

2026

**OPRACOWANIE:
KANON SP. Z O.O.
UL. NADARZYŃSKA 54
05-805 OTRĘBUSY**

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA
MGR INŻ. TOMASZ POPĘDA
INŻ. AGNIESZKA LEWANDOWSKA



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA ZAMBRÓW - CZĘŚĆ TEKSTOWA

czerwiec 2026

Spis treści

1. WSTĘP	4
2. PLAN OGÓLNY	5
3. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE	10
3.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne	12
3.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	16
3.3. Chłonność luk w zabudowie	17
4. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	19
5. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PLANIE OGÓLNYM MIASTA ZAMBRÓW	21
6. STREFY PLANISTYCZNE	22
6.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	24
6.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	24
6.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	25
6.4. Strefa usługowa – SU.....	25
6.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH	26
6.6. Strefa gospodarcza - SP	26
6.7. Strefa infrastrukturalna - SI	26
6.8. Strefa zieleni i rekreacji - SN.....	26
6.9. Strefa cmentarzy - SC	27
6.10. Strefa otwarta - SO	27
6.11. Strefa komunikacyjna - SK.....	27
7. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	28
7.1. Gminny katalog stref planistycznych.....	28
7.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	28
7.3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	28
8. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAMBRÓW	29
8.1. Polityka przestrzenna gminy określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz w strategii rozwoju gminy	29
8.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	29
8.1.2. Strategia Rozwoju Miasta Zambrów	30
8.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego	31
8.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	32
8.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	33
8.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	33
8.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	38

8.7.	Strefy ochronne ujęć wody.....	38
8.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	40
8.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	40
8.10.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	40
8.11.	Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	40
8.12.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	43
8.13.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	43
8.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	43
8.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	43
8.16.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	43
8.17.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	43
8.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	45
8.19.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	45
8.20.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	50
8.21.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie, o których mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	50
9.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW	51
10.	KONSULTACJE SPOŁECZNE.....	51

1. Wstęp

24 września 2023 r. ustawa o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r. uległa reformie i wprowadzone zostały nowe narzędzia oraz dokumenty. Wprowadzono m.in. plan ogólny gminy (zwany dalej „planem ogólnym” lub „POG”), rejestr urbanistyczny, zintegrowany plan inwestycyjny oraz ograniczono moc decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny stanowi obligatoryjny dokument planistyczny sporządzany w granicach danej gminy. Jest on aktem prawa miejscowego, który zastępuje obowiązujące wcześniej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym nowo sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzenne będą musiały być zgodne z POG. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu będą mogły być wydawane wyłącznie (z drobnymi wyjątkami) na terenach wskazanych w planie ogólnym, jako obszary uzupełnienia zabudowy.

Podstawę prawną do podjęcia prac nad Planem ogólnym Miasta Zambrów stanowi art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także uchwała nr 319/LIII/2024 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 stycznia 2024 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Zambrów* i przepisy wykonawcze, w tym rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*.

2. Plan ogólny

Zgodnie z uzasadnieniem do reformującej system planowania przestrzennego ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, plan ogólny gminy to dokument służący kreowaniu polityki przestrzennej, a jego „normatywna część będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych”. „Wskazane kategorie stref uwzględniają obowiązujące w światowej urbanistyce trendy związane z odejściem od modernistycznego nurtu w kształtowaniu miast, polegającego na wyraźnym oddzieleniu funkcji w przestrzeni miasta. W myśl propozycji ustawowej (...) należy dopuścić a wręcz wspierać możliwość mieszania się funkcji, które nie generują ze sobą konfliktów”.

Powyższe podejście do formułowania ustaleń planu ogólnego sprawia, że jest to dokument o wąskim zakresie merytorycznym, niskiej precyzji w zakresie ustaleń i dużej szczegółowości w zakresie geometrii, a także o alternatywnym charakterze ustaleń w zakresie funkcji, znacząco odbiegający zawartością od dotychczas sporządzanych dokumentów planistycznych takich jak Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzany plan ogólny miasta Zambrów obejmuje całe miasto Zambrów. Według art. 13a ustawy o planowaniu plan ogólny jest dokumentem zwięzłym, zawierającym tylko podstawowe rozstrzygnięcia przestrzenne (bez części tekstowej zawierającej m.in. ustalenia w formie opisowej). Obowiązkowo wyznaczone w nim zostaną strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne.

Strefy planistyczne to wydzielone tereny, obejmujące łącznie cały obszar objęty planem ogólnym. W przepisach z zakresu planowania przestrzennego określono zamknięty katalog trzynastu możliwych do ustalenia rodzajów stref planistycznych. W przepisach zdefiniowano następujące strefy:

Tab. 1. Zdefiniowane strefy wraz z symbolem i profilem funkcjonalnym

Lp.	Strefy planistyczne	Symbol literowy i kolorystyka	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4.	Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6.	Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7.	Strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury techniczne	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

Lp.	Strefy planistyczne	Symbol literowy i kolorystyka	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dotatkowy	
8.	Strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	Strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10.	Strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11.	Strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12.	Strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13.	Strefa komunikacyjna	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Dla poszczególnych stref w planie ogólnym w gminnych standardach urbanistycznych obowiązkowo ustala się ich profil funkcjonalny oraz, dla większości rodzajów stref, podstawowe wskaźniki zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminny katalog stref planistycznych dotyczy opisu wyznaczonych wcześniej stref planistycznych. Określa się profil podstawowy, profil dodatkowy, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartość maksymalnej wysokości zabudowy, wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W zależności od rodzaju strefy planistycznej, profile oraz wskaźniki będą się różnić. W profilu podstawowym zostały określone już stałe przeznaczenia, których nie można usunąć lub dodać. Natomiast w profilu dodatkowym gmina może zdecydować się na wyznaczenie odpowiedniego przeznaczenia dodatkowego, w postaci np. terenu lasu lub terenu zieleni urządzonej. W ustawie o planowaniu określono ponadto, jakie wskaźniki zagospodarowania terenu należy ustalić w planie ogólnym dla poszczególnych rodzajów stref. Dla stref planistycznych, dla których w planie ogólnym obowiązkowo ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w rozporządzeniu określono najniższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej możliwy do przyjęcia w planie ogólnym.

Ustanowione w rozporządzeniu profile funkcjonalne poszczególnych rodzajów stref planistycznych są bardzo szerokie i obejmują różnorodne formy zagospodarowania terenu. Przykładowo strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną, obowiązkowo obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrody działkowe i infrastruktury technicznej. Do funkcji, które dodatkowo można dopuścić w ramach strefy SJ, należą: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, zieleń naturalna, lasy i wody powierzchniowe. Co więcej, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalanych w przyszłości na podstawie planu ogólnego, funkcje profilu podstawowego i dopuszczone w planie ogólnym funkcje profilu dodatkowego będzie można wprowadzać zupełnie wymiennie, z pominięciem innych funkcji. Dla każdej strefy planistycznej możliwe jest zagospodarowanie według wielu różnych, wręcz przeciwstawnych scenariuszy.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) to obszary miasta już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. Rolą OUZ jest m.in. ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz zwolnienie z obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu stanowiącego użytek rolny klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne na terenach wiejskich. Wyznacza się go zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w którym wykorzystuje się budynki o określonym rodzaju według Klasyfikacji Środków Trwałych. Dopuszcza się ograniczenie i rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z powyższym rozporządzeniem.

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W planie ogólnym miasta Zambrów zasadnym jest jego wyznaczenie, m.in. ze względu na szczególnie charakter zabudowy miejskiej, specyficzny układ urbanistyczny, charakteryzujący się intensywnie zabudowanymi kwaterami zabudowy historycznej. Na wyznaczonym obszarze występuje zwarta zabudowa śródmiejska. Ponadto w granicach OZS, ustalając minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym i decyzji o warunkach zabudowy można określić go na poziomie mniejszym niż wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym – może to być 2/3 wartości tego parametru. W przypadku obszaru zabudowy śródmiejskiej możliwość zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej jest niezbędna, aby można było zrealizować w tym obszarze uzupełnienia np. zabudową plombową.

Plan ogólny gminy sporządza się w formie danych przestrzennych i to wersja elektroniczna stanowi oficjalny dokument. Jednak zgodnie z art. 13h wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

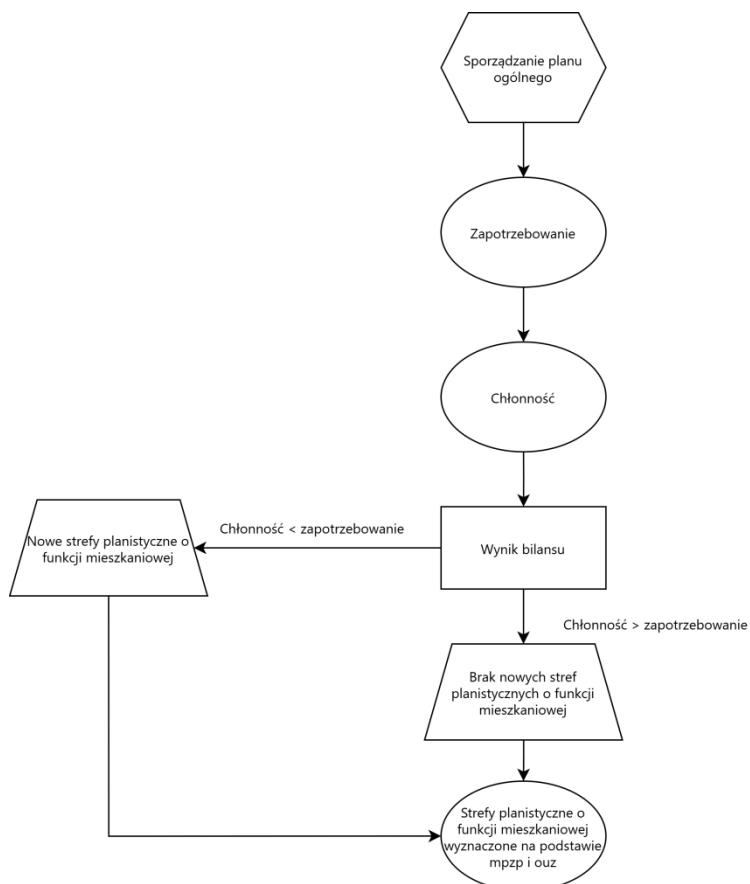
Część tekstowa uzasadnienia zawiera m.in. wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo ust. 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego;
- 2) granic działek ewidencyjnych;
- 3) obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3;
- 4) oraz ewentualnie obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4.

Diagram 1. Schemat sporządzania planu ogólnego



Źródło: Opracowanie własne

3. Podstawowe informacje o gminie

Zambrów jest gminą miejską położoną w zachodniej części województwa podlaskiego, w powiecie zambrowskim. Miasto Zambrów jest otoczone obszarem gminy wiejskiej Zambrów. Powierzchnia miasta to ok. 1901 ha. Liczba mieszkańców wynosi 20 668 (GUS, 2024).

Teren miasta cechuje się zurbanizowaną przestrzenią charakterystyczną dla terenów miejskich. Jest ono ważnym węzłem drogowym, gdyż krzyżują się tutaj strategiczne drogi krajowe. Przez miasto przebiegają: krajowa droga ekspresowa Nr 8 oraz drogi krajowe Nr 63 i Nr 66. Tereny zurbanizowane Zambrów koncentrują się wokół głównego węzła komunikacyjnego – skrzyżowania drogi krajowej ekspresowej Nr 8 i drogi krajowej Nr 63 oraz na terenach leżących wzdłuż południowego przebiegu dróg krajowych Nr 63 i Nr 66. Miasto Zambrów jest wielofunkcyjnym ośrodkiem rozwoju skupiającym usługi o znaczeniu powiatowym w zakresie edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, handlu, administracji i otoczenia biznesu.

