



ANALIZA

ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**CZEŚCI MIASTA ZAMBRÓW OBEJMUJĄCEGO OBSZAR POŁOŻONY W
OBRĘBIE ULIC: IGNACEGO PADEREWSKIEGO, PRYMASA STEFANA
WYSZYŃSKIEGO, SPORTOWEJ I RZEKI JABŁONKI**

Sporządzili:

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

Wydział Gospodarki Przestrzennej

Kwiecień 2026

I. UWARUNKOWANIA

1. Położenie obszaru opracowania.

Obszar wskazany do objęcia zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w centrum miasta przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego. Obejmuje część terenu w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki. Obszar zmiany planu ma powierzchnię ok. 0,38 ha i oznaczony jest symbolem 4 UT-UG-UZ. Granice opracowania ilustruje poniższy załącznik graficzny.



Rys. nr 1 Granice opracowania

2. Stan zainwestowania.

Obecnie teren jest zagospodarowany. Na części działki nr 2823/2 objętej zmianą planu zlokalizowany jest budynek obsługujący kompleks sportowy ze stadionem miejskim i kortami. Obszar zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod usługi z zakresu turystyki, gastronomii i zdrowia.



Rys. nr 2 Stan istniejący.

3. Obsługa komunikacyjna obszaru.

Obszar objęty zmianą planu położony jest przy drodze publicznej ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego. Sprawność obsługi ruchu pojazdów na tym terenie ocenić należy na poziomie dobrym.

4. Dotychczasowy stan infrastruktury technicznej.

Na obszarze zlokalizowanym w obrębie ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego występują następujące media:

- sieć wodociągowa;
- sieć kanalizacji sanitarnej;
- sieć kanalizacji deszczowej;
- sieć elektroenergetyczna;
- sieć ciepłownicza c.o.
- sieć telekomunikacyjna.

5. Stan własności.

Granicami projektu zmiany planu objęto teren o powierzchni ok. 0,38 ha, który stanowi własność miasta Zambrów.

6. Struktura użytkowania gruntów według klasyfikacji.

Działka 2823/2 stanowi grunty oznaczone w ewidencji Bz – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zambrów.



Rys. nr 3 Wyrys 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 póź.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 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. zmieniona 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 **A1** centrum śródmiejskie w strefie zurbanizowanej **Z3**. Teren stanowi wielofunkcyjny ośrodek usług różnych: handlu, kultury, szkolnictwa sportu i rekreacji i wypoczynku.

Kierunki i polityka przestrzenna:

- dominująca funkcja: usługowa (usługi z zakresu handlu, kultury, szkolnictwa, sportu, rekreacji i wypoczynku), podstawowa funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa;
- teren położony w wyznaczonym obszarze przestrzeni publicznej o specjalnym znaczeniu dla miasta, uzupełnienia zabudowy, prace remontowe, modernizacyjne, poprawiające warunki funkcjonalne obiektów i zagospodarowania z uwzględnieniem tego obszaru i terenu przestrzeni publicznej: zieleni urządzonej i zalewu;
- obszar objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określającym warunki zabudowy i przekształceń na funkcje mieszkalne i usługowe;

Zgodnie z rysunkiem zatytułowanym- struktura funkcjonalno- przestrzenna teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod funkcję usług z zielenią towarzyszącą i usługi sportu i rekreacji.

b) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Analizowany obszar objęty jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki uchwalonym uchwałą Nr 225/XXXVIII/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 września 2022 r.

c) 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.

d) 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.

e) Plan ogólny

Plan ogólny miasta Zambrów jest w trakcie opracowywania, zakończono etap opiniowania i uzgodnień. W przypadku, gdy zmiana planu zostanie opracowana już po uchwaleniu planu ogólnego i wejściu jego w życie, przedmiotowy projekt będzie musiał być zgodny z planem ogólnym. W trakcie jego sporządzania należy mieć to na uwadze, projekt powinien być zgodny z dokumentem, który będzie obowiązywał w trakcie jego uchwalania.

