



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 26 września 2022 r.

Poz. 4105

### UCHWAŁA NR 225/XXXVIII/2022 RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 20 września 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki**

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), w wykonaniu uchwały nr 179/XXXI/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki Rada Miasta Zambrów uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmująca obszar położony przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, ograniczony od strony południowej terenami rekreacyjnymi nad zalewem na rzece Jabłonce 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 części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki” dla obszaru położonego przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego i oznaczonego symbolem 4 US, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około **4,6 ha**.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „**MIASTO ZAMBRÓW ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA ZAMBRÓW OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY W OBRĘBIE ULIC: IGNACEGO PADEREWSKIEGO, PRYMASA STEFANA WYSZYŃSKIEGO, SPORTOWEJ I RZEKI JABŁONKI**”, 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) zasady obsługi w zakresie komunikacji dotyczące klasyfikacji funkcjonalnej dróg,
  - f) 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 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. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 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 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;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 10) granice terenów sportowo rekreacyjnych oraz terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. **Celem planu** jest wzbogacenie obszaru przestrzeni publicznej istniejących terenów rekreacyjno-sportowych, stanowiących zwarty układ przestrzenny, powiązany funkcjonalnie z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.

§ 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) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i może być realizowane na warunkach określonych w planie;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **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;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po zewnętrznym obrysie budynku) wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie wydzielonego symbolu;
- 9) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 10) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 11) **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 OGÓLNE**

§ 8. 1. **Przedmiotem ustaleń planu są** zagadnienia związane z rozszerzeniem funkcji istniejących terenów rekreacyjno-sportowych o funkcje z zakresu usług turystyki i zdrowia.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych ustaleniami planu i wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się je następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

1) **tereny usług sportu i rekreacji** oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **1 US** o powierzchni ok. 2,45 ha (istniejący stadion miejski),
- b) **2 US** o powierzchni ok. 0,28 ha (istniejące korty tenisowe),
- c) **3 US** o powierzchni ok. 1,13 ha (istniejące boisko);

2) **teren usług turystyki, gastronomii i zdrowia** oznaczony symbolem: **4 UT-UG-UZ** o powierzchni ok. 0,38 ha;

3) **tereny komunikacji wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolami:

- a) **5 KR – drogowej** o powierzchni ok. 0,03 ha,
- b) **6 KR-KP – drogowej i pieszej** o powierzchni ok. 0,33 ha.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania i warunków ochrony środowiska przyrodniczego, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) rozwój usług na terenach określonych w studium uwarunkowań jako usługi z zielenią towarzyszącą i usługi sportu i rekreacji z zachowaniem wymogów określonych planem: funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 4 UT-UG-UZ i 1 US, a na terenie 2 US dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów;
- 3) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu dwóch ciągów pieszo-jezdnym (orientacyjne przebiegi na rysunku planu) łączących bulwar miejski nad zalewem (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe), obiekty oświaty i kultury z terenami sportowymi;
- 4) zagospodarowanie zielenią niezabudowanych i nieutwardzonych części działek.

#### **§ 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 lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
  - a) inwestycji drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 US, 2 US, 4 UT-UG-UZ**;
- 4) zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych, bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 5) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w mieście;
- 6) obowiązek zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i deszczowych w sposób zorganizowany;
- 7) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska poprzez stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających hałas;

- 8) 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;
- 9) postuluje się wprowadzenie roślinności wielopiętrowej w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 10) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach §9 i §11.

### § 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) cały obszar objętym planem jest obszarem przestrzeni publicznej i stanowi fragment określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów obszaru o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych;
- 2) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej, ustala się następujące wymagania:
  - a) w zagospodarowaniu terenu 6 KR-KP należy uwzględnić ciąg pieszo-jezdny łączący tereny sportu i rekreacji z terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi, oświetlenie terenu, małą architekturę, stojaki na rowery, miejsca postojowe i parkingi,
  - b) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż drogi wewnętrznej obsługującej cały obszar,
  - c) wprowadzenie form zieleni oraz ujednoliconych elementów małej architektury stanowiących wyposażenie przestrzeni (ławki, kosze na śmieci, donice kwiatowe, bariery, słupki itp.),
  - d) obowiązek zapewnienia dostępności terenów publicznych 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).

### § 12. Jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji innej zabudowy i obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną funkcją terenu;
- 2) możliwość organizowania imprez masowych z zakresu kultury, sportu i rozrywki na obszarze planu.

**§ 13. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia istniejąca publiczna droga (powiatowa) klasy lokalnej – ulica Prymasa Stefana Wyszyńskiego (położona poza obszarem planu) pełniąca funkcję obsługi poprzez zjazdy i włączoną istniejącą drogę wewnętrzną ozn. symbolem 5 KR.

2. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejącego terenu komunikacji wewnętrznej:

- 1) teren komunikacji wewnętrznej drogowej oznaczony symbolem **5 KR** – droga wewnętrzna szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 10,00 m, narożne ścięcia na skrzyżowaniu z ulicą Prymasa Stefana Wyszyńskiego według stanu istniejącego - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren komunikacji wewnętrznej drogowej i pieszej oznaczony symbolem **6 KR-KP** – istniejąca droga wewnętrzna z placem do zawracania, szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, bezpośrednia obsługa przyległych terenów oraz projektowane zatoki postojowe;
- 3) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających komunikacji wewnętrznej adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się realizację nowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) lokalizacja miejsc postojowych, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem:
  - a) zabudowa usługowa minimum 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) obiekty gastronomiczne 2,5 mp/10 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) hotel 3 mp/10 miejsc noclegowych,

- d) obiekty sportowe 20 mp/100 użytkowników,
  - e) gabinety lekarskie 2 mp/1 gabinet;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 14. 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) ciepłownicza c.o.;
- 5) gazowa;
- 6) telekomunikacyjna;
- 7) 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) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz zmianę przebiegu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu zagospodarowania zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej sieci wodociągowej, zakłada się ewentualną przebudowę i rozbudowę sieci w miarę potrzeb. Realizacja sieci wodociągowej o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażonej w hydranty zewnętrzne;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez indywidualne przyłącza do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, zakłada się ewentualną przebudowę i rozbudowę sieci w miarę potrzeb;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z terenu boisk powierzchniowo, z terenu 4 UT-UG-UZ do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i potrzeb technologicznych z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej zgodnie z warunkami operatora;
- 7) 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;
- 8) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 9) 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.

**§ 15. Granice terenów sportowo - rekreacyjnych oraz terenu służącego organizacji imprez masowych** obejmują cały obszar planu.

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

- 1) na etapie sporządzania projektów zagospodarowania terenu dla obiektów użyteczności publicznej i usługowych, potrzeby w zakresie ukryć dla ludności, określa właściwy terenowo organ obrony cywilnej;
- 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 zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów;
- 5) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 17.** Dla wyznaczonych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 US, 2 US, 3 US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
  - b) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zieleń urządzone, parkingi naziemne;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową i urządzenia sportowe oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę w celu poprawy funkcji i wyglądu architektonicznego oraz podniesienia standardu użytkowania obiektów,
  - b) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z organizacji imprez masowych z zakresu sportu, kultury i rozrywki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy do 0,15,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni terenu,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 11,0 m,
  - d) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych, dopuszcza się realizację stałej hali łukowej typu namiotowego,
  - e) obsługa komunikacyjna terenów:
    - istniejącego stadionu miejskiego oznaczonego symbolem **1 US** zapewnia się poprzez zjazdy z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego, zjazd z terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem **5 KR** oraz z istniejącego przebiegu komunikacji wewnętrznej drogowej i pieszej oznaczonej symbolem **6 KR-KP**,
    - istniejących kortów tenisowych oznaczonego symbolem **2 US** zapewnia się z istniejącego przebiegu komunikacji wewnętrznej drogowej i pieszej oznaczonej symbolem **6 KR-KP** oraz poprzez parking i ciąg pieszo-jezdny zlokalizowany na terenie **4 UT-UG-UZ**,
    - istniejącego zespołu boisk oznaczonego symbolem **3 US** zapewnia się z istniejącego przebiegu komunikacji wewnętrznej drogowej i pieszej oznaczonej symbolem **6 KR-KP**,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie **1 US** wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
  - g) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na terenach **1 US** i **6 KR-KP**.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4 UT-UG-UZ** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi turystyki, gastronomii i zdrowia: turystyki (hotel), gastronomii i zdrowia (rehabilitacja, odnowa biologiczna),

- b) dopuszczalne – usługi zaplecza administracyjno-socjalnego terenów sportowych (biura, szatnie, sanitariaty), usługi z zakresu kultury,
  - c) uzupełniające - infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, parkingi i ciąg pieszo-jezdny;
- 2) warunki zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz realizacji funkcji mieszkalnych oraz zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem hotelu,
  - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami określonymi w § 9, § 10, § 11,
  - c) ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z organizacji imprez masowych z zakresu sportu, kultury i rozrywki,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni terenu,
  - f) lokalizacja miejsc postojowych w ilości uzależnionej od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego wg wskaźników określonych w § 13;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów:
- a) realizacja zabudowy w formie zwartej, projektowany obiekt, ze względu na lokalizację w obszarze o szczególnym znaczeniu dla miasta powinien posiadać indywidualną formę przestrzenną o szczególnych walorach architektonicznych z detalem stanowiącym wyróżniki przestrzenne,
  - b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej do pięciu kondygnacji nadziemnych, do wysokości 15,0 m, dopuszcza się realizację parkingu podziemnego,
  - c) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych materiałowych,
  - d) dachy płaskie (o nachyleniu połaci odpowiednio do potrzeb technologicznych rozpiętości konstrukcyjnej i przekrywanej powierzchni), dopuszcza się stosowanie stropodachów w formie tarasów widokowych oraz dachów zielonych,
  - e) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach pastelowych (kolor biały, beżowy, szary, odcienie ugru), ustalenie nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych (np. stal nierdzewna, miedź, kamień, szkło),
  - f) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych takich jak: blacha falista, trapezowa, „siding” z tworzyw sztucznych,
  - g) zakaz lokalizacji klimatyzatorów na elewacji,
  - h) obsługę komunikacyjną terenu:
    - zapewnia się poprzez zjazdy z ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego oraz zjazd z terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 5 KR lub 6 KR-KD,
    - obowiązek zapewnienia kołowej obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 2 US poprzez projektowany parking oraz realizację ciągu pieszo-jezdnego, publicznie dostępnego wzdłuż projektowanego ogrodzenia kortów tenisowych,
  - i) projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 19.** Ustala się 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 – z tytułu wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 1% dla całego obszaru objętego planem.