Analizując strukturę przestrzenną miasta można stwierdzić, że 2/3 jego powierzchni jest wykorzystywane rolniczo, w tym największy odsetek stanowią grunty orne. Struktura użytkowania i położenia miasta tworzy doskonałe warunki do zrównoważonego rozwoju, poprzez wykorzystanie potencjału przyrodniczo – rolniczego i tym samym przyczynia się do poprawy poziomu życia jej mieszkańców.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Rejestru Granic <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Na terenie miasta zdecydowanie przeważają grunty rolne (grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, nieużytki) zajmują 1270,31 ha – 66,8% powierzchni gminy.

Pewnego rodzaju ograniczenia w zagospodarowaniu stanowiąc mogą:

- grunty rolne chronione - (330,78 ha) – ok. 17,4% powierzchni miasta,
- lasy – ok. 1% powierzchni miasta
- wody – 1% powierzchni gminy

Tab. 2. Przeznaczenie terenu gruntów w mieście Zambrów

Użytek	Oznaczenie użytku	Powierzchnia [ha]
tereny zabudowane	B, Ba, Br, Bz, Bi, Bp	399,9242
lasy	Ls	18,1977
grunty zadrzewione i zakrzewione, w tym na gruntach rolnych	Lz, Lzr	10,9245
wody – grunty pod wodami płynącymi, grunty pod wodami stojącymi, grunty pod stawami, grunty pod rowami	Wp, Ws, Wsr, W	14,9808
grunty rolne – grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, nieużytki	R, S, Ł, Ps, N	1270,3083
tereny komunikacyjne - drogi, tereny kolejowe, inne tereny komunikacyjne, grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych	dr, Tk, Ti, Tp	186,4986
tereny różne	Tr	0,3176
SUMA	-	1901,1517

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGIB

Wg danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) tereny zabudowane (tereny mieszkaniowe, tereny przemysłowe, grunty rolne zabudowane, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, inne tereny zabudowane, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), zajmują w mieście Zambrów ok. 399,92 ha:

Wg danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych wynosi 80,94 ha. Zlokalizowane są na obszarach zabudowanych, których powierzchnia wynosi blisko 242,52 ha. Zatem łączna nadziemna intensywność zabudowy na terenach zabudowanych wynosi ok. 0,3. Wartość uwzględnia zarówno zabudowę jednorodziną, jak i wielorodzinną w ścisłym centrum miasta Zambrowa.

W mieście przeważa zabudowa jednorodzinna i wielorodzinną, pojawiają się również pojedyncze skupiska zabudowy zagrodowej.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za 2022 rok długość sieci wodociągowej w gminie wyniosła 61 km. Liczba ludności korzystającej z sieci wodociągowej wyniosła 20 674 osób (98% mieszkańców całej gminy) – nie obejmuje ona część zabudowy rozproszonej. Według danych GUS za 2022 rok długość czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie wyniosła 63,6 km. Liczba ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej wyniosła 19 689 osób (94% mieszkańców całej gminy), a pozostała część ludności korzysta z indywidualnych rozwiązań.

3.1. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają obszar o łącznej powierzchni ok. 324,018 ha, co stanowi 17% całkowitej powierzchni Miasta.

Obowiązujące plany miejscowe:

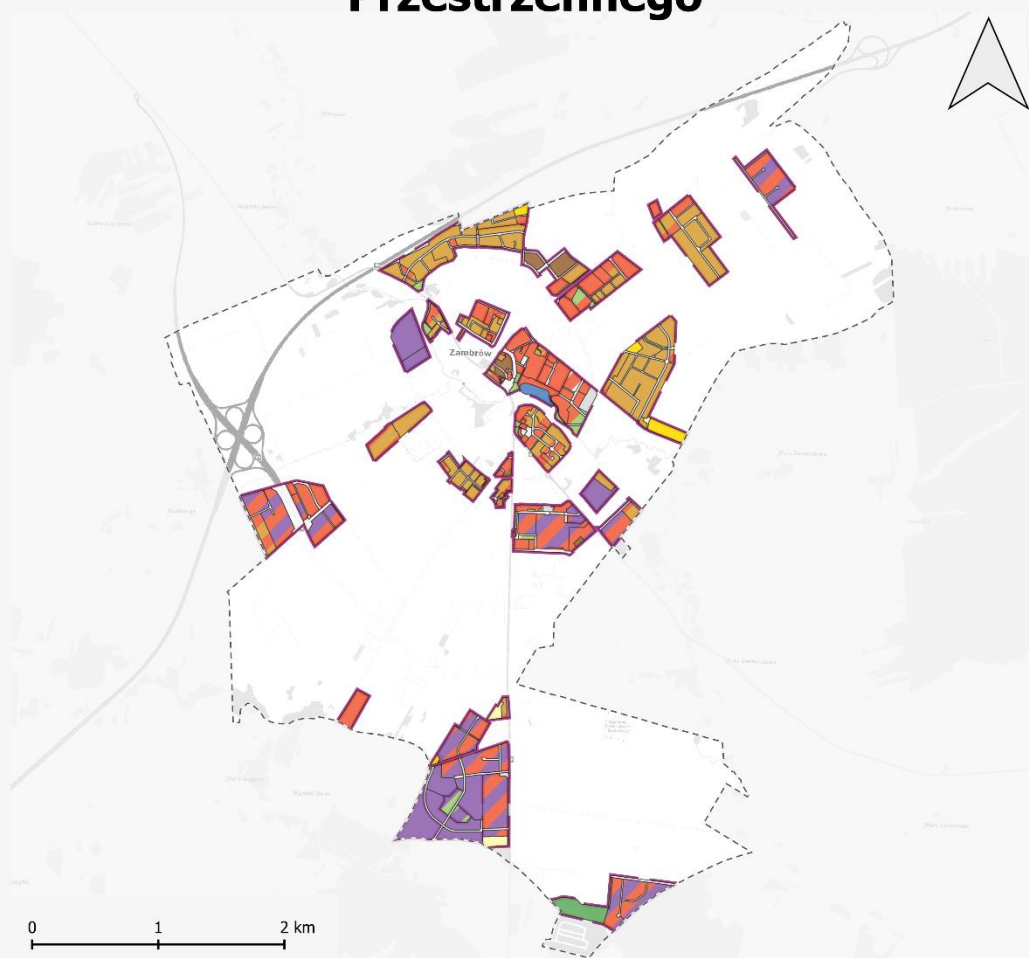
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów – teren położony przy ul. Wądołkowskiej,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów – teren w obrębie ulic: Wiejska, Wądołkowska, Obrońców Zambrowa,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego w rejonie ulic Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Wądołkowskiej i Ogrodowej,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego osiedla "Konopnicka IV" w kwartale ulic: Podedwornego, Sosnowa, Podleśna,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego i usługowego w kwartale ulic: Kościuszki, Poświętne, 71 Pułku Piechoty, i Mazowieckiej,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w południowej części miasta pomiędzy ogródkami działkowymi a zabudową zagrodową,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części dotyczącej kwartału terenu położonego w obrębie ulic: 71 Pułku Piechoty i Prymasa Stefana Wyszyńskiego,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony na osiedlu Północ II,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmujące obszar położony w obrębie ulic: Łomżyńskiej i Willowej,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej teren położony przy ulicy Polowej,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej teren położony przy ulicy Poświętne,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony przy ulicy Mazowieckiej, przylegający do cmentarza prawosławnego wojennego i granicy miasta,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa obejmującej obszar położony pomiędzy ulicami: Aleja Wojska Polskiego, Fabryczna, Mazowiecka, Magazynowa, Legionowa,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Białostocka, Kościuszki, Świętokrzyska,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz Południową granicą Miasta Zambrów, z późniejszymi zmianami,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Podedwornego i Konopnickiej,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszar miasta Zambrów w rejonie ulic: Bema, Pułaskiego, Podedwornego,*

- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego częścią miasta Zambrowa dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleja Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Aleja Wojska Polskiego, Fabryczna, Mazowiecka, Magazynowa, Legionowa,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony przy ulicy Targowej graniczący z ogródkami działkowymi, z późniejszymi zmianami,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren zabudowy mieszkaniowej Północ II w części obejmującej teren oznaczony symbolem MN,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Łomżyńska, Żytnia, Sosnowa, Świerkowa, Podedwornego, ograniczonej od strony północnej granicą miasta Zambrów oraz trasą obwodnicy miasta Zambrów,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrowa dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Białostocka, Kościuszki, Świętokrzyska,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostocka, Wiśniowa i Łanowa,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Sitarska, Aleja Wojska Polskiego,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego i usługowego w kwartale ulic: Kościuszki, Poświętne, 71 Pułku Piechoty i Mazowieckiej,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulicy Białostockiej, graniczący z ogródkami działkowymi,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony na częściach działek nr nr 456, 457 przy ul. Białostockiej,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Wyszyńskiego,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem,*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony w obrębie ulic: Grabowskiej, 71 Pułku Piechoty, Rolniczej, Polnej i Łanowej, ograniczony od strony wschodniej granicą miasta Zambrów,*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: rtm. W. Pileckiego i Sadowej,*

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulic: Ostrowskiej i Polowej,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrowa w części obejmującej obszar położony w obrębie ulic: rtm. W. Pileckiego i Konopnickiej,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ronda na ulicy Ostrowskiej,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II.

UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego



OZNACZENIA OGÓLNE

— Obszar objęty
Planem Ogólnym Gminy

UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

— Granice obowiązujących planów miejscowych

FUNKCJE TERENÓW W MPZP

MN
MN-U
MW
MW-U

U,UA,UH,UE,UK,US,UW

UH-P,U-P

U-KO

U-RZ

U-ZP

P

P-ZP

KDD,KDG,KDL,KDR,KDS,KDZ

KR-KOP,KOP,KP,KR

KP-Z,KR-ZP,
KOP-ZP

I,IE,IW

RN

RZ

WS

WS-Z

L

Z,ZN,ZP

Źródło: opracowanie własne

3.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Jednym z pierwszych kroków wykonania projektu planu ogólnego jest obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę związaną z mieszkalnictwem. Zatem na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$(1) \quad P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$(2) \quad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Liczba ludności:

w 2024 r.	20 668
prognozowana w 2044 r.	18 636
2044 powiększona o 5%	19 568

Powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w mieście Zambrów:

w 2024 r.	26,8 m ²
w 2014 r.	21,9 m ²
w 2004 r.	19,1 m ²

Powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Zambrów w 2024 r.: 554 140 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie:

wg wzoru (1) – 36,6 m²

wg wzoru (2) – 34,5 m²

Obie wartości nie przekraczają 40m², więc obowiązuje zasada określona w § 3 ust. 8 rozporządzenia. Na cele dalszych obliczeń zakładamy wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań równą 40m².

