się do:

- ochrony środowiska przyrodniczego,
- ochrony środowiska kulturowego,
- zasad rozwoju infrastruktury transportowej,
- zasad rozwoju infrastruktury energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gospodarki odpadami stałymi.

wnioski zgłoszone przez osoby fizyczne:

Rysunek I nr 2 a „Rejestr wniosków na terenach objętych zmianą studium” zawiera informacje dotyczące wniosków zgłoszonych do opracowywanej zmiany studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta z podziałem na termin ich zgłoszenia, co obrazuje również poniższy schemat.



1	WNIOSEK ZŁOŻONY PRZED PODJĘCIEM UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO ZMIANY "STUDIUM..."
2,3,4,5	WNIOSKI ZŁOŻONE PO OGŁOSZENIU O PRZYSTĄPIENIU DO ZMIANY "STUDIUM..."
6	WNIOSEK ZŁOŻONY PO ZARZĄDZENIU BURMISTRZA NR 0050.76.2014 Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2014 R.

2) w części II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO rozdział XIV  
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W

PRZEZNACZENIU TERENÓW podpunkt 2.2. uzupełnia się ustalenia zawarte w punktatorze - Obszary koncentracji zabudowy usługowej i ważnych przestrzeni publicznych tiret drugie, który otrzymuje brzmienie:

„- Obszary koncentracji zabudowy usługowej – rozszerzenie programów usługowych i lokalizowanie na obszarze funkcji sprzyjających integracji społecznej *w tym realizacja wielkopowierzchniowych centrów handlowo-usługowych wyłącznie w dwóch wskazanych lokalizacjach: w obszarach B1-Z2 i C1-P1;*”

3) w części II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO rozdział XIV KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW podpunkt 3.2. uzupełnia się ustalenia dotyczące: Funkcji koncentracji usług i aktywności gospodarczej, tiret ten otrzymuje brzmienie:

„1) U – Tereny usług i usług publicznych z dopuszczeniem funkcji towarzyszących w tym;

a) U – Tereny usług z zielenią towarzyszącą;

b) *UC – Tereny usług różnych w obiektach wielkopowierzchniowych z handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (centra handlowo-usługowe, galerie);*”

2) KU, K – Tereny usług z zakresu obsługi komunikacji, parkingi,

3) – Tereny usług z zakresu handlu -targowica,  
(oznaczenie wyłącznie graficzne),

4) P – Tereny produkcyjne,

5) PU – Tereny produkcyjno-usługowe,

6) - Potencjalne tereny rozwojowe funkcji produkcyjnej  
(oznaczenie wyłącznie graficzne),

Dla terenów 1, *1a* i 2 ustala się:

- Wyłącznie lokalizację podstawowego przeznaczenia: zabudowy usługowej i usługowej z zielenią towarzyszącą.

Dla terenów *1b* ustala się:

- *Priorytet użytkowania lub lokalizacji kategorii handlu w wielofunkcyjnych obiektach wielkopowierzchniowych z kategoriami usług towarzyszących między innymi: sportu, rozrywki i gastronomii, kultury, usług drobnych, biur, obsługi turystyki;*

Dla terenów 5-6 ustala się:

- Priorytet dla lokalizacji podstawowego przeznaczenia: funkcji produkcyjnej, produkcyjno-usługowej i magazynowej, baz, parków technologicznych, obsługa transportu i logistyki. Dopuszcza się realizacje obiektów handlu hurtowego oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, i inne).

Dopuszcza się utrzymanie, modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej.”

- 4) w części II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO rozdział XV KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY - punkt 1 Obszar całego miasta dodaje się podpunkt 1.1.a. w brzmieniu:

***„1.1.a. Wielkopowierzchniowe obiekty handlowo-usługowe***

*Postulowane zasady rozwoju wielkopowierzchniowych obiektów handlowo-usługowych, które powinny zostać określone w mpzp:*

