

ANALIZA

ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**CZĘŚCI MIASTA ZAMBRÓW OBEJMUJĄCEJ OBSZAR POŁOŻONY W OBRĘBIE
ULIC: WĄDOŁKOWSKIEJ, LIPOWEJ I OGRODOWEJ**

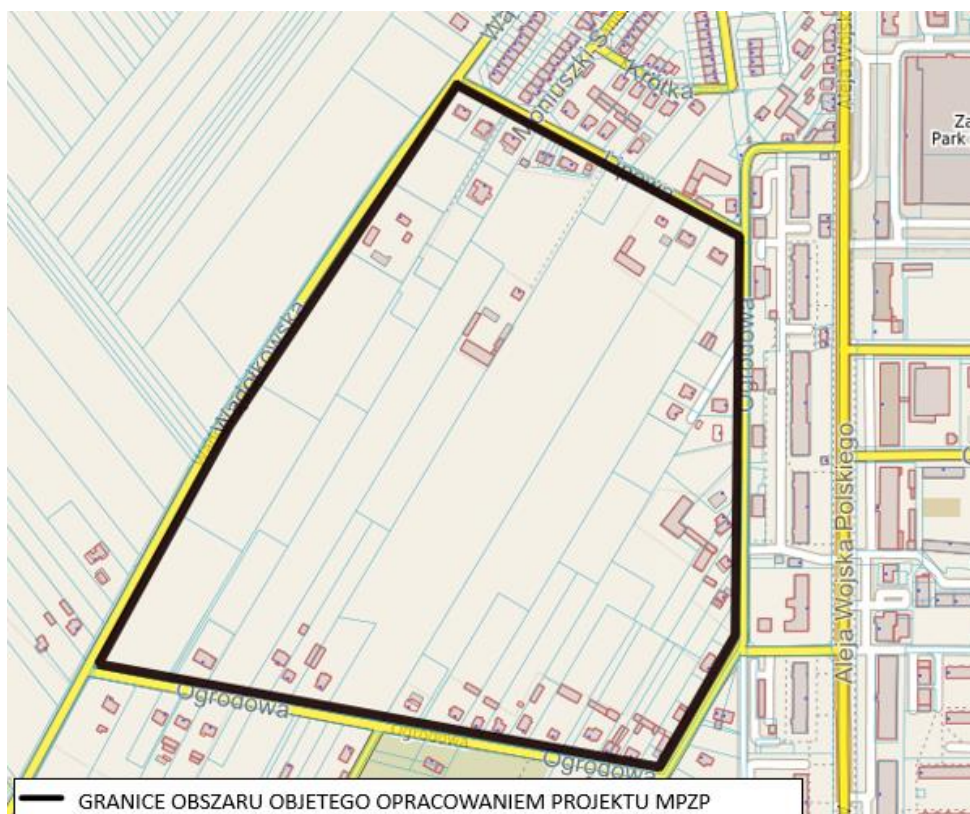
**sporządzili: mgr inż. Danuta Łapińska
inż. Karolina Jaźwińska
–Wydział Gospodarki Przestrzennej**

SIERPIEŃ 2025

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania

Obszar wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony w kwartale ulic: Wądołkowskiej, Ogrodowej i Lipowej. Opracowywany teren ma powierzchnię około 28,07 ha. Granice opracowania ilustruje poniższy załącznik graficzny.



Rys. nr 1. Granice opracowania

2. Stan zainwestowania

Na przedmiotowym terenie, wzdłuż dróg publicznych, głównie przy ulicy Ogrodowej i Lipowej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa. Wzdłuż ulicy Wądołkowskiej jest realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru

Przedmiotowy obszar położony jest w obrębie dróg publicznych:

- ul. Wądołkowska – powiatowa – oznaczona w Studium symbolem 06 KD-Z

- ul. Ogrodowa - gminna – oznaczona symbolami 022 KD-L i 023 KD-L
- ul. Lipowa – gminna – oznaczona symbolem 024 KD-L.

Opisane wyżej drogi nie są objęte granicami opracowania projektu planu.

Sprawność obsługi ruchu pojazdów na tym terenie ocenić należy na poziomie bardzo dobrym. Nie występują zakłócenia płynności ruchu samochodowego.

W Studium w „Kierunkach i polityce przestrzennej” zapisano: „obszar wyznaczonych funkcji osadniczych wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania przestrzennego pod kątem uszczegółowienia przebiegu projektowanej drogi 033 KD-L oraz funkcji zabudowy i zasad jej realizacji przy istniejących ciągach komunikacyjnych”. W chwili obecnej jest już opracowany projekt ww. drogi.