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

$$ZAP = 19568 - \frac{554140}{40}$$

$$ZAP = 5714$$

Obliczone zapotrzebowanie przekracza wartość 1000, więc nie obowiązuje zasada określona w § 3 ust. 9 pkt 1 rozporządzenia.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **5714 os.**

3.3. Chłonność luk w zabudowie

Kolejnym krokiem wykonania projektu planu ogólnego jest obliczenie chłonności luk w zabudowie. Tereny niezabudowane (luki w zabudowie) oznaczają całe działki albo części działek ewidencyjnych, na których jednocześnie nie znajduje się budynek mieszkalny oraz możliwa jest jego realizacja w granicach planów miejscowych oraz obszarów uzupełniania zabudowy, którego zasady wyznaczania opisano w dalszej części uzasadnienia

Chłonność tych luk wylicza się również zgodnie z wytycznymi ww. rozporządzenia.

W wielu planach miejscowych nie określono wszystkich wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Mając na uwadze powyższe, do obliczeń ustalono wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z zabudową istniejącą na terenie jako odpowiadającą parametrami również zabudowie planowanej. W analogiczny sposób wyznaczono wskaźniki dla zabudowy poza granicami planów miejscowych.

W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH

Wewnątrz obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oznaczono luki w zabudowie – tereny niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę w planie. Wybrano fragmenty dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy zagrodowej, zgodnie z przeznaczeniem funkcjonalnym w planach. W dalszych obliczeniach pominięto tereny nie związane z zabudową mieszkaniową oraz fragmenty dla których zabudowa nie jest możliwa z różnych względów, w tym ograniczeń zabudowy od infrastruktury technicznej, sieci drogowej itp. Powierzchnia ww. terenów niezabudowanych wynosi: 44,9101 ha.

Powierzchnię całkowitą budynków mogących powstać na tych terenach obliczono mnożąc powierzchnię luk w zabudowie przez wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, przypisanej dla danego terenu (WIZ_{max}). Następnie założono, że powierzchnia użytkowa zajmuje 70% powierzchni całkowitej budynku. Zgodnie z obliczeniami powierzchni użytkowej mieszkania na jednego mieszkańca (40 m²), obliczono chłonność terenów niezabudowanych. Na terenie luk w zabudowie w obowiązujących planach miejscowych zamieszkać mogą **3785 osoby**.

Symbol strefy	WIZ _{max} [-]	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia całkowita [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Liczba mieszkańców [-]
SJ	0,4 – 1,0	440 425	208 436	145 905	3 647
SW	1,2 – 2,0	3 131	6 252	4 377	109
SZ	0,3	5 545	1 664	1 164	29
SUMA		449 101	216 352	151 446	3 785

W OBSZARZE UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Wewnątrz obszaru uzupełniania zabudowy oznaczono luki w zabudowie – fragmenty działek ewidencyjnych bez budynków, z pewnymi wyjątkami:

- nie uwzględniono terenów objętych planami miejscowymi,
- nie uwzględniono terenów na tyłach działek zabudowanych, chyba, że wskazany teren zajmował znacząca powierzchnię działki,
- nie uwzględniono fragmentów działek o powierzchni uniemożliwiającej zabudowę o powierzchni mniejszej niż powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca 40 m²,
- nie uwzględniono terenów wód lub związanych z komunikacją, transportem,

Analogicznie jak w przypadku niezabudowanych terenów w planach miejscowych, obliczono chłonność luk w obszarze uzupełnienia zabudowy. Po rozszerzeniu obszaru i wprowadzeniu niezbędnych ograniczeń wynosi ona **9 536 osób**.

Symbol strefy	WIZ _{max} [-]	Powierzchnia terenu [m ²]	Powierzchnia całkowita [m ²]	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Liczba mieszkańców [-]
SJ	0,3 – 1,5	323 361	191 967	134 377	3 358
SW	0,8 – 1,5	248 998	339 225	237 458	5 935
SZ	0,3 – 0,6	41 611	13 912	9 738	243
SUMA		613 970	545 104	381 572	9 536

PORÓWNANIE BILANSU

Na terenie luk w zabudowie w obowiązujących planach miejscowych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy zamieszkać może: 3 785 + 9 536 = **13 321 osób**.

Wartość przekracza prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynoszące: 5714 os.

W przypadku wyznaczania nowych stref, chłonność nie może przekraczać 130% zapotrzebowania. Jeżeli zapotrzebowanie wynosi 5714, to wartość graniczna będzie wynosić: 5714 x 130% = **7428 osób**. Proporcja pomiędzy chłonnością luk w zabudowie a zapotrzebowaniem na nową zabudowę przekracza wartość graniczną 130% zgodnie z art. 13d ust 2 Ustawy (**233%**) niemożliwe jest zatem wytyczenie nowych stref zabudowy mieszkaniowej poza obecnymi planami i strefą OUZ.

W przypadku rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy (opinanego w dalszej części), zwraca się uwagę tylko na maksymalną powierzchnię rozszerzenia, obliczoną wcześniej wg algorytmu. Na obliczenia nie ma wpływu liczba kondygnacji czy pozostałe wskaźniki zabudowy a tylko intensywność obrazująca planowaną zabudowę. W niniejszym przypadku założono przeznaczenie 46,51 ha dostępnego rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy pod zabudowę. To działanie w efekcie pozwala na zwiększenie bilansu pomiędzy zapotrzebowaniem a chłonnością do ponad 130%.

Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy zachodzi bowiem przed etapem bilansowania chłonności z zapotrzebowaniem na nową zabudowę. Istotne jest jednak nieprzekroczenie maksymalnej powierzchni rozszerzenia obszaru zabudowy.

Ze względu na powyższe obliczenia, zdecydowano się na wyznaczenie nowych stref planistycznych poprzez poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Pozwala to na przyszłościowe zabezpieczenie terenów pod nowe realizacje inwestycji, nawet jeżeli wychodzą one poza ustalenia obecnych MPZP. W efekcie, wszystkie nowo wyznaczone strefy będą możliwe w realizacji poprzez miejscowe plany lub decyzje o warunkach zabudowy.

4. Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a. ust.4 pkt. 2 lit. a) Ustawy, w planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy stanowiący element fakultatywny dokumentu. Położenie nieruchomości w OUZ pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w przypadku braku planu miejscowego, jego brak (poza drobnymi wyjątkami) oznacza konieczność przeprowadzenia procedury planu miejscowego.

Poprzez określenie OUZ w planie ogólnym można wyznaczyć strefy z funkcją mieszkaniową na niezabudowanych terenach powstałych z sąsiedztwa z istniejącą zabudową mieszkaniową. Wynika to z procedury obliczania chłonności terenów niezabudowanych, w której luki w zabudowie podliczane są równocześnie dla OUZ jak i ustaleń MPZP. Tym samym, obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony na tym etapie jest niezależny od obliczeń zapotrzebowania. Brak wyznaczenia OUZ oznacza ryzyko wstrzymanie znacznej części inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta, bowiem były by one możliwe jedynie na terenach z MPZP.

Wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy oznaczono luki w zabudowie – fragmenty działek ewidencyjnych bez budynków, z pewnymi wyjątkami:

- nie uwzględniono użytków: dr, W, Ws, Wp, Wsr, Tk, Tp, Ti, K, Ls,
- nie uwzględniono terenów objętych planami miejscowymi,
- nie uwzględniono terenów na tyłach działek zabudowanych, chyba, że wskazany teren miał zajmować znaczą powierzchnię działki,
- nie uwzględniono fragmentów działek o powierzchni nieumożliwiającej zabudowy o powierzchni użytkowej mieszkania mniejszej niż powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca 40 m².

Na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „podstawowy” obszar uzupełnienia zabudowy wg poniższych wytycznych:

- 1) określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych: budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;

Do selekcji budynków skorzystano z danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) dotyczących geometrii budynków, powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji, uzupełnionych o dane

z bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k) dotyczące rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT).

- 2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjęto obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

W celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy skorzystano z oprogramowania QGIS i przygotowanego do niego specjalnego rozszerzenia - oficjalnego, darmowego narzędzia rozszerzającego program QGIS, służącego do tworzenia, edycji i walidacji danych przestrzennych (plików GML) zgodnie z polskimi przepisami. Wśród funkcji zawartych w tym narzędziu zwanym „Wtyczka APP 2.0”¹ znajduje się generowanie OUZ na podstawie wprowadzonych danych.

MOŻLIWOŚĆ ROZSZERZENIA „PODSTAWOWEGO” OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Łączna powierzchnia „podstawowego” obszaru uzupełnienia zabudowy: 386,6743 ha

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3: 573,4365 ha

$$P_p = 25\% \times (573,4365 - 386,6743) \text{ ha}$$

$$P_p = 46,6905 \text{ ha}$$

Wprowadzono rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z którym zmieniono kształt wyznaczonych stref planistycznych. W tym celu użyto 46,51 ha dopuszczalnego rozszerzenia, pozostawiając 0,18 ha możliwego rozszerzenia.

¹ https://plugins.qgis.org/plugins/wtyczka_qgis_app/

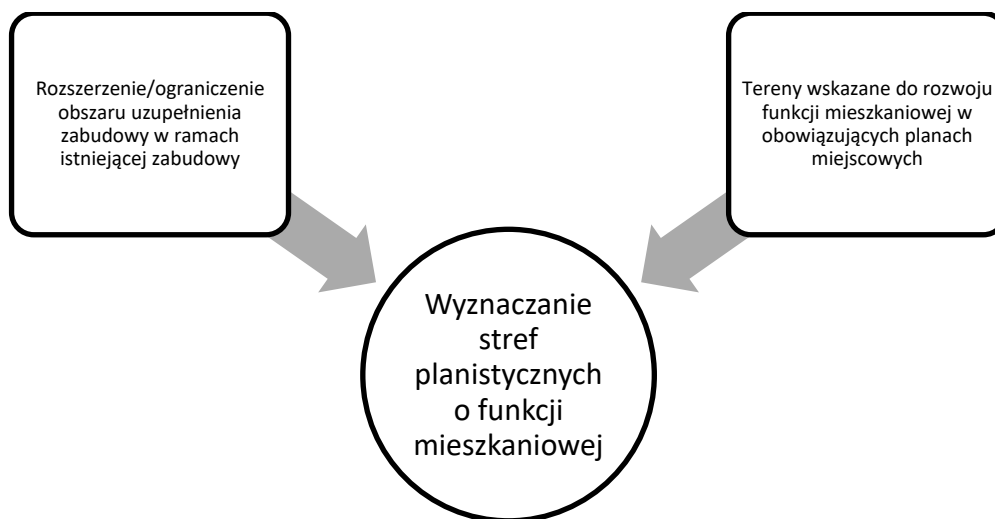
5. Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym miasta Zambrów

Wyznaczanie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową w tym zagrodową jest opisane w art. 13d. Ustawy, który brzmi następująco:

1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.
2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności wyznaczono na terenach, które wskazano w obowiązujących planach miejscowych wskazano do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Wynik bilansu gminy (różnica między zapotrzebowaniem a chłonnością) jest niekorzystny, dlatego pozostałe strefy mieszkaniowe poza MPZP wyznaczane były **wyłącznie** w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy. Kształt tych stref jest dopasowany do przebiegu obszaru uzupełnienia zabudowy. Schemat wyznaczenia stref został przedstawiony na diagramie 2.

Diagram 2. Schemat wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej



Źródło: Opracowanie własne

Wyznaczanie stref planistycznych na podstawie obszaru uzupełnienia zabudowy składa się z trzech etapów. Pierwszy etap dotyczy przeanalizowania wyznaczonego „podstawowego” OUZ z wtyczki APP 2.0. Wówczas identyfikuje się obszary o wytworzonej zwartej strukturze zabudowy oraz występujące w niej luki. Następnie OUZ ulega rozszerzeniu albo ograniczeniu zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. W ostatnim etapie wyznaczane są strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej zgodnie z ostatecznym kształtem obszaru uzupełnienia zabudowy.