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

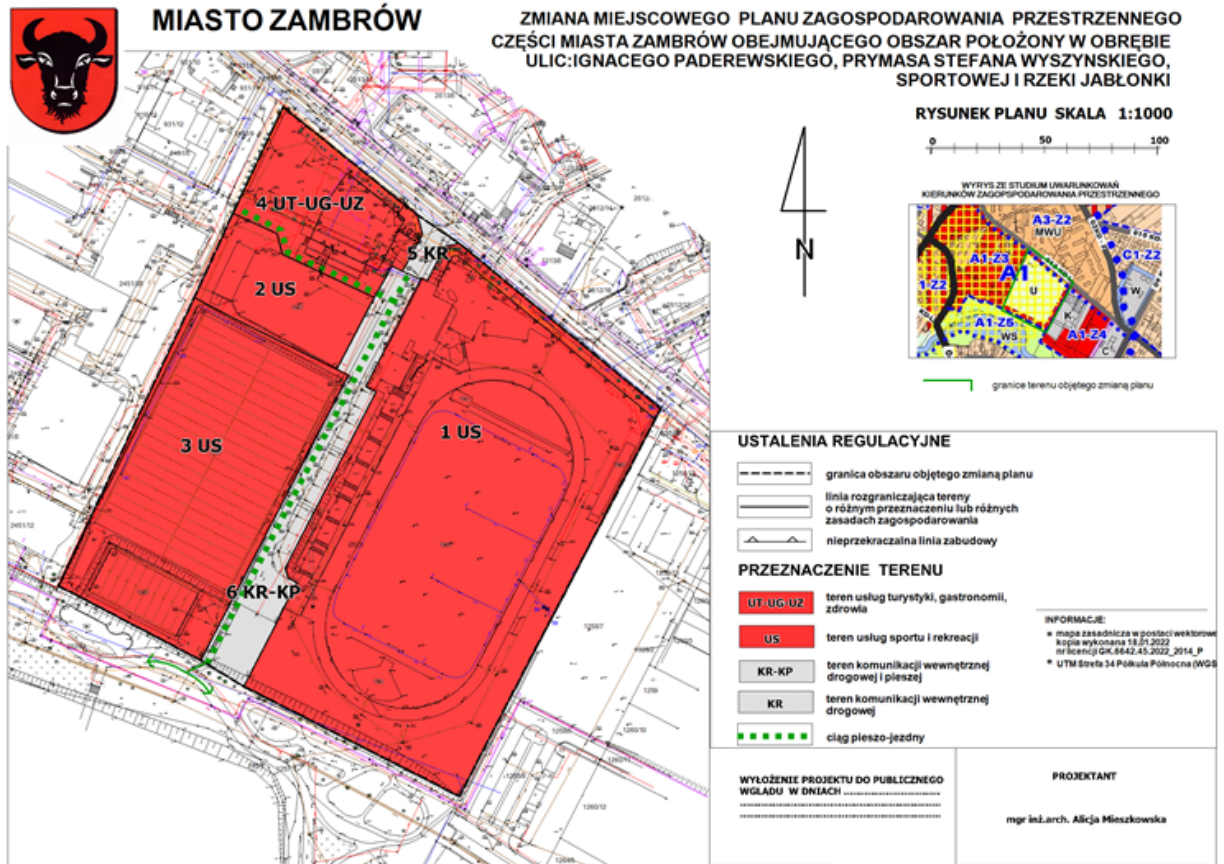


§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady**

*Jacek Olszewski*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 225/XXXVIII/2022  
 Rady Miasta Zambrów  
 z dnia 20 września 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 225/XXXVIII/2022  
Rady Miasta Zambrów  
z dnia 20 września 2022 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jablonki”.**

Radzie Miasta nie przedłożono uwag do rozpatrzenia ze względu na fakt, że w trakcie procedury opracowania planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 225/XXXVIII/2022

Rady Miasta Zambrów

z dnia 20 września 2022 r.

**Zmiana „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki” nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 225/XXXVIII/2022

Rady Miasta Zambrów

z dnia 20 września 2022 r.

Zalacznik4.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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**