4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej

Teren analizowany uzbrojony jest następująco:

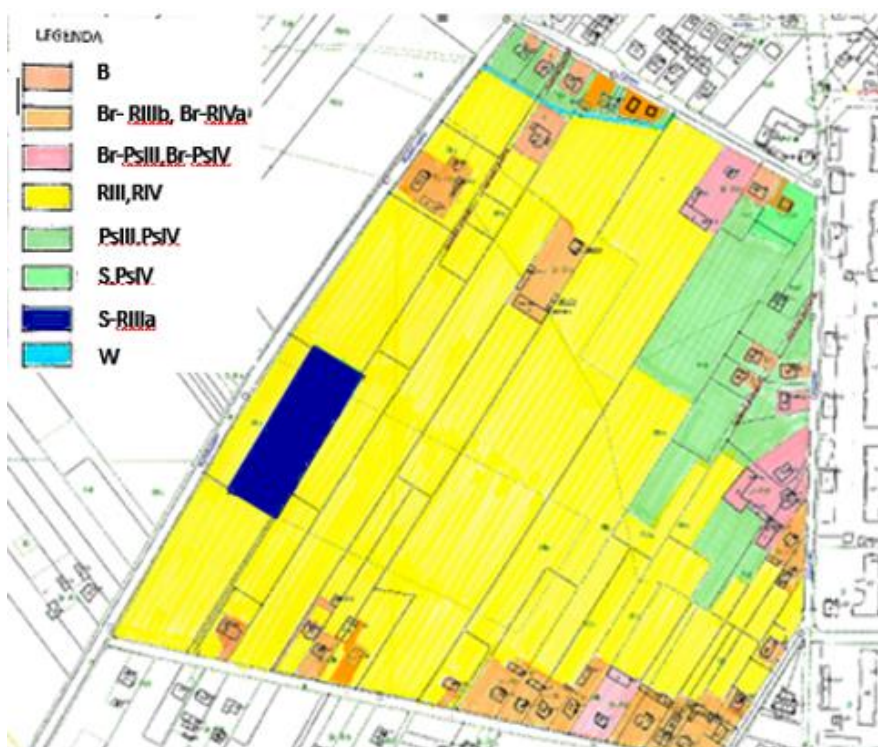
- system zaopatrzenia w wodę: sieci wodociągowe zlokalizowane są przeważnie w drogach – ul. Lipowej, ul. Wądołkowskiej i ul. Ogrodowej ;
- system odprowadzania ścieków i wód opadowych: kanalizacja sanitarna zlokalizowana jest w ul. Lipowej, ul. Wądołkowskiej i ul. Ogrodowej, kanalizacja deszczowa zlokalizowana jest w Lipowej i południowym odcinku ul. Ogrodowej;
- system elektroenergetyczny: na obszarze analizowanym oraz w jego sąsiedztwie występują sieci niskiego i średniego napięcia;
- system ciepłowniczy: na części ul. Ogrodowej jest zlokalizowana sieć ciepłownicza, większość budynków ogrzewana jest z własnych kotłowni;
- sieć gazowa zlokalizowana jest w ul. Wądołkowskiej, ul. Lipowej i ul. Ogrodowej.

5. Stan własności

Granicami projektu planu objęto teren o łącznej powierzchni około 28,07 ha, który jest w całości terenem prywatnym.

6. Struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji

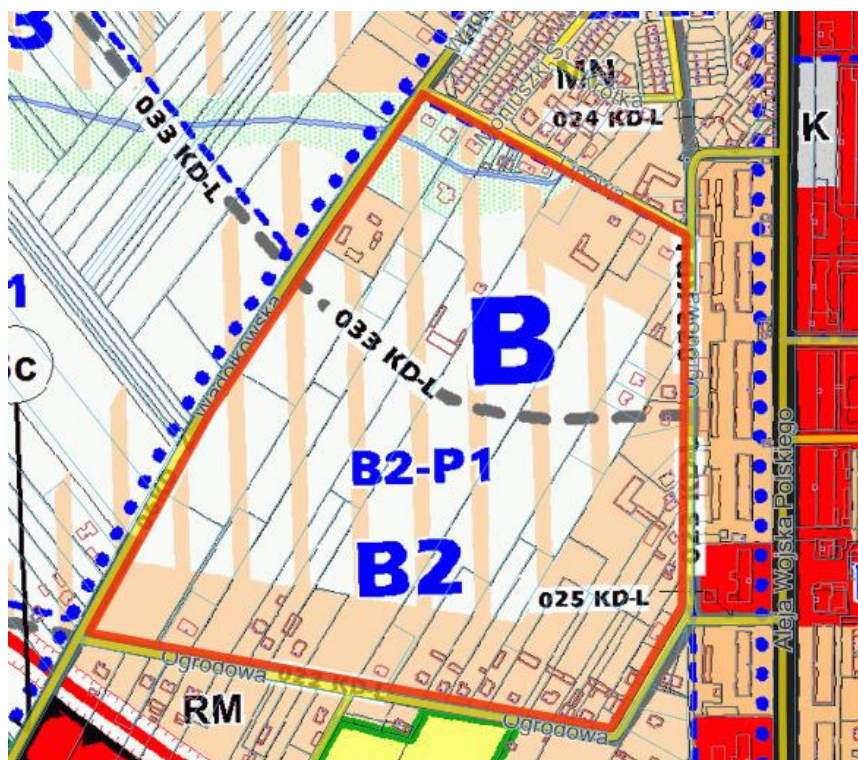
Strukturę użytkowania gruntów na terenie objętym granicami projektu planu według klasyfikacji przedstawia poniższy rysunek.



Rys. nr 3. 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 4. Wyrys ze Studium. Kolorem czerwonym określono granice opracowania.

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 B2 w strefie pośredniej P1 określony jako teren zainwestowany w niewielkim stopniu przy istniejących drogach: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w części południowej istniejące ogrody działkowe.

Kierunki i polityka przestrzenna:

- część obszaru wskazany na rysunku nr 1 – kierunki, stanowi potencjalny teren dla rozwoju miasta;
- zakłada się, jako dominującą funkcję: mieszkalnictwo o średniej i niskiej intensywności, funkcje uzupełniające: usługi i zieleń urządzona oraz funkcje pozaosadnicze: ogrody działkowe i tereny rolnicze;
- obszar wyznaczonych funkcji osadniczych wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania przestrzennego pod kątem uszczegółowienia przebiegu projektowanej drogi 033 KD-L oraz funkcji zabudowy i zasad jej realizacji przy istniejących ciągach komunikacyjnych;
- na części terenu położonego przy drodze powiatowej 06 KD-Z w sąsiedztwie projektowanego przebiegu drogi 05KD-G zakłada się funkcję usługową;
- istniejąca linia 110 kV do utrzymania;
- część obszaru została włączona w system ekologiczny miasta.

1. Na opracowywanym obszarze projektowana jest droga oznaczona w Studium symbolem 033 KD-L.

Kierunki rozwoju dróg gminnych: oznaczenie – „L”

funkcja – ulice i drogi lokalne

- a) podstawowe parametry projektowe – szerokość jezdni – 7 m, zalecane poszerzenia zjazdowe i zatoki parkingowe (na skrzyżowaniach zalecane 9,0-12,0 m), chodniki wydzielone od jezdni zielenią lub przykrawężnikowe szerokości min. 2,5 m, prędkość projektowa $V_p = 50$ km (prędkości eksploatacyjne – V_m - wg ustaleń administracji ruchem drogowym – na terenach miejskich 60 km/h),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – minimalna 12 m , zalecana 15m i wg stanu istniejącego przy szerokości powyżej 15 m,
 - c) stopień dopuszczanej obsługi terenu przyległego – na terenie zainwestowanym – dopuszczalna obsługa przyległych działek oraz stopień obsługi, ograniczony w miejscach niebezpiecznych i o słabej widoczności ”
 - d) ścieżki rowerowe wzdłuż chodników (min. po jednej stronie ciągu ulicznego) o szerokości 2,0 m, wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem; zaleca się aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni
2. Planowane funkcje zgodnie z rysunkiem Studium to:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze osiedlowym
 - tereny dolin rzecznych i obniżen terenowych – wyłączone z zabudowy
 - potencjalne tereny rozwojowe miasta
 3. W zakresie wskaźników Studium wyznacza:
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach: zabudowa mieszkaniowa z wyłączeniem strefy wkz i zabudowy plombowej w tym: jednorodzinna - 30%
 - wysokość zabudowy i wskaźnik intensywności brutto oraz parametry działek:
 - zabudowa jednorodzinna i jednorodzinna z usługami
 - minimalne powierzchnie działek: zabudowa wolnostojąca - 700 m² z usługami 900 m², zabudowa bliźniacza - 600 m², zabudowa szeregową - 400 m²,
 - szerokość frontu działki: zabudowa wolnostojąca od 18 m do 25 m, zabudowa bliźniacza od 16 m do 20 m, zabudowa szeregową od 9 m do 12 m,