6. Strefy planistyczne

Niniejszy rozdział zawiera wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

W planie ogólnym dla miasta Zambrów ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- f) SP – strefy gospodarcze,
- g) SI – strefy infrastrukturalne
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SO – strefy otwarte,
- k) SK – strefy komunikacji.

Nie wyznacza się strefy produkcji rolniczej SR oraz strefy górnictwa SG.

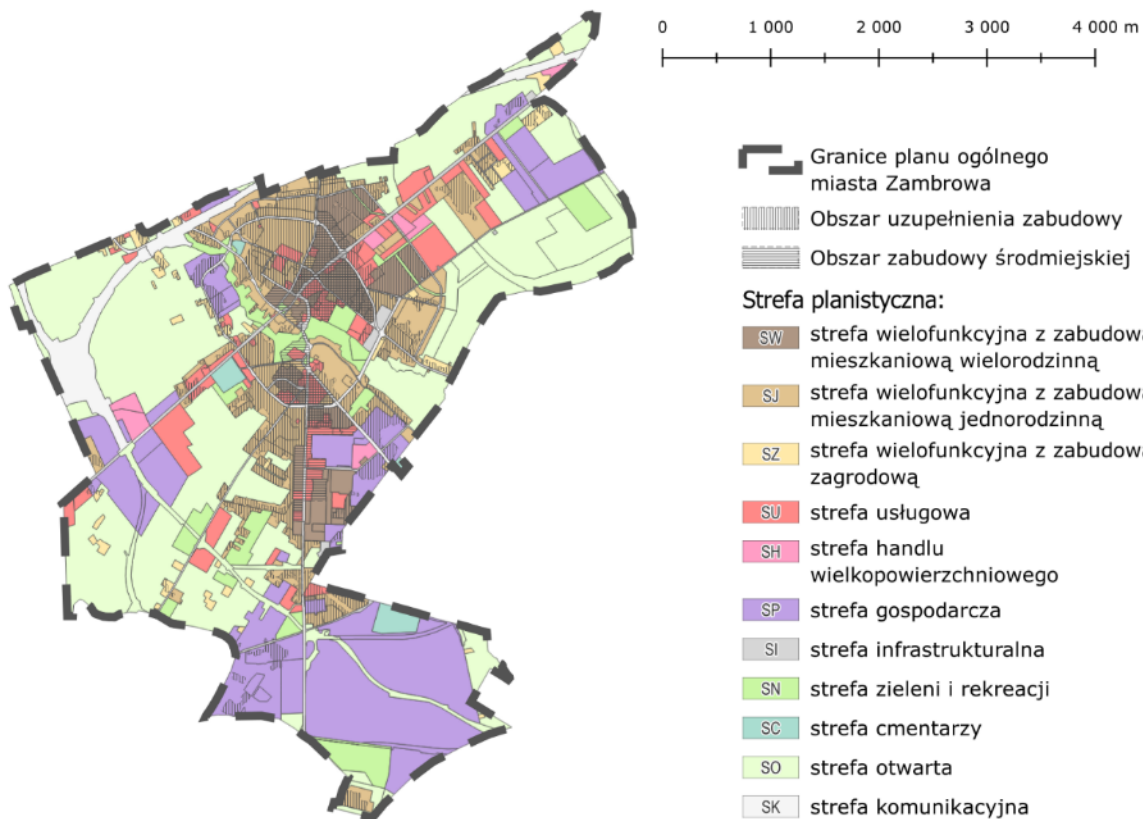
Dla każdej strefy określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Dla stref SJ, SW, SZ wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Ponadto niektóre strefy otrzymały również profile dodatkowe.

Tab. 3. Wartości wskaźników zagospodarowania zabudowy dla poszczególnych stref planistycznych Zambrowa

Strefa funkcjonalna	Rodzaj zabudowy	Wysokość [m]	Powierzchnia biologicznie czynna [%]	Nadziemna intensywność zabudowy [-]	Powierzchnia zabudowy [%]
SZ	Zabudowa zagrodowa ekstensywna związana z rolnictwem	12	60	0,3	20
	Zabudowa zagrodowa intensywna	12	50	0,6	20
SJ	Zabudowa wolnostojąca ekstensywna związana z rolnictwem	10-12	60	0,4	20
	Zabudowa wolnostojąca podmiejska	12	50	0,6	25
	Zabudowa szeregowa i bliźniacza	10-12	35	0,8	40
	Zabudowa szeregowa i bliźniacza nowa	10	30	1,0	50
	Zabudowa wolnostojąca starsza	10-12	40	0,6	40
	Zabudowa wolnostojąca starsza średnio intensywna	10-12	40	0,6	30
	Zabudowa zwarta przy rynku	12	30	1,0	70
SW	Budynki zabytkowe	16	30	1,0	20
	Osiedla starszego budownictwa średnio intensywne	16	40	1,2	30
	Osiedla starszego budownictwa intensywne	16	30	1,0	15
	Osiedla nowszego budownictwa intensywne	18	30	1,5	30
	Osiedla nowszego budownictwa wysokie	19-22	40	1,2-1,5	20
	Budynki śródmiejskie	15	30	1,5	45
	Osiedla starszego budownictwa wysokie	30	25-30	2,0	25

Źródło: Opracowanie własne

W poszczególnych strefach uwzględniono wskaźniki ustalone w planach miejscowych i uzupełniono dla terenów bez planów miejscowych. Jeżeli MPZP nie wskazywało danego parametru, odniesiono się do niego indywidualnie. Wewnątrz stref wyróżniono kilka rodzajów zabudowy zgodnie z charakterystyką istniejącego lub planowanego zagospodarowania.



Źródło: Opracowanie własne

6.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod zabudowę wielorodzinną,
- objęto tereny, które znajdowały się na obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z terenami związanymi z funkcjonowaniem zabudowy (garażami, zielenią i drogami),
- tereny znajdowały się na obszarze uzupełnienia zabudowy, na którym przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Strefa SW koncentruje się w **centrum miasta** – głównie w rejonie: ul. Generała Józefa Bema, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego, ul. Białostockiej oraz obejmuje m.in. kwartały przy ul. Papieża Jana Pawła II, ul. 71 Pułku Piechoty, Al. Wojska Polskiego.

Dla stref SW wyróżniono poniższe rodzaje zabudowy, mające wpływ na zasięg i ich parametry:

- Zabudowa zabytkowa: położona w rejonach al. Wojska Polskiego, wyróżniająca się stylem budownictwa i formą architektury. Ustalono dla niej wskaźniki odpowiadające istniejącej zabudowie,
- Osiedla starszego budownictwa: posiadająca ok. 4-5 kondygnacji, podzielona zgodnie z powierzchnią terenów zabudowanych,
- Osiedla nowszego budownictwa: intensywna, którą tworzą budynki na mniejszych terenach, z mniejszym udziałem terenów zieleni, większym udziałem powierzchni utwardzonych w tym parkingów,
- Budynki śródmiejskie położone przy placu Sikorskiego: mające 3 kondygnacje, udział powierzchni zabudowanej wyższy niż w innych strefach,
- Osiedla starszego budownictwa: wysoka posiadająca 7-10 kondygnacji, stanowiąca najwyższe obiekty mieszkaniowe w mieście, położona pomiędzy ul. Papieża Jana Pawła II a ul. Prymasa Stanisława Wyszyńskiego,
- Osiedla nowszego budownictwa: wysoka charakterystyczna dla najnowszych obiektów mieszkaniowych, powstała na obszarze miasta.

6.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod zabudowę jednorodziną,
- objęto tereny, które znajdowały się na obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z terenami związanymi z funkcjonowaniem zabudowy (garażami, zielenią i drogami),
- tereny znajdowały się na obszarze uzupełnienia zabudowy, na którym przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Strefa SJ jest dominującą w strefach przejściowych: ul. Łomżyńska, ul. Żytnia, ul. Cmentarna, ul. Obrońców Zambrowa, ul. Polna, ul. Grabowska, ul. Ogrodowa, okolice ul. Wolskiej.

Strefa SJ pełni funkcję buforową między zabudową wielorodzinną a terenami otwartymi.

Dla stref SJ wyróżniono poniższe rodzaje zabudowy, mające wpływ na zasięg i ich parametry:

- Zabudowa wolnostojąca ekstensywna, z dużym udziałem powierzchni zieleni,
- Zabudowa wolnostojąca podmiejska posiadająca podniesione parametry zabudowy, obejmująca również część założeń osiedli mieszkaniowych na gruntach rolnych,
- Zabudowa szeregowa i bliźniacza występująca na nielicznych fragmentach miasta, posiadająca podniesione wskaźniki zabudowy względem zabudowy wolnostojącej,
- Zabudowa wolnostojąca starsza charakteryzująca się normatywnymi budynkami mieszkalnymi. Pojawia się w dwóch wariantach, różniących się intensywnością zabudowy,
- Zabudowa zwarta przy rynku to kwartały budynków jednorodzinnych ukształtowanych w sąsiedztwie placu Sikorskiego, posiadająca bardzo wysoki wskaźnik powierzchni i nadziemnej intensywności zabudowy,
- Zabudowa szeregowa i bliźniacza nowa to obiekty oddane niedawno do użytkowania lub obiekty w budowie. Wyróżnia się ona wysokim wskaźnikiem powierzchni zabudowy i niskim parametrem powierzchnio biologicznie czynnej.

6.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod zabudowę zagrodową,
- objęto tereny, które znajdowały się na obszarze istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z terenami związanymi z funkcjonowaniem zabudowy (budynkami gospodarczymi, zielenią i drogami),
- tereny znajdowały się na obszarze uzupełnienia zabudowy, na którym przewiduje się rozwój zabudowy zagrodowej.

Strefa SZ stanowi enklawy na obszarach peryferyjnych miasta.

Dla stref SZ wyróżniono poniższe rodzaje zabudowy, mające wpływ na zasięg i ich parametry:

- Zabudowa zagrodowa ekstensywna: posiadająca większy udział terenów zieleni, mniejszą intensywność zabudowy, zagospodarowanie terenu na większej powierzchni działki; tereny oddalone od centrum miasta
- Zabudowa zagrodowa intensywna: posiadająca mniejszy udział terenów zieleni, zagospodarowanie terenu na mniejszym obszarze, intensywna zabudowa w sąsiedztwie.

6.4. Strefa usługowa – SU

Strefa usługowa została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod funkcję usługową,
- objęto tereny, na których znajdowały się obiekty o funkcji usługowej, np. szkoła, świetlice i budynki kultury,
- wyznaczono nowe obszary w lokalizacjach o sprzyjających warunkach komunikacji i dostępności do infrastruktury technicznej oraz tam, gdzie są one pożądane ze względów społeczno-gospodarczych.

Strefa SU jest skupiona przy głównych ciągach komunikacyjnych m.in.: wylot przy ul. Ostrowskiej, ul. Białostocka, czy okolice ul. Wądołkowskiej.

6.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH

Strefa handlu wielkopowierzchniowego została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod funkcję usług wielkopowierzchniowych,
- objęto tereny, na których projektowane są obiekty o funkcji usługowej o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².

Strefa SH zlokalizowana jest m.in. przy trasach wylotowych: rejon ul. Ostrowskiej, rejon ul. Białostockiej, rejon ul. Mazowieckiej.