- zapewnienie możliwości obsługi komunikacyjnej obiektów wielkopowierzchniowych, wyłącznie ulicami istniejącymi układu podstawowego;*
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych obiektów wielkopowierzchniowych z uwzględnieniem w bilansie parkingowym potrzeb obsługi obiektów sąsiadujących, gdy ich lokalizacja może pogorszyć ich obsługę komunikacyjną;*
- dostosowanie formy architektonicznej i gabarytów obiektów do miejsca ich lokalizacji, w tym stosowania od strony przestrzeni publicznych wyróżników przestrzennych i dopuszczeniem wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;*
- zapewnienie powiązań pieszych z terenami zabudowy i zieleni (dotyczy terenu w obszarze C1-P1);*
- uzupełnianie programu użytkowego centrum usługowego z dominującym programem handlowym i gastronomicznym, o inne kategorie usług w szczególności z kategorii kultury i rozrywki;*
- ustalanie indywidualne udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki inwestycyjnej, z postulatem min. 5 %;*
- ustalanie rodzaju obiektów parkowania stosownie do położenia zespołu w strukturze przestrzennej miasta i stopnia zainwestowania terenów, z zabezpieczeniem minimalnego wskaźnika – 30 mp na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;*
- ustalanie wielkości powierzchni zabudowy terenu inwestycyjnego stosownie do uwarunkowań lokalnych, szerokość frontu działki nie więcej niż 130 m.:*

- 5) w części II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO rozdział XV KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ

UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY - Obszar jednostki strukturalnej B dodaje się tiret w brzmieniu:

*„• Realizacja centrum usługowo-handlowego w rejonie ulic Magazynowej i Mazowieckiej”*,

oraz uzupełnia się ustalenia dotyczące kierunków i polityki przestrzennej dotyczące strefy zurbanizowanej Z2 w jednostce B1 tiret trzecie, który otrzymuje brzmienie:

*„- obszar objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określającym warunki zabudowy i przekształceń na funkcje usługowe i usługowo-produkcyjne, na części terenu oznaczonej UC - rozwój zespołu zabudowy usług różnych z dopuszczeniem wielkopowierzchniowego obiektu z handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (centrum handlowo-usługowe). Obowiązek sporządzenia zmiany mpzp,*

- 6) w części II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO rozdział XV KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY - Obszar jednostki strukturalnej C uzupełnia się ustalenia dotyczące kierunków i polityki przestrzennej dotyczące strefy pośredniej P1 w jednostce C1 tiret drugie, który otrzymuje brzmienie:

*„- na części terenu położonego przy ulicy Białostockiej w sąsiedztwie wyznaczonego obszaru przestrzeni publicznej określa się teren oznaczony symbolem UC przeznaczony pod rozwój zespołu zabudowy usług różnych z dopuszczeniem wielkopowierzchniowego obiektu z handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (centrum handlowo-usługowe). Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”*,

- 7) w części II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO rozdział XX PLANOWANIE PRZESTRZENNE - punkt 1 obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości podpunkt 1.2. otrzymuje brzmienie:

***„1.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>:***

*Na terenie miasta Zambrowa dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wyłącznie w dwóch wskazanych lokalizacjach.*

*- teren w obrębie jednostki strukturalnej B1 w strefie zurbanizowanej Z2 oznaczony symbolem UC. Obszar ten objęty jest w całości aktualnym miejscowym planem*

*zagospodarowania przestrzennego określającym warunki zabudowy i przekształceń na funkcje usługowe i usługowo-produkcyjne, na części obszaru, na której może zostać dopuszczona lokalizacja wielkopowierzchniowego obiektu handlu, obowiązek sporządzenia zmiany mpzp w granicach oznaczonego graficznie terenu.*

*- teren w obrębie jednostki strukturalnej CI w strefie pośredniej P1 oznaczony symbolem UC. Obowiązek sporządzenia mpzp. Plan powinien wskazać nie tylko projektowane funkcje terenów, ale docelową obsługę komunikacyjną kwartału (funkcja usługowa i mieszkaniowa), a także uwzględniać strefy dostaw towarów do projektowanego centrum.”*

**§ 5.** Część graficzną „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów” uzupełnia się w następujący sposób:

- 1) w części I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dodaje się rysunki w skali 1:10.000:
  - Rysunek Nr 1a – Rejestr wydanych decyzji na terenach objętych zmianą studium;
  - Rysunek Nr 2a – Rejestr wniosków na terenach objętych zmianą studium
- 2) w części II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO na rysunkach Nr 1 i Nr 2 w skali 1:10.000 wprowadza się zmiany polegające na ich uzupełnieniu o wyznaczone obszary dopuszczenia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> ;

**§ 6.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zambrów.

**§ 7.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady