

ANALIZA

ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**CZĘŚCI MIASTA ZAMBRÓW OBEJMUJĄCEJ OBSZAR POŁOŻONY W REJONIE
ULICY ALEJA WOJSKA POLSKIEGO ORAZ POŁUDNIOWEJ GRANICY
MIASTA, GRANICZĄCY Z RODZINNYM OGRODEM DZIAŁKOWYM POD
DŁUGOBORZEM**

**Opracował: mgr inż. Danuta Łapińska
inż. Karolina Jaźwińska**

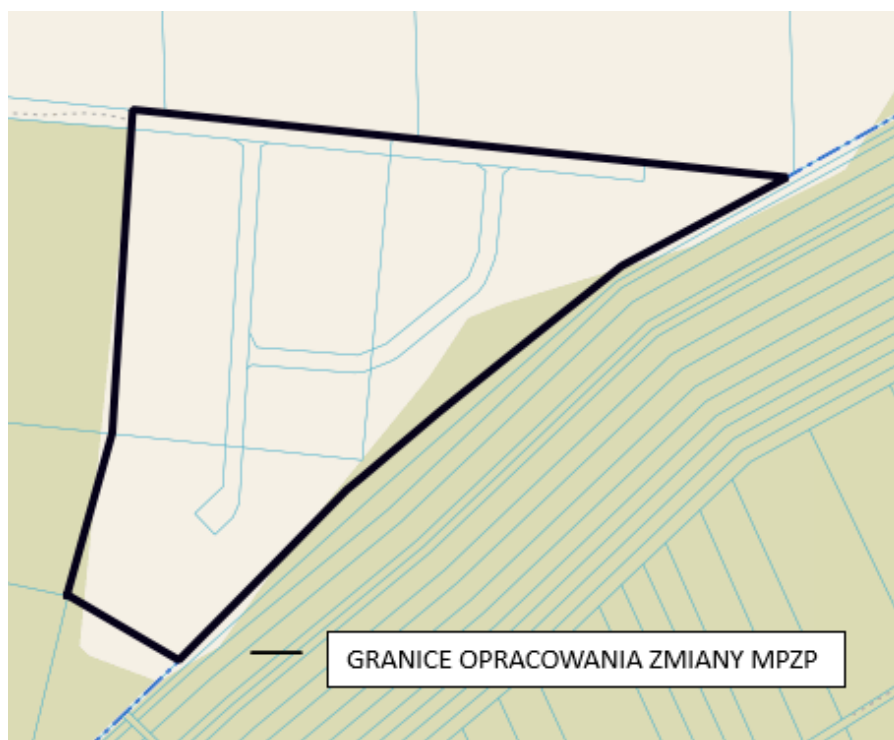
Wydział Gospodarki Przestrzennej

SIERPIEŃ 2025

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części miasta, w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczący z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem. Obejmuje obszar wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem zabudowy produkcyjno-usługowej, zieleni izolacyjnej i dróg publicznych. Teren objęty zmianą planu ma powierzchnię ok. 11,65 ha. Granice opracowania ilustruje poniższy załącznik graficzny.



Rys. nr 1. Granice opracowania

2. Stan zainwestowania

Przedmiotowy teren jest niezabudowany, użytkowany rolniczo. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest Rodzinny Ogród Działkowy Pod Długoborzem, do którego urządzony jest dojazd oraz przy którym urządzone zostały miejsca parkingowe.

Obszar zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno- usługową, zieleni izolacyjną i drogi publiczne do obsługi komunikacyjnej tego terenu. Poniższy rysunek przedstawia istniejący stan zainwestowania terenów przyległych do terenu objętego opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Rys. nr 2. Stan zainwestowania

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Przedmiotowy obszar ma dostęp do drogi publicznej- istniejącym urządzonym zjazdem publicznym z drogi krajowej, poprzez który odbywa się obsługa komunikacyjna ogrodu działkowego. Na przedmiotowym obszarze została wydana decyzja ZRID na budowę dróg gminnych 01 KD-L oraz 02 KD-D i 03 KD-D w rejonie ROD pod Długoborzem w Zambrowie, wraz z rozbiórką i budową infrastruktury technicznej, decyzja znak: AB.6740.2.8.2024 z dnia 29-11-2024r. Sprawność obsługi ruchu pojazdów na tym terenie należy na poziomie bardzo dobrym. Nie występują zakłócenia płynności ruchu samochodowego.

4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Teren analizowany uzbrojony jest następująco:

- system zaopatrzenia w wodę: sieć wodociągowa zlokalizowana jest wzdłuż granicy działki nr 1910/54 od strony północnej i rozprowadzona w alejkach Rodzinnego Ogrodu Działkowego
- system odprowadzania ścieków i wód opadowych: brak sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- system elektroenergetyczny: na obszarze występują sieci niskiego i średniego napięcia
- system ciepłowniczy: obszar nie jest zaopatrzony w sieć ciepłowniczą

5. Stan własności

Obszar objęty zmianą planu stanowi własność Miasta Zambrów. Powierzchnia obszaru opracowywania wynosi ok. 11,65 ha.

6. Struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji

Na opisywanym terenie w większości występują grunty oznaczone w ewidencji RIVa, RIVb, RV, RVI – grunty orne, w niewielkiej części PsIV, PsV – pastwiska trwałe.

- działki nr nr 1910/55, 1910/57; 1910/59; 1910/61; 1910/63; 1910/65 stanowią grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych o łącznej powierzchni- 1,4958 ha,
- działka nr 1910/56 stanowi:
 - grunty orne (RIVb) o powierzchni- 1,0306 ha,
 - grunty orne (RV) o powierzchni- 1,1571 ha,
- działka nr 1910/58 stanowi:
 - grunty orne (RIVb) o powierzchni- 1,3191 ha,
 - grunty orne (RV) o powierzchni- 0,2986 ha,
- działka nr 1910/60 stanowi:
 - grunty orne (RIVa) o powierzchni- 0,0004 ha,
 - grunty orne (RIVb) o powierzchni- 0,4233 ha,
 - grunty orne (RV) o powierzchni- 0,2276 ha,
- działka nr 1910/62 stanowi:
 - grunty orne (RIVa) o powierzchni- 0,0052 ha,

- grunty orne (RIVb) o powierzchni- 0,0166 ha,
- grunty orne (RV) o powierzchni- 0,4786 ha,
- grunty orne (RVI) o powierzchni- 0,4252 ha,
- część działki nr 1910/64 stanowi:
 - pastwiska trwałe (PsIV) o powierzchni- 0,0345 ha,
 - grunty orne (RIVa) o powierzchni- 1,4654 ha,
 - grunty orne (RV) o powierzchni – 1,4824 ha,
 - grunty orne (RVI) o powierzchni – 0,2065 ha.

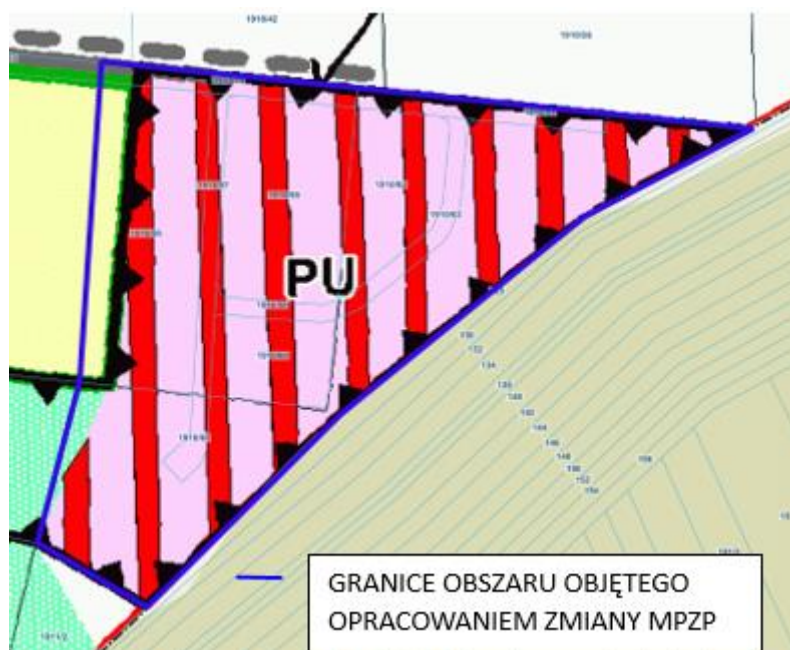
Powyższą strukturę użytkowania gruntów na terenie objętym granicami projektu planu według klasyfikacji przedstawia poniższy rysunek.



Rys. nr 4. Struktura użytków

7. Rozpoznanie i ocena zewnętrznych uwarunkowań wynikających ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zambrów i innych dokumentów.

7.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zambrów



Rys. nr 5 Wyrzys ze Studium

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688 z późn. zm.) w art. 65 ust. 1 stanowi, że studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. W związku z tym poddano analizie ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów (Uchwała Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011r. zmieniona Uchwałą Nr 69/XV/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 29.12.2011r. zmieniona Uchwałą Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015r., zmieniona Uchwałą Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016r., zmieniona Uchwałą Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 r., Uchwałą Nr 172/XXX/2021 z dnia 26 października 2021r.) oraz Uchwałą Nr 302/L/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2023 r.):

- analizowany obszar położony jest w jednostce strukturalnej **B7** strefa pośrednia **O1** określony jako teren zainwestowany w niewielkim stopniu: zabudowa zagrodowa, w części północnej istniejące ogrody działkowe.

Kierunki i polityka przestrzenna

- dominujące funkcje pozaosadnicze: tereny rolnicze, ogrody działkowe, cmentarz funkcja uzupełniająca tereny produkcyjno – usługowe;
- część obszaru po byłej jednostce stanowi potencjalny teren dla rozwoju funkcji mieszkalnictwa o niskiej intensywności;
- część obszaru została włączona w system ekologiczny miasta.
- istniejąca linia 110 kV i istniejąca magistrala gazociągu wysokiego ciśnienia do utrzymania.

Zgodnie z rysunkiem zatytułowanym- struktura funkcjonalno- przestrzenna teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod funkcję produkcyjno- usługową.

7.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Analizowany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego -UCHWAŁA NR 139/XXV/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem.

7.3. Ocena aktualności studium i planów miejscowych gminy Miasta Zambrów

W załączniku do uchwały Nr 32/VIII/2019 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 kwietnia 2019r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Miasta Zambrów określono wytyczne dla prac planistycznych i wskazano założenia do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m. in. wynikające z aktualnego zapotrzebowania na poszczególne rodzaje zainwestowania.

7.4. Decyzje o warunkach zabudowy:

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Od wejścia w życie m.p.z.p. nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

8. Główne założenia i cele sporządzenia zmiany miejscowego planu:

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem uchwalony Uchwałą Nr 139/XXV/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 marca 2021 r. w większości wyznaczył tereny pod zabudowę produkcyjno- usługową. Burmistrz we wniosku do Rady Miasta uzasadnia potrzebę zmiany planu licznymi zgłoszeniami inwestorów, którzy poszukują znacznie większych działek pod funkcję produkcyjno- usługową. Miasto Zambrów uzyskało decyzję o lokalizacji dróg na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednakże budowa publicznych dróg dojazdowych podzieli obszar na kilka części i uniemożliwi ewentualną realizację inwestycji produkcyjno-usługowej na całym obszarze. Analiza kosztów opracowania zmiany planu i korzyści, jakie może przynieść zmiana planu uzasadnia przystąpienie do sporządzenia opracowania.

II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium przeprowadzono analizę możliwości kształtowania struktury przestrzennej w zakresie:

- wizji rozwoju przestrzennego i kierunków zmian struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta;
- charakteru, przeznaczeń oraz struktury terenów;
- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i jego zasobów;
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej;
- realizacji polityki przestrzennej;
- wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Zmiana układu komunikacyjnego na terenie objętym planem jest zgodna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zambrów”. Stosownie do przepisów art. 27a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzany w trakcie sporządzania planu ogólnego albo jego zmiany. W chwili obecnej plan ogólny miasta Zambrów jest w trakcie opracowywania. Stosownie do przepisów

art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688 z póź. zm.) dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane.

Celem zmiany planu jest zmiana układu komunikacyjnego do obsługi terenów produkcyjno-usługowych.

III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z ustawowym obowiązkiem przeprowadzenia analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego, Burmistrz Miasta Zambrów przygotował stosowne materiały.

IV. INFORMACJA O MATERIAŁACH GEODEZYJNYCH

Mapa zasadnicza oraz baza ewidencji gruntów i budynków miasta Zambrów udostępniona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zambrowie.

V. PODSUMOWANIE

Sporządzona analiza wykazała zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczący z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem.

VI. UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, a po utracie jego ważności obowiązywać będzie zgodność z planem ogólnym.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzieli obszar produkcyjno-usługowy na kilka działek. Do Burmistrza miasta Zambrów zgłaszają się inwestorzy, którzy są zainteresowani zagospodarowaniem większych terenów produkcyjno- usługowych.

Celem zmiany planu jest zmiana układu komunikacyjnego do obsługi terenów produkcyjno-usługowych.

W załączniku do uchwały Nr 32/VIII/2019 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 kwietnia 2019r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Miasta Zambrów określono wytyczne dla prac planistycznych i wskazano założenia do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, m. in. wynikające z aktualnego zapotrzebowania na poszczególne rodzaje zainwestowania.

Przeprowadzone analizy wykazują, że przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest celowe i uzasadnione, a przygotowane odpowiednie materiały i ustalenia umożliwiają wszczęcie organizacyjnych, formalnych i merytorycznych procedur sporządzania zmiany planu, po podjęciu przez Radę Miasta Zambrów uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu.

Skutki finansowe sporządzenia zmiany planu – koszt opracowania zmiany planu, mniej terenów przeznaczonych pod komunikację.

Niezbędny zakres prac planistycznych obejmuje ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 i część ustaleń art. 15 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.