6.6. Strefa gospodarcza - SP

Strefa gospodarcza została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod funkcję produkcyjną, magazynową,
- objęto tereny, na których znajdowały się obiekty o funkcji produkcyjnej, np. hale, magazyny, fabryki i silosy,
- wyznaczono nowe obszary w lokalizacjach o sprzyjających warunkach komunikacji i dostępności do infrastruktury technicznej oraz tam, gdzie są one pożądane ze względów społeczno-gospodarczych.

Strefa koncentracja stref SP znajduje się w południowej części miasta oraz w rejonie ul. Ostrowskiej, drogi krajowej nr 63 (ul. Aleja Wojska Polskiego), czy drogi krajowej nr 66.

6.7. Strefa infrastrukturalna - SI

Strefa infrastrukturalna została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod funkcje infrastrukturalne, w tym sieć wodociągowa, kanalizacyjna i energetyczna,
- objęto tereny, na których znajdowały się obiekty związane z infrastrukturą techniczną,
- objęto teren, przez który przebiegają drogi klasy zbiorczej lub niższej tworzące ważniejsze odcinki sieci drogowej a niemożliwe do zakwalifikowania do strefy SK, w tym w celu zabezpieczenia przebiegów ważniejszych planowanych dróg.

Strefa SI stanowi pojedyncze obiekty techniczne, np. w rejonie ul. 71 Pułku Piechoty oraz wybrane odcinki drogowe np.: ul. Ostrowska, ul. Marii Konopnickiej, ul. Świerkowa.

6.8. Strefa zieleni i rekreacji - SN

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod usługi sportu, zieleń urządzoną, ogródki działkowe,
- objęto tereny, na których znajdowały się wolne przestrzenie między strefami związanymi z zabudową oraz obiekty o funkcji rekreacyjnej, np. boisko sportowe lub park,
- objęto tereny, na których znajdują się tereny ogródków działkowych.

Strefa SN obejmuje m. in.: tereny ogrodów działkowych, tereny rekreacyjne nad Zalewem, tereny zieleni nad rzeką Jabłonką (północny zachód miasta), pasy zieleni towarzyszące ul. Spacerowej i ul. Polowej, ul. Gen. Władysława Andersa.

6.9. Strefa cmentarzy - SC

Strefa cmentarzy SC została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod cmentarz, zielenią urządzonej i usługi związane z funkcjonowaniem cmentarza,
- objęto tereny, na których znajdowały się istniejące cmentarze,
- objęto tereny, na których projektowane jest poszerzenie obszaru cmentarza.

Strefa SC obejmuje między innymi: główny cmentarz przy ul. Ostrowskiej (parafialny i komunalny) oraz cmentarz przy ul. Księdza Henryka Kulbata. Do strefy SC przydzielono również cmentarze zamknięte: wojenny żołnierzy radzieckich przy ul. Mazowieckiej oraz cmentarz żydowski przy ul. Łomżyńskiej.

6.10. Strefa otwarta - SO

Strefa otwarta została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, które zostały wyznaczone w MPZP pod uprawy rolne, lasy, wody i inne obszary otwarte,
- objęto tereny, na których znajdowały się grunty rolne, lasy, rzeki, wody powierzchniowe, rowy melioracyjne, drogi niższych klas, tereny niezabudowane – wówczas jako granice tej strefy traktowano granice działek ewidencyjnych,
- objęto teren II wariantu projektowanego odcinka łączącego S8 i drogę krajową 63 i 66, w celu zabezpieczenia jego przebiegu,
- objęto tereny, na których planowana jest produkcja energii z odnawialnych źródeł, w postaci farm fotowoltaicznych.

Strefa SO obejmuje obrzeża miasta, głównie tereny rolne na północnym-wschodzie i północnym-zachodzie miasta i stanowi o bezpieczeństwie ekologicznym miasta.

6.11. Strefa komunikacyjna - SK

Strefa komunikacyjna została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- objęto tereny, na których zostały wyznaczone w MPZP pod drogi publiczne o klasie zbiorczej lub wyższej, parkingi, place,
- objęto tereny, na których znajdowały się drogi powiatowe lub gminne o klasie zbiorczej lub wyższej o określonych liniach rozgraniczających. Wówczas jako granice tej strefy traktowano granice działek ewidencyjnych.

Strefa SK to główne osie:

- Aleja Wojska Polskiego – kręgosłup komunikacyjny miasta,
- ul. Białostocka – wyjazd na wschód,
- ul. Mazowiecka - wyjazd w stronę Wysokiego Mazowieckiego (DK 66),
- ul. Ostrowska – wyjazd w stronę Ostrowi Mazowieckiej (DK 63).

7. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (art. 13e. ust. 1. Ustawy).

7.1. Gminny katalog stref planistycznych

Przy wyznaczaniu stref planistycznych określono profil funkcjonalny oraz wymagane wskaźniki, z racji obligatoryjności ustaleń. Na terenach objętych ustaleniami planu miejscowego wskaźniki przeniesiono do planu ogólnego. W innym przypadku określane były one na podstawie analiz otoczenia, dostępnych danych oraz planowanych zasad zagospodarowania.

7.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Wyznaczając granice obszaru zabudowy śródmiejskiej wzięto pod uwagę uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych i strategicznych. Wyznaczenie go w planie ogólnym umożliwi powstanie spójnej przestrzeni i urbanistycznie zabudowy w formie zwartych kwartałów lub pierzei, co jest szczególnie istotne z punktu widzenia kształtowania przestrzeni publicznych, ochrony zabytków urbanistyki oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Obszar ten charakteryzuje się zwartą zabudową o wyższej intensywności, mniejszymi powierzchniami działek budowlanych oraz silnym nasyceniem usług.

W granicach OZS zlokalizowane jest historyczne centrum miasta Zambrów, rejon ul. Białostockiej, Papieża Jana Pawła II, prymasa Stanisława Wyszyńskiego i Generała Józefa Bema. W południowej części miasta do OZS włączono Al. Wojska Polskiego, rejon ul. Mazowieckiej, T. Kościuszki, Cmentarnej i kpt Raginisa, Obrońców Zambrowa, 71. Pułku Piechoty.

W granicach OZS powinny być rozwijane: funkcje usług publicznych i komercyjnych (administracja, kultura, edukacja, handel detaliczny), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i uzupełniająca jednorodzinna, przestrzenie publiczne o wysokiej jakości urbanistycznej oraz ochrona historycznego układu urbanistycznego i zabytków (dominanta kościoła pw. Trójcy Przenajświętszej, układ rynku).

Wyznaczenie obszaru śródmiejskiego w planie ogólnym zapewnia, utrzymanie ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej centrum miasta. Pozwala na zrównoważony rozwój usług, handlu i zabudowy mieszkaniowej; racjonalne gospodarowanie przestrzenią, poprzez umożliwienie intensywniejszego zagospodarowania w centrum zamiast rozpraszania zabudowy na terenach peryferyjnych. Ważne jest też zachowanie spójności z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, który wskazuje miasta powiatowe jako lokalne ośrodki rozwoju usług. Obszar śródmiejski odnosi się do ochrony tożsamości przestrzennej miasta poprzez zachowanie historycznego układu urbanistycznego, odnoszącego się występujących obiektów zabytkowych i wartościowych kulturowo.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, uzasadnione jest formalne wyznaczenie w planie ogólnym miasta Zambrowa **obszaru zabudowy śródmiejskiej**.

7.3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym nie zdecydowano się na wyznaczenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

8. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Zambrów

8.1. Polityka przestrzenna gminy określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz w strategii rozwoju gminy

8.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Do dnia wejścia w życie niniejszego planu ogólnego obowiązywało studium przyjęte uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 roku zmienione Uchwałami: Nr 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011r., Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015r. Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016r., Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017r. i Nr 172/XXX/2021 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 r.

Zgodnie z założeniami reformy planistycznej 2023r studium po uchwaleniu planu ogólnego przestało mieć jakiegokolwiek znaczenie formalne dla miasta. Natomiast ze względów historycznych oraz potrzeby zapewnienia ciągłości myśli planistycznej część przesądzeń studium miało wpływ na projekt nowego planu ogólnego. Nie obowiązujące już studium wykorzystano między innymi poprzez uwzględnienie w planie ogólnym uwarunkowań i kierunków, które zachowały aktualność pod względem faktycznym. W efekcie powiązано część studium z planem ogólnym mimo, że formalnie nie było to wymagane ale dla było korzystne dla kontynuacji wybranych procesów planistycznych.

Powiązanie części „Uwarunkowania” ze strukturą planu ogólnego:

Studium Zambrowa wskazywało podstawowe czynniki determinujące zagospodarowanie miasta, m.in.:

- układ komunikacyjny: dominująca rola dróg krajowych DK63 i DK 66;
- istniejące funkcje gospodarcze: koncentracja zakładów przemysłowych i usługowych w południowej i zachodniej części miasta;
- potrzeby demograficzne i mieszkaniowe: konieczność rozwoju zabudowy mieszkaniowej w północnej i wschodniej części miasta;
- zasoby środowiskowe: doliny cieków, tereny zieleni, obszary o wysokiej wartości przyrodniczej wymagające ochrony;
- rola Zambrowa jako ośrodka o znaczeniu lokalnym: funkcje administracyjne, edukacyjne i usługowe obsługujące miasto oraz gminy sąsiednie.

Plan ogólny przenosi te uwarunkowania na układ stref funkcjonalnych i określa granice obszarów urbanizacji, stref wyłączeń spod zabudowy oraz korytarzy infrastrukturalnych.

Powiązanie części „Kierunki” ze strefami planu ogólnego:

Studium określało politykę rozwoju przestrzennego miasta. W odniesieniu do planu ogólnego miało wpływ m.in. na:

- Kierunek: rozwój zabudowy mieszkaniowej – plan ogólny wyznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną w północno-wschodnich kwartałach miasta, w powiązaniu z układem komunikacyjnym i usługami społecznymi.
- Kierunek: rozwój stref gospodarczych – plan ogólny wyznacza obszary aktywności gospodarczej przy węźle S8 i DK63, przewidując przeznaczenie pod produkcję, logistykę i usługi komercyjne.
- Kierunek: rozwój centrum usługowego – plan ogólny potwierdza rolę centralnej części miasta jako obszaru koncentracji usług administracyjnych, edukacyjnych, zdrowotnych i kulturalnych, wyznaczając obszar centrum miasta jako strefę wielofunkcyjną.

- Kierunek: ochrona środowiska – plan ogólny wyłącza z zabudowy obszary dolin cieków, zieleni wysokiej i terenów o szczególnych walorach przyrodniczych; określa także korytarze ekologiczne.
- Kierunek: transport i komunikacja – plan ogólny wskazuje korytarze rezerwacyjne pod rozwój infrastruktury transportowej, integrując układ drogowy z siecią ścieżek rowerowych i tras komunikacji zbiorowej.

8.1.2. Strategia Rozwoju Miasta Zambrów

Plan ogólny Miasta Zambrów został opracowany w sposób zapewniający spójność z celami i kierunkami wynikającymi ze „Strategii Rozwoju Miasta Zambrów”. Dokument strategiczny stanowi nadrzędną wizję rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, natomiast plan ogólny jest instrumentem służącym przestrzennej realizacji tych założeń.

Rozwój gospodarczy i usługowy

Strategia rozwoju podkreśla potrzebę wzmocnienia pozycji Zambrowa jako lokalnego centrum usługowego i handlowego. Plan ogólny wyznacza zatem obszary przeznaczone pod usługi publiczne i komercyjne, w tym tereny dla lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego oraz stref koncentracji usług w centrum miasta i wzdłuż głównych korytarzy komunikacyjnych. Dzięki temu zapewniona zostaje przestrzenna podstawa dla rozwoju funkcji gospodarczych i obsługi mieszkańców miasta oraz powiatu.