- wskaźnik intensywności wykorzystania terenów (pow. całkowita do pow. terenu): zabudowa jednorodzinna od 0,25 do 0,40 m,
 - wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy: zabudowa jednorodzinna do 10 m, zabudowa jednorodzinna z usługami do 12m,
- w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się:
- poza terenami eksponowanymi podniesienie wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej nie więcej niż do 12,0 m;
 - wydzielenie działki mniejszej jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji powierzchni nieruchomości w celu uzyskania dopuszczalnej wielkości działki.
 - zabezpieczenie terenów parkingowych: ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników dla obiektów: budynki mieszkalne jednorodzinne - 1 mp/ 1 budynek.

7.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Analizowany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą Nr 294/XLIX/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 19 września 2023r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na część terenu objętego analizą. Przed podjęciem nowej uchwały dotyczącej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Wądołkowskiej, Ogrodowej i Lipowej należy uchylić ww. uchwałę.

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:

Na przedmiotowym terenie wydano decyzje o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę zagrodową, na część z nich uzyskano decyzje o pozwoleniu na budowę. Część została zrealizowana, a część jest w trakcie realizacji, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa przy ul. Wądołkowskiej.

Ponadto na terenie obejmującym obszar opracowania procedowane są wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

8. Główne założenia i cele sporządzenia miejscowego planu:

Najważniejszym celem sporządzenia mpzp jest umożliwienie realizacji zabudowy w sposób zgodny z zasadami zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Równie ważnym aspektem jest rozwój terenów rozwojowych miasta jako atrakcyjnego miejsca do zamieszkania. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Wadołkowskiej, Ogrodowej i Lipowej udostępni tereny pod zabudowę mieszkaniową.

II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM

W celu oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań 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

Wytyczne do planów miejscowych planów zawarte w części II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” pokrywają się z założonymi celami planu i obejmują działania ukierunkowane na rozwój zabudowy mieszkaniowej.

W analizowanym obszarze Studium przewiduje się następujące kierunki zagospodarowania, z podziałem na funkcje:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze osiedlowym
- potencjalne tereny rozwojowe miasta

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium wykazała, że plan będzie zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa uchwalonym uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011r. zmienionym uchwałą Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015r., zmienionym uchwałą

Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016r. zmienionym uchwałą Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017r., zmienionym Uchwałą Nr 172/XXX/2021 z dnia 26 października 2021r., zmienionym Uchwałą Nr 302/L/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2023 r.

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. Zakłada się, że plan miejscowy zostanie uchwalony przed uchwaleniem planu ogólnego.

III. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W związku z ustawowym obowiązkiem przeprowadzenia analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium, poprzedzających podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w obrębie ulic: Wądołkowskiej, Lipowej i Ogrodowej.

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.

Celem sporządzenia mpzp jest umożliwienie realizacji zabudowy w sposób zgodny z zasadami zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Równie ważnym aspektem jest rozwój terenów rozwojowych miasta jako atrakcyjnego miejsca do zamieszkania. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Wadołkowskiej, Ogrodowej i Lipowej udostępni tereny pod zabudowę mieszkaniową.

W chwili obecnej trwa procedura opracowywania planu ogólnego miasta Zambrów. Obowiązujące przepisy znacznie ograniczają możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na terenie miasta. Część terenów, które w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” wyznaczały lokalizację zabudowy mieszkaniowej będzie musiała być zlikwidowana. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na teren objęty analizą przed uchwaleniem planu ogólnego zwiększy powierzchnię terenów z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej.

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. Jako obszar możliwych prac planistycznych określono całe miasto. Stwierdzono, że dokładne określenie granic nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian, dla których możliwe będą prace planistyczne nastąpi na etapie prowadzonych analiz i zostanie określone w uchwałach Rady Miasta Zambrów w sprawie przystąpienia do sporządzenia tych planów.

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

Skutki finansowe sporządzenia planu – koszt opracowania planu, koszty wykupu gruntu pod drogi i koszty budowy dróg publicznych.

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.