

Zambrów, 2026-05-04

GP.6721.1.2025**Rada Miasta Zambrów****W N I O S E K**

Wnoszę o uchwalenie na sesji Rady Miasta w dniu 25 maja 2026 r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem,

Stosownie do przepisów art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) w załączeniu przekazuję projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem i raportem z przebiegu konsultacji społecznych..

Uzasadnienie

Procedurę opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem rozpoczęto na podstawie Uchwały Nr 90/XIV/2025 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 września 2025 r. Opracowanie dotyczy obszaru o powierzchni ok.11,65 ha położonego w południowej części miasta, w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącego z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr 139/XXV/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 marca 2021 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego z 2021 r. poz. 1507) dzieli obszar produkcyjno- usługowy na kilka działek. Celem zmiany planu była zmiana zaprojektowanego układu komunikacyjnego do obsługi terenów produkcyjno- usługowych oraz ustalenie przeznaczenia terenów, określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy. Projekt zmiany planu został opracowany z zachowaniem procedury określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz.1688 z późniejszymi zmianami)

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa” uchwalonego uchwałą Nr 50/XIII/11

Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r., zmienionego uchwałą Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 r., zmienionego uchwałą Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 r., zmienionego uchwałą Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 r., zmienionego Uchwałą Nr 172/ XXX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021r. oraz zmienionego Uchwałą nr 302/L/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2023r. W obszarze objętym zmianą planu Studium przewiduje następujące kierunki zagospodarowania, z podziałem na funkcje: tereny rolnicze, ogrody działkowe, cmentarz oraz tereny produkcyjno – usługowe.

Przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniono prawo własności, wazono interes publiczny i interesy prywatne. Procedura opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniła udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu zmiany planu. Na podstawie art. 8h, i, j, art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Zambrów przeprowadził konsultacje społeczne dotyczące projektu zmiany planu, które odbyły się w terminie od 30 marca 2026 r. do 29 kwietnia 2026 r. w następujących formach: zbieranie uwag, spotkanie otwarte i punkt konsultacyjny. Podczas przeprowadzonych konsultacji nie złożono żadnych uwag.

Uzasadnienie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik do niniejszego wniosku.

Mając powyższe na względzie wnioskuję o uchwalenie przedłożonego projektu zmiany planu.

BURMISTRZ MIASTA

mgr Kazimierz Dąbrowski

UZASADNIENIE

do projektu UCHWAŁY NR...../..../2026

z dnia 25 maja 2026 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta
Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta,
graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem.

1. Podstawa prawna

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.

Czynności dotyczące sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu **części miasta Zambrów obejmującego obszar położony** w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem zostały wszczęte w wyniku przyjęcia w dniu 23 września 2025 roku przez Radę Miasta Zambrów uchwały Nr 90/XIV/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru. Prace planistyczne prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wstęp

Celem zmiany planu jest zmiana zaprojektowanego układu komunikacyjnego do obsługi terenów produkcyjno- usługowych oraz ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy. Procedura opracowania miejscowego planu została rozpoczęta w związku z potrzebą udostępnienia inwestorom większych terenów pod zabudowę produkcyjno- usługową. Przed podjęciem uchwały sporządzona została analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, ustalono 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) oraz przygotowano odpowiednie materiały i ustalenia. umożliwiające wszczęcie organizacyjnych, formalnych i merytorycznych procedur sporządzania planu.

Zgodnie z uchwałą intencyjną miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmować będzie obszar o łącznej powierzchni około 11,65 ha. Obszar jest objęty obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem przyjętego uchwałą 139/XXV/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 marca 2021r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r. poz. 1507).

3. Stan istniejący

Teren objęty planem stanowią grunty rolne. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowany jest Rodziny Ogród Działkowy Pod Długoborzem, do którego urządzony jest dojazd oraz przy którym urządzone zostały miejsca parkingowe. Wg mapy bonitacji gleb występują tu grunty oznaczone w ewidencji RIVa, RIVb, RV, RVI – grunty orne, w niewielkiej części PsIV, PsV – pastwiska trwałe oraz grunty oznaczone symbolem Tp. Na opisywanym terenie znajdują się istniejące urządzenia wodno- melioracyjne - sieci drenarskich. Na terenie objętym planem nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody, tereny górnicze, a także tereny obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do Rejestru Zabytków i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

4. Realizacja polityki określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, przyjętego uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r., (zmienione uchwałą Nr 69/XV/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2011 r., uchwałą Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 r., uchwałą Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 r., uchwałą Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 r., uchwałą Nr 172/XXX/21 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 r. oraz uchwałą Nr 302/L/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2023 r) określa położenie obszaru w jednostce strukturalnej B7 w strefie pośredniej O1 i określony jest jako teren zainwestowany w niewielkim stopniu: zabudowa zagrodowa, w części północnej istniejące ogrody działkowe. Zgodnie z rysunkiem „Studium” zatytułowanym „struktura funkcjonalno- przestrzenna” teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod funkcję produkcyjno- usługową. Projekt zmiany planu uwzględnia wyznaczone w „Studium” kierunki oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

5. Sposób realizacji wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z art. 1 ust. 2–4

- 1) Przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględnione zostały zgodnie z art. 1 ust 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenu i zasad jego

- zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zawarte zostały w Rozdziale 2 uchwały,
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, ustalono m.in. wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną naziemną intensywność zabudowy, minimalny udział zieleni biologicznie czynnej, nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania zawarte zostały w Rozdziale 2 uchwały, linie zabudowy zostały określone również na rysunku planu,
 - c) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu poprzez wprowadzenie zakazów lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zmiany stosunków wodnych na gruncie oraz ustalono wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono między innymi poprzez określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustalenia zawarte zostały w Rozdziale 2 uchwały, głównie w § 10, § 18,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, dóbr kul tury współczesnej – na obszarze opracowania nie występują,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad i wymagań w zakresie obrony cywilnej, ustalenie minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustalenia zawarte zostały głównie w § 10, § 11, § 12, § 13, § 16, § 19.
 - f) wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez przeznaczenie terenów, na których jest możliwa zabudowa usługowo-produkcyjna, w sposób najbardziej optymalny, biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego studium,
 - g) prawo własności - obszar objęty zmianą planu stanowi własność Miasta Zambrów,
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zawarte zostały w ustaleniach odnośnie zasad i wymagań w zakresie obrony cywilnej w §19, projekt planu podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - i) potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenie obowiązku stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona przed hałasem, powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i w głębszych), zdrowie i życie ludzi. Na terenie objętym planem jako przestrzeń publiczną uznano teren pasa drogowego projektowanej drogi lokalnej §11,
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zapewniono poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w §18,
 - k) udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zawarte w obwieszczeniach

i ogłoszeniach prasowych informacje dotyczące poszczególnych etapów sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją i formą i zakresem wypowiedzenia.

- 1) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z materiałami planistycznymi zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po podjęciu przez Radę Miasta Zambrów uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu utworzono dane przestrzenne dla planu. Lokalizacja przestrzenna obszaru zmiany planu została opublikowana na ogólnodostępnym portalu www.mzambrow.e-mapa.net.

W dniu 2025-10-20 na tablicach ogłoszeń, na stronie www.zambrow.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej bip.zambrow.pl, a w dniu 2025-10-21 w Gazecie Współczesnej ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu przez Radę Miasta Zambrów uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu w terminie do 2025-11-14.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły wnioski do projektu zmiany planu.

Pismem z dnia 2025-10-17 Burmistrz Miasta Zambrów zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Burmistrza odpowiedziały dwa organy. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków Delegatura w Łomży poinformował, że na obszarze objętym opracowaniem nie zarejestrowano zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Białymstoku poinformowało, że jako organ właściwy do uzgodnień nie wnosi wniosków do projektu zmiany planu.

Pismem z dnia 2025-10-17 Burmistrz Miasta Zambrów wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Naczelnika Wydziału Spraw Terenowych w Łomży oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zambrowie o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Obydwa organy przesłały swoje uzgodnienia.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu zmiany planu w dniu 2026-02-26 projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem został przesłany do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i omówiony na posiedzeniu w dniu 2026-03-03. Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany planu, nie wnosząc żadnych uwag.

W dniu 2026-03-06 Burmistrz skierował projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem do pozostałych organów i instytucji w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Burmistrza w wymaganym terminie 2 organy (Zarząd Województwa Podlaskiego oraz Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Białymstoku) projekt zmiany planu uzgodniły przesyłając odpowiedzi na piśmie. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Burmistrza o zaopiniowanie projektu zmiany planu w wymaganym terminie odpowiedziały 2 organy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku Wydział Spraw Terenowych II w Łomży, oraz Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku pozytywnie zaopiniowały projekt planu.

W dniu 2026-03-26 na stronie Urzędu Miasta Zambrów pod adresem <https://zambrow.pl/>, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Zambrów oraz Miejskiego Ośrodka Kultury w Zambrowie, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Zambrów pod adresem <https://bip.zambrow.pl/>, oraz w Gazecie Współczesnej ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany planu.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu zmiany planu były prowadzone w terminie od 30 marca 2026 r. do 29 kwietnia 2026 r. i obejmowały:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu;
- 2) spotkanie otwarte;
- 3) punkt konsultacyjny

Podczas konsultacji nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu.

Zgodnie z wymogiem art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu sporządzono raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

- m) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej,
 - n) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze miasta Zambrów nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) Przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości zostały ustalone w obrębie planu z uwzględnieniem interesu publicznego. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzana została w ramach procedury planistycznej obecnie obowiązującego planu. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku (pismo WSTII.410.33.2025.PP z dnia 28 października 2025 r.) uznał za zasadne odstąpienie od sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko ponieważ zmiana planu stanowi kontynuację obowiązującego już dokumentu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zambrowie (pismo NZ.0522.6.2025 z 18.11.2025 r.) postanowił, odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej zmiany planu.
 - 3) Planowane zagospodarowanie nastąpiło z uwzględnieniem wymagań ład przestrzennego, efektywne go gospodarowania przestrzenią, Wykorzystanie obszaru niezabudowanego, który stanowią obecnie grunty rolne, dla lokalizacji zabudowy usługowo-przemysłowej.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Opracowanie obowiązującego planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Rady Miasta Zambrów Nr 32/VIII/2019 z dnia z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych w której określono wytyczne dla prac planistycznych i wskazano założenia do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty planem położony jest w granicach obszarów wskazanych do sporządzenia planów. Przedmiotowa zmiana planu dotyczy wewnętrzne go układu komunikacyjnego.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ finansów ze sprzedaży terenu. Budowa usług lub przemysłu generować będzie wpływy do budżetu gminy w postaci podatków od nieruchomości. Skutki finansowe sporządzenia planu – koszt opracowania planu, mniej terenów przeznaczonych pod komunikację.


BURMISTRZ MIASTA
mgr Kazimierz Dąbrowski