Przedsiębiorczość i inwestycje

Strategia akcentuje rozwój przedsiębiorczości i tworzenie atrakcyjnych warunków dla inwestorów. Plan ogólny realizuje te założenia poprzez przeznaczenie terenów pod działalność produkcyjną, magazynową i logistyczną, szczególnie w powiązaniu z drogą ekspresową S8 i DK63. Przestrzenne wskazanie obszarów aktywności gospodarczej umożliwi kształtowanie stref przemysłowych i inwestycyjnych, stanowiących fundament lokalnej gospodarki.

Transport i mobilność

Jednym z priorytetów strategii jest poprawa mobilności i dostępności komunikacyjnej. Plan ogólny odpowiada na te potrzeby poprzez wskazanie głównych korytarzy transportowych, węzłów komunikacyjnych i rezerw terenowych pod rozwój układu drogowego. Uwzględniono także powiązania transportu zbiorowego z ruchem pieszym i rowerowym, co wpisuje się w zasady zrównoważonej mobilności miejskiej.

Jakość życia mieszkańców

Strategia rozwoju wskazuje poprawę jakości życia jako cel nadrzędny. Plan ogólny przeznacza odpowiednie tereny pod zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej intensywności oraz pod funkcje usługowe i rekreacyjne, dbając o równowagę między zabudową a przestrzeniami publicznymi i terenami zieleni. Takie rozwiązania sprzyjają kształtowaniu przyjaznego i funkcjonalnego środowiska życia.

Usługi społeczne

Strategia wskazuje konieczność rozwoju usług społecznych – edukacyjnych, zdrowotnych i administracyjnych. Plan ogólny uwzględnia te potrzeby poprzez lokalizację terenów przeznaczonych na szkoły, przedszkola, obiekty ochrony zdrowia i inne usługi publiczne, w standardach dostępności odpowiadających prognozom demograficznym i potrzebom mieszkańców.

Ochrona środowiska

Zarówno strategia, jak i plan ogólny kładą nacisk na ochronę środowiska. Plan ogólny wyznacza strefy zieleni urządzonej i naturalnej, obszary wyłączane spod zabudowy oraz korytarze ekologiczne, a także ogranicza możliwość zagospodarowania terenów narażonych na ryzyko powodziowe i przyrodniczo cennych. W ten sposób zapewnia zrównoważony rozwój przestrzenny w zgodzie z zasadą ładu przestrzennego i ochrony zasobów.

Funkcja

Strategia zakłada umocnienie pozycji Zambrowa jako ośrodka o znaczeniu lokalnym (ponadgminnym). Plan ogólny zabezpiecza przestrzenne możliwości realizacji tego celu poprzez wskazanie terenów dla funkcji ponadlokalnych, takich jak administracja, edukacja ponadpodstawowa, ochrona zdrowia czy usługi wyspecjalizowane. Rozwiązania te pozwalają na pełnienie roli miasta powiatowego i ośrodka usługowego w strukturze województwa.

Podsumowanie

Plan ogólny Miasta Zambrów jest ściśle powiązany ze Strategią Rozwoju Miasta, zapewniając jej skuteczną realizację w przestrzeni. Dokument planistyczny nie tylko porządkuje układ funkcjonalno-przestrzenny miasta, ale także tworzy ramy dla wdrażania celów strategicznych w zakresie gospodarki, transportu, jakości życia, usług społecznych, ochrony środowiska oraz roli regionalnej Zambrowa. Zapewnienie tej spójności stanowi warunek prawidłowej polityki rozwojowej gminy i zgodności z dokumentami wyższego rzędu.

8.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego (uchwała Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r.) stanowi dokument określający ponadlokalną politykę przestrzenną i wytyczne dla gmin.

W dokumencie tym Zambrów został wskazany jako **ośrodek o znaczeniu powiatowo-lokalnym** w sieci osadniczej województwa, pełniący rolę węzła usługowego, handlowego i komunikacyjnego. Spośród ponadpodstawowych funkcji ośrodka wyróżniono aktywność gospodarczą i usługi publiczne.

Plan województwa nakłada obowiązek uwzględnienia m.in.:

1. zapewnienia rozwoju infrastruktury transportowej (drogi krajowe S8 i DK63, powiązania z Białymstokiem i Warszawą),
2. zachowania korytarzy ekologicznych i obszarów chronionych,
3. wspierania rozwoju gospodarczego, w tym działalności usługowej i przemysłowej,
4. kształtowania Zambrowa jako ośrodka wspierającego rozwój obszarów wiejskich powiatu.

8.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach administracyjnych miasta Zambrów nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*.

Teren miasta znajduje się poza obszarami Natura 2000.

Najbliżej miasta położone są następujące obszary i obiekty objęte ochroną:

- Obszar Natura 2000 Czerwony Bór PLH200018 (w odległości ok. 5,5 km na zachód od granicy miasta Zambrów).
- W kierunku wschodnim od miasta znajduje się Rezerwat Grabówka (w odległości ok. 2 km na wschód od granicy miasta Zambrów), a także pomnik przyrody.
- W kierunku północnym (w odległości ok. 1,5 km) również znajdują się pomniki przyrody.

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE Obszary ochrony przyrody



OZNACZENIA OGÓLNE

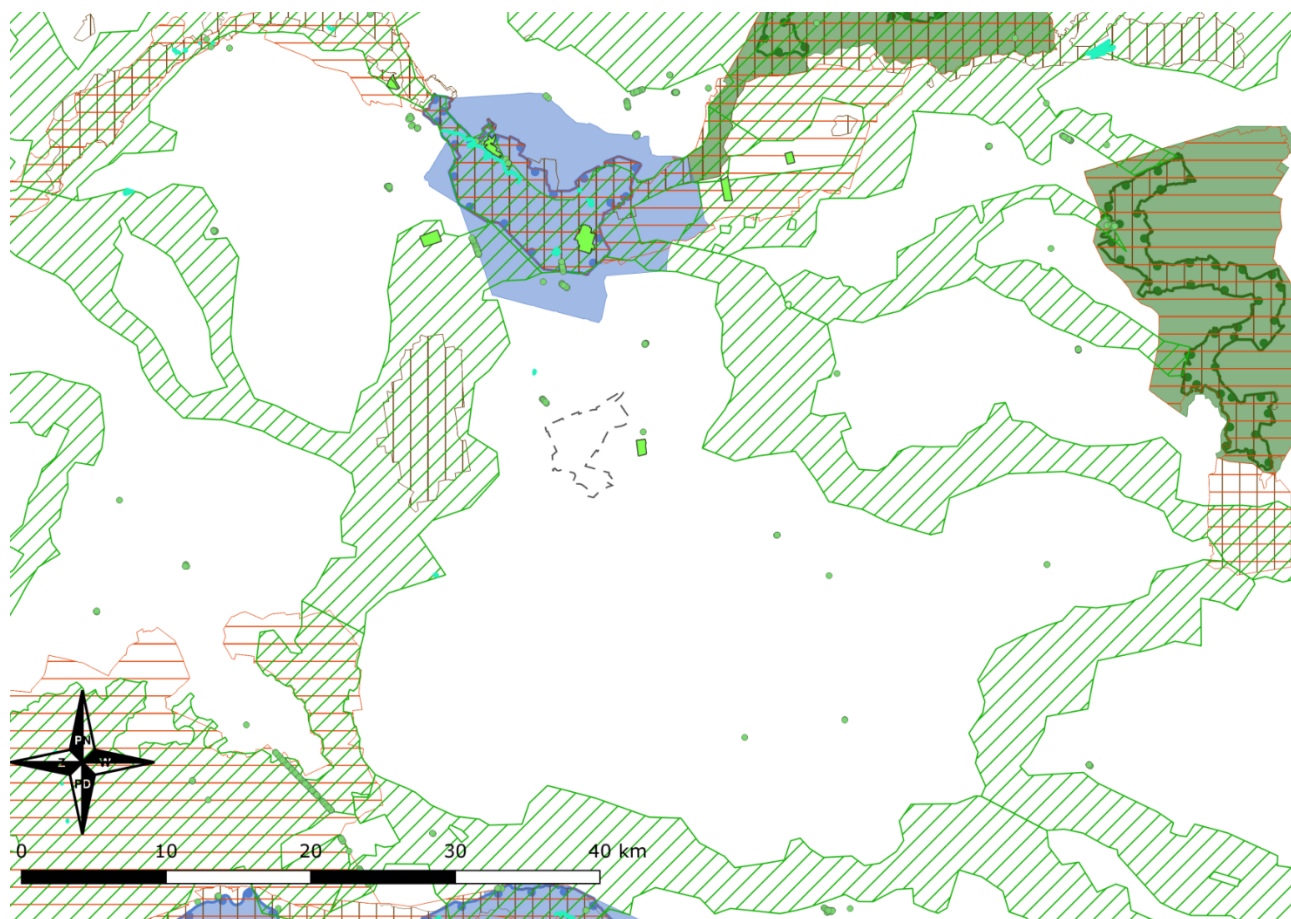
— Obszar objęty
— Planem Ogólnym Gminy

ELEMENTY OCHRONY PRZYRODY

■ Rezerwat przyrody- Grabówka
● Pomnik przyrody

Źródło: Opracowanie własne

Formy ochrony przyrody – otoczenie miasta Zambrów



- □ □ □ Obszar objęty planem ogólnym gminy
- Uwarunkowania przyrodnicze:**
- Park Narodowy
 - Otulina Parku Narodowego
 - Park Krajobrazowy
 - Otulina Parku Krajobrazowego
 - Natura 2000 Obszar Specjalnej Ochrony
 - Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony
 - Rezerwat przyrody
 - Użytek ekologiczny
 - Pomnik przyrody

Źródło: Opracowanie własne

8.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W mieście nie występują obszary objęte szczególnym zagrożeniem powodzią. W sąsiedztwie występującego cieku wodnego Jabłonka nie zidentyfikowano zagrożenia powodzią.

8.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszar miasta Zambrów położony jest w dorzeczu rzeki Narwi. Odwadniany jest systemem cieków i rowów melioracyjnych uchodzących do rzeki Jabłonki, która jest największym ciekim przepływającym przez omawiany teren. Obszar źródłowy Jabłonki znajduje się w sąsiedniej gminie Wysokie Mazowieckie. Poniżej południowo-wschodniej granicy miasta rzeka płynie w kierunku północnym, silnie meandrując. Na tym odcinku koryto rzeki jest dość wąskie, do 2 m i wcina się w powierzchnię terenu zalewowego na głębokość 0,5 - 1 m. Po przekroczeniu granicy miasta, w niewielkiej odległości w kierunku północnym (ujęcia prawego bezimiennego dopływu), rzeka zmienia kierunek na północno-zachodni i płynie w korycie wciętym w powierzchnię tarasu zalewowego na głębokość 2-3 m. Na odcinku

zainwestowania miejskiego rzeka jest uregulowana, a wody jej płyną wolno, szerokim i prostym kanałem. Na rzece nie są prowadzone obserwacje stanów wód. W okresie wiosennych roztopów, przy wysokich stanach, rzeka wylewa, zalewając najniższe fragmenty tarasu zalewowego.

Do większych cieków charakteryzowanego terenu należą: lewy dopływ rzeki Jabłonki - rzeka Prątnik uchodząca do niej w rejonie obszaru miasta i prawy bezimienny, dopływ uchodzący do rzeki Jabłonka - na południowo-wschodniej granicy miastem.