f) Główne założenia i cele sporządzenia zmiany miejscowego planu.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki uchwalony Uchwałą Nr 225/XXXVIII/2022 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 września 2022 r. wyznaczył dla terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem 4UT-UG-UZ teren pod usługi z zakresu turystyki, gastronomii i zdrowia. Przewidywana w trakcie uchwalania planu realizacja budynku hotelowego na tym terenie nie doszła do skutku. W chwili obecnej pojawiły się możliwości realizacji budynku usługowego o usługach z zakresu sportu. W mieście istnieje duże zainteresowanie i zapotrzebowanie na zajęcia sportowe z zakresu sztuk walki. Miasto Zambrów może pozyskać dofinansowanie na realizację takiego obiektu. Dodatkowo realizacja budynku z kondygnacją podziemną umożliwiłaby lokalizację ukryć dla ludności co wiąże się również z możliwością otrzymania dofinansowania. Budynek byłby obiektem nowoczesnym o podwójnym przeznaczeniu. Sale sportowe mogłyby w razie potrzeby pełnić funkcję ukryć dla ludności. W ramach inwestycji zostałyby też zlokalizowane pomieszczenia niezbędne do obsługi funkcjonującego na działce nr 2823/2 kompleksu sportowego- klubu „Olimpia”. Dotychczasowe ustalenia planu uniemożliwiają realizację takiej inwestycji, w związku z czym konieczna jest zmiana planu, dzięki której Miasto uzyska korzyści wynikające m.in. z rozwoju infrastruktury sportowej i zwiększenia bezpieczeństwa.

II. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM LUB PLANU OGÓLNEGO MIASTA ZAMBRÓW

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.

Wytyczne do planów miejscowych planów zawarte w części II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” są zgodne z założonymi celami zmiany planu i obejmują działania ukierunkowane na rozwój zabudowy usługowej z zakresu sportu.

Przeprowadzona analiza stopnia zgodności celów, założeń i przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniami Studium wykazała, że zmiana planu będzie zgodna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”. 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 opracowywany 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 późn. 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. W przypadku utraty mocy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” w trakcie opracowywania projektu zmiany planu będzie on musiał być zgodny z Planem ogólnym. W związku z tym przy procedowaniu planu ogólnego należy monitorować, aby taką zgodność zachować

Celem zmiany planu jest realizacja nowoczesnego obiektu o podwójnym przeznaczeniu, łączącego sale sportowe z funkcją ukryć dla ludności.

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 lub z planem ogólnym, 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 obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki.

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 wyznaczył dla terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 UT-UG-UZ teren pod usługi z zakresu turystyki, gastronomii i zdrowia. Przewidywana w trakcie uchwalania planu realizacja budynku hotelowego na tym terenie nie doszła do skutku. W chwili obecnej pojawiły się możliwości realizacji budynku usługowego o usługach z zakresu sportu. W mieście istnieje duże zainteresowanie i zapotrzebowanie na zajęcia sportowe z zakresu sztuk walki. Miasto Zambrów może pozyskać dofinansowanie na realizację takiego obiektu. Dodatkowo realizacja budynku z kondygnacją podziemną umożliwiłaby lokalizację ukryć dla ludności co wiąże się również z możliwością otrzymania dofinansowania. Budynek byłby obiektem nowoczesnym o podwójnym przeznaczeniu. Sale sportowe mogłyby w razie potrzeby pełnić funkcję ukryć dla ludności. W ramach inwestycji zostałyby też zlokalizowane pomieszczenia niezbędne do obsługi funkcjonującego na działce nr 2823/2 kompleksu sportowego- klubu „Olimpia”. Dotychczasowe ustalenia planu uniemożliwiają realizację takiej inwestycji, w związku z czym konieczna jest zmiana planu, dzięki której Miasto uzyska korzyści wynikające m.in. z rozwoju infrastruktury sportowej i zwiększenia bezpieczeństwa.

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.

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.