

UZASADNIENIE

do projektu UCHWAŁY NR.../.../2024

RADY MIASTA ZAMBRÓW

z dnia 17 września 2024 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic:
Białostockiej i Papieża Jana Pawła II**

Czynności dotyczące sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II wszczęte zostały w wyniku przyjęcia w dniu 26 marca 2024 roku przez Radę Miasta Zambrów uchwały Nr 334/LV/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru. Prace planistyczne prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem sporządzonej **zmiany planu jest zmiana ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźników zagospodarowania terenu** dla ustalonego w obowiązującym planie przeznaczenia terenu – „centrum usługowo-handlowego z dopuszczeniem obiektów wielkopowierzchniowych”.

Plan ten obejmuje niezabudowany obszar o łącznej powierzchni ok. 2,13 ha (działkę nr 1046/22) w bezpośrednim sąsiedztwie rozwijającej się zabudowy usługowej.

Na terenie planu, jak i w jego sąsiedztwie, nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody. W granicach planu nie występują również obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Przy sporządzaniu zmiany planu przyjętego uchwałą Nr 328/LIV/2024 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 lutego 2024 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z 2024 r. poz. 1323) uwzględnione zostały, zgodnie z art. 1 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania

ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Procedura sporządzania zmiany ww. planu polegająca wyłącznie na zmianie ustalonych w nim wskaźników zagospodarowania terenu jest przeprowadzana zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 upzp w sposób zapewniający udział społeczeństwa oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prawo własności - przy ustalaniu wskaźników zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę wnioski właścicieli działki z dnia 5 marca 2024r.

Wymagania ochrony środowiska zrealizowano w szczególności przez uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych w planowaniu przeznaczenia terenu oraz przez ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu. Zmienione ustalenia nie wpłyną negatywnie na ww. wymagania, co potwierdzają zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. projektu zmiany miejscowego planu (pismo RDOŚ w Białymstoku Wydział Spraw Terenowych II w Łomży, znak: WSTII.410.5.2024.WN z dnia 30.04.2024 r. oraz pismo PPIS w Zambrowie, znak: NZ.0522.5.2024 z dnia 26.04.2024 r.;

Wymagania w zakresie wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez przeznaczenie terenów w sposób jeszcze bardziej optymalny, zgodny z sąsiadującą zabudową (centrum handlowe);

Zakres zmiany planu nie dotyczy:

- wymagań w zakresie gospodarowania wodami,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r.,
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania zmiany planu. Przebieg procedury w formie ogłoszenia Burmistrza Miasta Zambrów z dnia 17 kwietnia 2024 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), oprócz tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zambrów oraz prasy, był publikowany również na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zambrów. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do Burmistrza Miasta Zambrów nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Natomiast Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce pismem znak:BS.ZPU.525.21.2024 z dnia 08.05.2024 r. złożyło wniosek o uwzględnienie w opracowywanej zmianie planu szeregu zapisów zapewniających prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych. W zmienianym miejscowym planie uchwalonym Uchwałą Nr 328/LIV/2024 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 lutego 2024 r. zostały zawarte zapisy zapewniające wypełnienie przy realizacji inwestycji wszystkich wymagań zawartych w ww. wniosku. Zapisy te obowiązują i nie ulegną zmianie po uchwaleniu przedmiotowego opracowania. Burmistrz Miasta Zambrów przeprowadził konsultacje społeczne dotyczące projektu zmiany planu, które zostały przeprowadzone w terminie od 8 sierpnia 2024 r. do 6 września 2024 r. W tym czasie konsultacje społeczne obejmowały zbieranie uwag, spotkanie otwarte i dyżur projektanta. Podczas przeprowadzonych konsultacji nie złożono żadnych uwag.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z materiałami planistycznymi.

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko dla ww. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została sporządzona. Pismem znak: WSTII.410.5.2024.WN z dnia 30.04.2024 r. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Białymstoku, Wydział Spraw Terenowych w Łomży odstąpiła od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego dokumentu. Pismem NZ.0522.5.2024 z dnia 26.04.2024 r. Powiatowa Stacja Sanitarno - Epidemiologiczna w Zambrowie również stwierdziła, że zachodzą okoliczności uzasadniające odstąpienie od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Opracowanie zmiany planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Rady Miasta Zambrów nr 32/VIII/2019 z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Miasta Zambrów.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Projekt zmiany miejscowego planu nie obejmuje dróg publicznych do wykupu i uzbrojenia. Nie przewiduje się odszkodowań za obniżenie wartości gruntów w granicach opracowania zmiany planu. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono stawkę opłaty 30 % w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w obowiązującym planie uchwalonym Uchwałą Nr 328/LIV/2024 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 lutego 2024r, ustalenie to pozostaje aktualne. W związku ze zmianą przeznaczenia terenu, planowany jest wzrost podatku od nieruchomości.