W granicach Miasta Zambrów zidentyfikowano tereny objęte systemem melioracji wodnych, obejmujące zarówno rowy i urządzenia odwadniające, jak i grunty poddane melioracji drenarskiej. Na obszarze Zambrowa grunty zmeliorowane koncentrują się przede wszystkim:

- **w dolinie rzeki Jabłonki** – głównym korytarzu ekologicznym i hydrologicznym miasta,
- w południowej części miasta (na styku terenów miejskich i rolniczych),
- **w strefie wschodniej**, w rejonie peryferyjnych zabudów usługowych i przemysłowych,
- **w północno-zachodniej części miasta**, gdzie melioracja historycznie pełniła funkcję odwadniającą dla terenów podmokłych.

Obszary te wyposażone są w system rowów i drenów, które pełnią funkcję regulacji stosunków wodnych, umożliwiając użytkowanie rolnicze oraz chroniąc zabudowę przed podtopieniami.

Ujęcie tych terenów w projekcie planu ogólnego ma istotne znaczenie z punktu widzenia:

1. **Ładu przestrzennego i bezpieczeństwa inwestycyjnego** – grunty zmeliorowane charakteryzują się podwyższonym ryzykiem wystąpienia podtopień i osiadania, co wymaga szczególnej ostrożności w zakresie lokalizacji nowej zabudowy. Ograniczenie intensywności zabudowy oraz zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej stanowi instrument ładu przestrzennego i ochrony środowiska.
2. **Zachowania funkcji hydrologicznych** – system melioracyjny stanowi element infrastruktury odprowadzającej wody opadowe i roztopowe. Jego ochrona zapobiega przeciążeniu systemu kanalizacji deszczowej oraz ogranicza ryzyko powodzi lokalnych, zgodnie z art. 72 ust. 1 ustawy *Prawo wodne*.
3. **Spójności z dokumentami wyższego rzędu** – ujęcie terenów zmeliorowanych w planie ogólnym miasta jest zgodne z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego*, które przewidują zachowanie równowagi wodnej oraz ograniczanie zabudowy na terenach szczególnie narażonych na podtopienia.
4. **Podstaw prawnych i orzecznictwa** – zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych (m.in. wyrok NSA z 28.02.2017 r., II OSK 1159/15), ochrona urządzeń melioracyjnych i ich funkcji stanowi element interesu publicznego, który może uzasadniać ograniczenie prawa własności w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu.
5. **Polityki zrównoważonego rozwoju** – ujęcie terenów zmeliorowanych w planie ogólnym pozwala na racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi, co odpowiada celom *Strategii Rozwoju Miasta Zambrów 2030*, zakładającej podnoszenie odporności miasta na zmiany klimatu i ryzyka środowiskowe.

W związku z powyższym, w projekcie planu ogólnego Miasta Zambrów przyjęto następujące rozwiązania planistyczne:

- wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej w bezpośrednich strefach urządzeń melioracyjnych,
- wskazanie konieczności zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej co najmniej na poziomie 30–40% w obrębie obszarów zmeliorowanych,

w planach miejscowych można będzie dodatkowo wprowadzić zakaz likwidacji urządzeń melioracyjnych bez zgody organu właściwego ds. gospodarki wodnej oraz wskazać obszary wymagających dalszych badań geotechnicznych jako warunku wydania decyzji lokalizacyjnych.

Pomimo ograniczeń, obszary zmeliorowane mogą pełnić istotne funkcje w strukturze przestrzennej miasta:

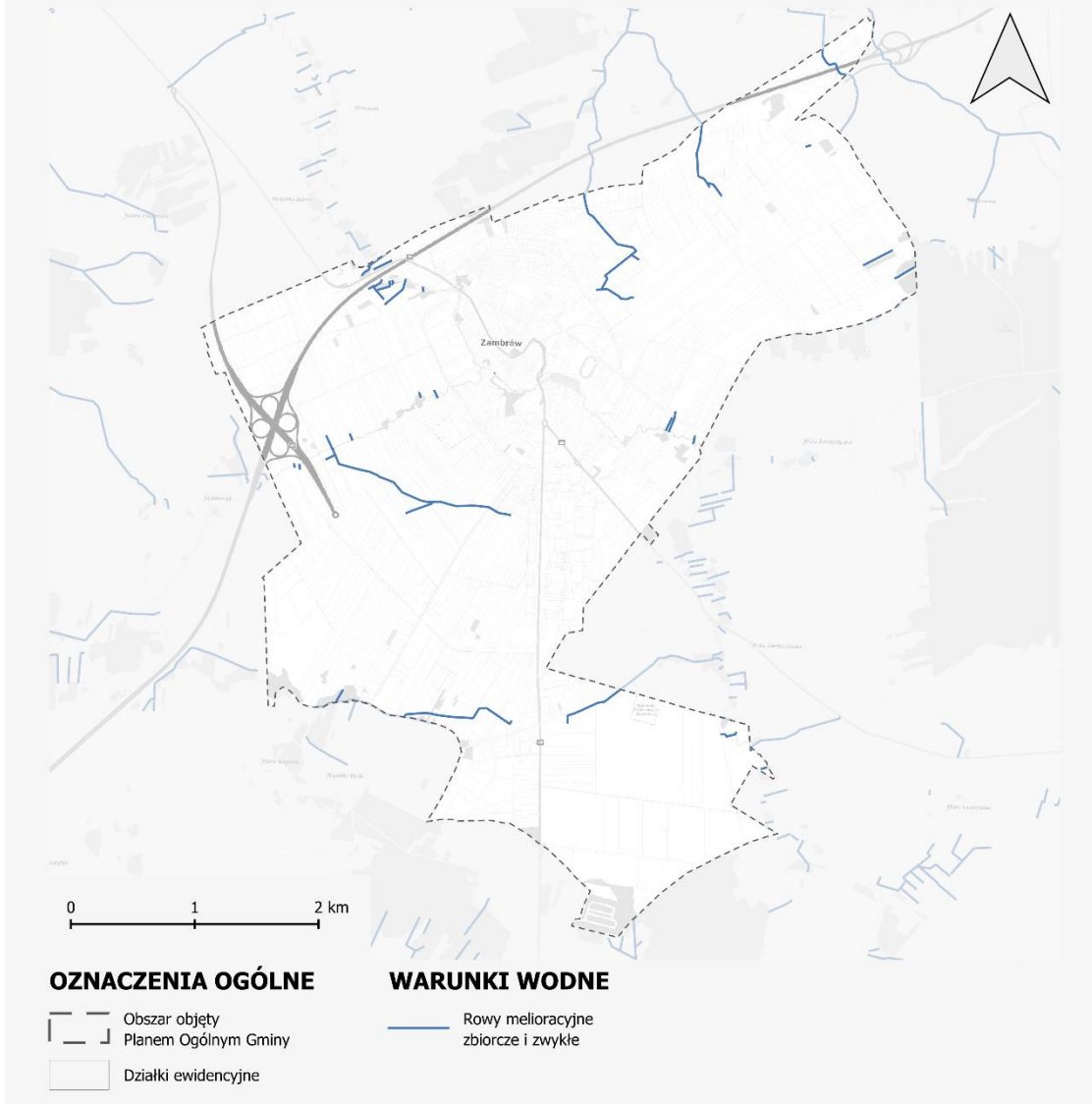
- **tereny zieleni urządzonej i parków rzecznych** – zwiększających retencję wód opadowych,
- **rekreacja i sport** – ścieżki pieszo-rowerowe wzdłuż doliny rzeki Jabłonki,
- **funkcje usługowe i mieszkaniowe o niskiej intensywności** – na obrzeżach terenów melioracyjnych, przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej,
- **rolnictwo miejskie i ogrody działkowe** – korzystające z warunków glebowo-wodnych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Zambrów:

- wprowadzenie strefy terenów otwartych,
- zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach.

WARUNKI WODNE

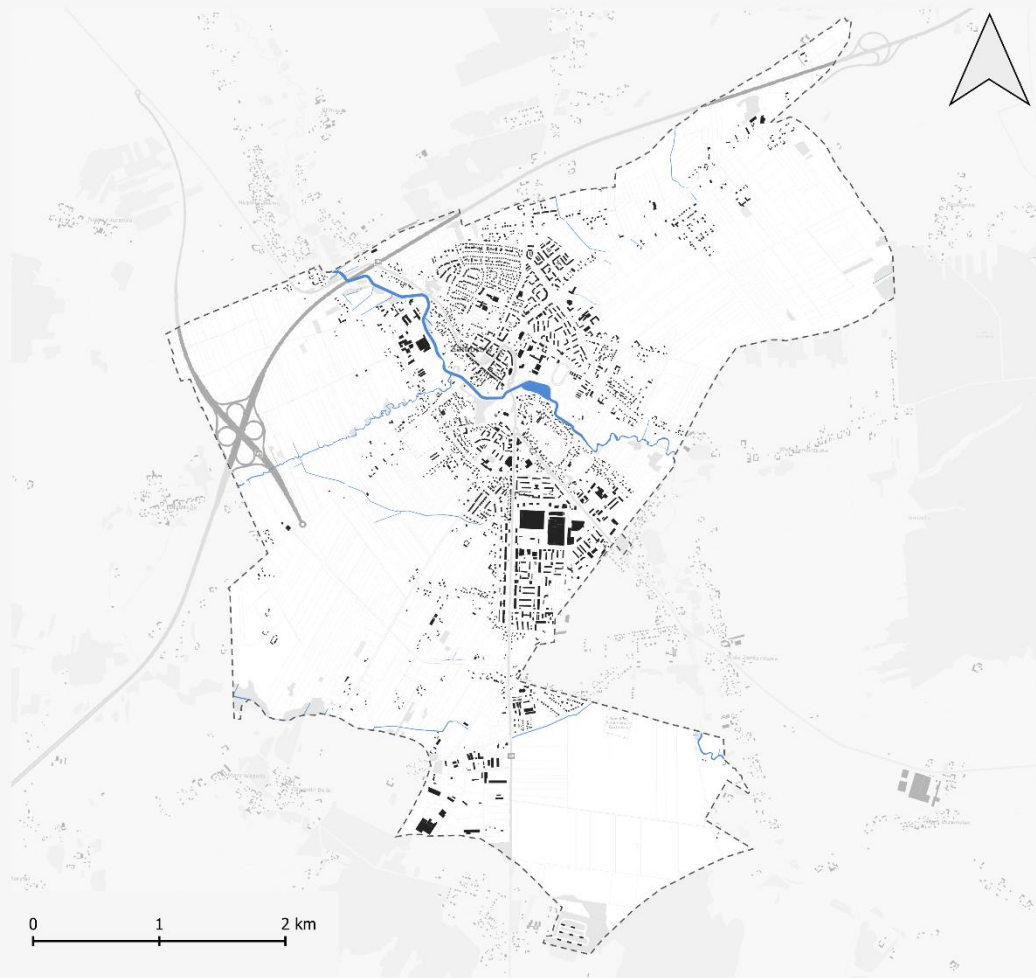
Melioracje



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB oraz BDOT10k

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Warunki wodne



OZNACZENIA OGÓLNE

- Obszar objęty Planem Ogólnym Gminy
- Granice działek ewidencyjnych
- Budynek

WARUNKI WODNE

- Wody powierzchniowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB oraz BDOT10k

8.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Obecnie według bazy danych SOPO² (PIG-PIB) w granicach miasta Zambrów nie zidentyfikowano osuwisk ani terenów zagrożonych ruchami masowymi.

8.7. Strefy ochronne ujęć wody

Działalność w zakresie ujmowania, uzdatniania, zbiorowego zaopatrzenia w wodę prowadzi Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o. Zgodnie z informacjami podanymi na stronie spółki, miejskie ujęcie wody oparte jest na 6 studniach głębinowych usytuowanych w pobliżu stacji uzdatniania wody. Pięć z nich zlokalizowanych jest na terenach wykorzystanych rolniczo, a jedna na terenie stacji uzdatniania przy ul. Papieża Jana Pawła II nr 5. Pobierana woda wymaga uzdatnienia w zakresie redukcji żelaza i manganu pod względem bakteriologicznym nie budzi zastrzeżeń. Uzdatniona woda dopływa do zbiorników terenowych, które mają za zadanie magazynowanie i wyrównanie rozbiorów wody w ciągu doby. Następnie pompy Ilo tłoczą wodę do miejskiej sieci wodociągowej³.

Dla ujęć wód podziemnych, eksploatowanych przez firmę Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o., ul. Papieża Jana Pawła II nr 5, 18-300 Zambrów, ustanowiono strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej poprzez wyznaczenie terenu ochrony bezpośredniej dla studni:

- Studni SP-1, zlokalizowanej na działce o nr ew. 2771 obręb Zambrów, gmina miasto Zambrów, przy ul. Polnej, należącej do firmy Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o., składającego się z obszaru w formie prostokąta o wymiarach 17 m x 21 m,
- Studni SW-1, zlokalizowanej na działce o nr ew. 2774 obręb Zambrów, gmina miasto Zambrów, przy ul. Polnej, należącej do firmy Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o., składającego się z obszaru w formie prostokąta o wymiarach 18 m x 21 m,
- Studni SW-IV, zlokalizowanej na działkach o nr ew. 1387/1, 1170/1 obręb Zambrów, gmina miasto Zambrów, przy ul. Polnej, należących do Gminy Miasto Zambrów, składającego się z obszaru w formie prostokąta o wymiarach 15 m x 16 m,
- Studni SW-II, zlokalizowanej na działce o nr ew. 1064/3 obręb Zambrów, gmina miasto Zambrów, przy ul. Łanowej, należącej do firmy Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o., składającego się z obszaru w formie prostokąta o wymiarach 17 m x 21 m,
- Studni SW-III, zlokalizowanej na działce o nr ew. 1065/3 obręb Zambrów, gmina miasto Zambrów, przy ul. Łanowej, należącej do firmy Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o., składającego się z obszaru w formie prostokąta o wymiarach 17 m x 19 m,
- Studni SW-4, zlokalizowanej na działce o nr ew. 2465 obręb Zambrów, gmina miasto Zambrów, przy ul. Papieża Jana Pawła II, należącej do firmy Zambrowskie Ciepłownictwo i Wodociągi Sp. z o.o. składającego się z obszaru w formie prostokąta o wymiarach 4,5 m x 3,5 m.

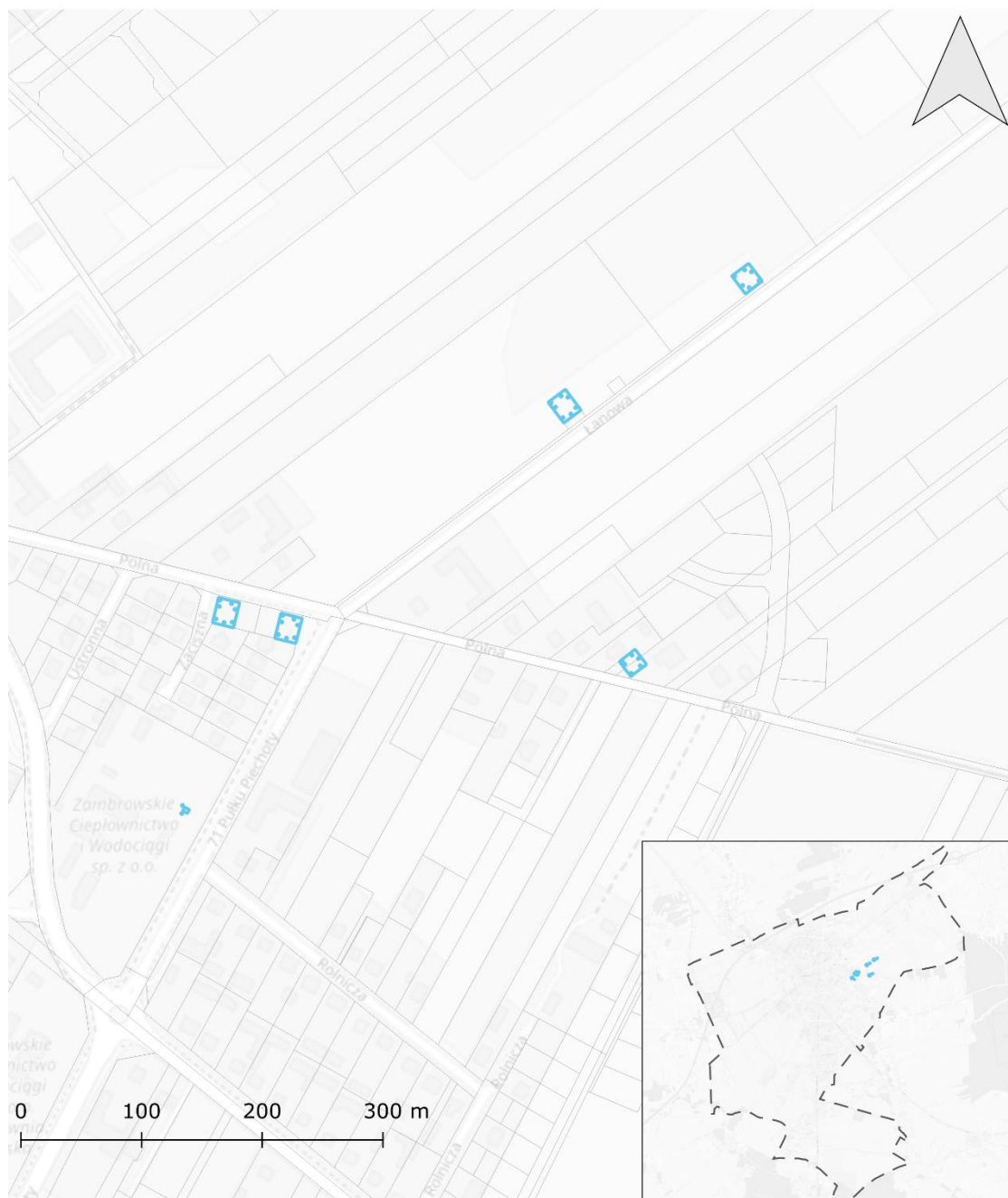
W Decyzji zobowiązano właściciela ujęcia do:

1. wykonania ogrodzenia terenu ochrony bezpośredniej;
2. umieszczenia na ogrodzeniu tablic zawierających informację o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.



² <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/>

³ <https://zciw.com/stacja-uzdatniania-wody/>

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY



OZNACZENIA OGÓLNE

-  Granice planu ogólnego miasta Zambrowa
-  Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody

Źródło: Opracowanie własne

Dla ustanowionych terenów ochrony bezpośredniej wprowadzono następujące zakazy i nakazy:

1. zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęć wody;
2. nakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
3. nakaz zagospodarowania terenu zielenią;

4. nakaz odprowadzania poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
5. nakaz ograniczenia wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Długość eksploatowanej sieci wodociągowej wynosi 61,5 km, przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania to 1523 sztuki, ludność korzystająca z sieci wodociągowej to 20 522 osoby, korzystający z sieci wodociągowej stanowią 98,4% ogółu ludności miasta (GUS dane za 2023 rok).

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Zambrów:

- ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową,
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy,
- przydzielenie obszarów do stref infrastruktury SI.

8.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie miasta Zambrów nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

8.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach miasta Zambrów gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, obszary górnicze ani tereny górnicze.

8.10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Zambrów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

8.11. Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W mieście występują objęte zabytkowe nadające charakter wybranym jego częściom. Najważniejsze wpływające na krajobraz miasta to: kościół par. p.w. św. Trójcy, zespół Koszar Szkoły Artyleryjskiej i historyczne cmentarze.

Występujące zabytki ujęte w rejestrze zabytków, wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, które zostały uwzględnione w planie ogólnym:

- 28 zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków miasta Zambrów
- 3 zabytki archeologiczne występujące na terenie miasta Zambrów
- 51 zabytków nieruchomości wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tab. 4. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków miasta Zambrów

Lp.	Nazwa	Chronologia	Wykaz dokumentów
1	kościół par. p.w. św. Trójcy	2 poł XIX	A-237 z 03.11.1986
2	ogrodzenie z bramą	Pocz. XX w.	A-237 z 03.11.1986
3	cmentarz rzym.-kat.	1795	A-324 z 08.09.1987
4	kaplica, drewn.	1795	A-227 z 05.09.1986

Lp.	Nazwa	Chronologia	Wykaz dokumentów
5	kaplica cmentarna (dawna grobowa Woyczyńskich)	1870	A-518 z 16.11.1994
6	cmentarz żydowski	2 poł. XIX	A-372 z 29.07.1988
7	cmentarz wojenny z II wojny światowej (żołnierzy radzieckich)		A-423 z 30.12.1991
8	zespół Koszar Szkoły Artyleryjskiej, ul. Wojska Polskiego-Fabryczna- Magazynowa (obszar i 27 budynków)	1885-1900	A-382 z 26.01.1989
9	d. poczta, ul. Wojska Polskiego 16	pocz. XX	A-494 z 21.05.1993
10	kamienica, ul. Kościuszki 2	1894	A-481 z 08.06.1992
11	kamienica, ul. Kościuszki 3	1896	A-501 z 22.10.1993
12	kamienica, ul. Kościuszki 4	1897	A-502 z 04.11.1993
13	kamienica, ul. Kościuszki 7	1890	A-503 z 06.11.1993
14	kamienica, ul. Kościuszki 8	1902	A-482 z 08.06.1992
15	kamienica, ul. Kościuszki 9	1912	A-483 z 08.05.1992
16	kamienica, ul. Kościuszki 12-14	1896-97	A-523 z 30.11.1994
17	kamienica, ul. Kościuszki 13	1891	A-487 z 22.10.1992
18	kamienica, ul. Kościuszki 15	1895	A-488 z 22.10.1992
19	kamienica, ul. Kościuszki 17	k. XIX	A-492 z 22.10.1992
20	kamienica, ul. Kościuszki 18	1897	A-520 z 17.11.1994
21	kamienica, ul. Mickiewicza 5	1912	A-519 z 17.11.1994
22	dom, pl. Sikorskiego 3	1900	A-400 z 30.03.1990
23	dom, pl. Sikorskiego 4	1900	A-401 z 30.03.1990
24	dom, pl. Sikorskiego 5	1900	A-402 z 30.03.1990
25	kamienica, pl. Sikorskiego 10	4 ćw. XIX	A-486 z 22.10.1992
26	kamienica, pl. Sikorskiego 16	4 ćw. XIX	A-508 z 29.11.1993
27	kamienica, pl. Sikorskiego 17	1894	A-504 z 06.11.1993
28	kamienica, pl. Sikorskiego 18	k. XIX	A-509 z 07.12.1993

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa i Programu opieki nad zabytkami miasta Zambrów na lata 2016-2019.

Tab. 5. Zabytki archeologiczne na terenie miasta Zambrów

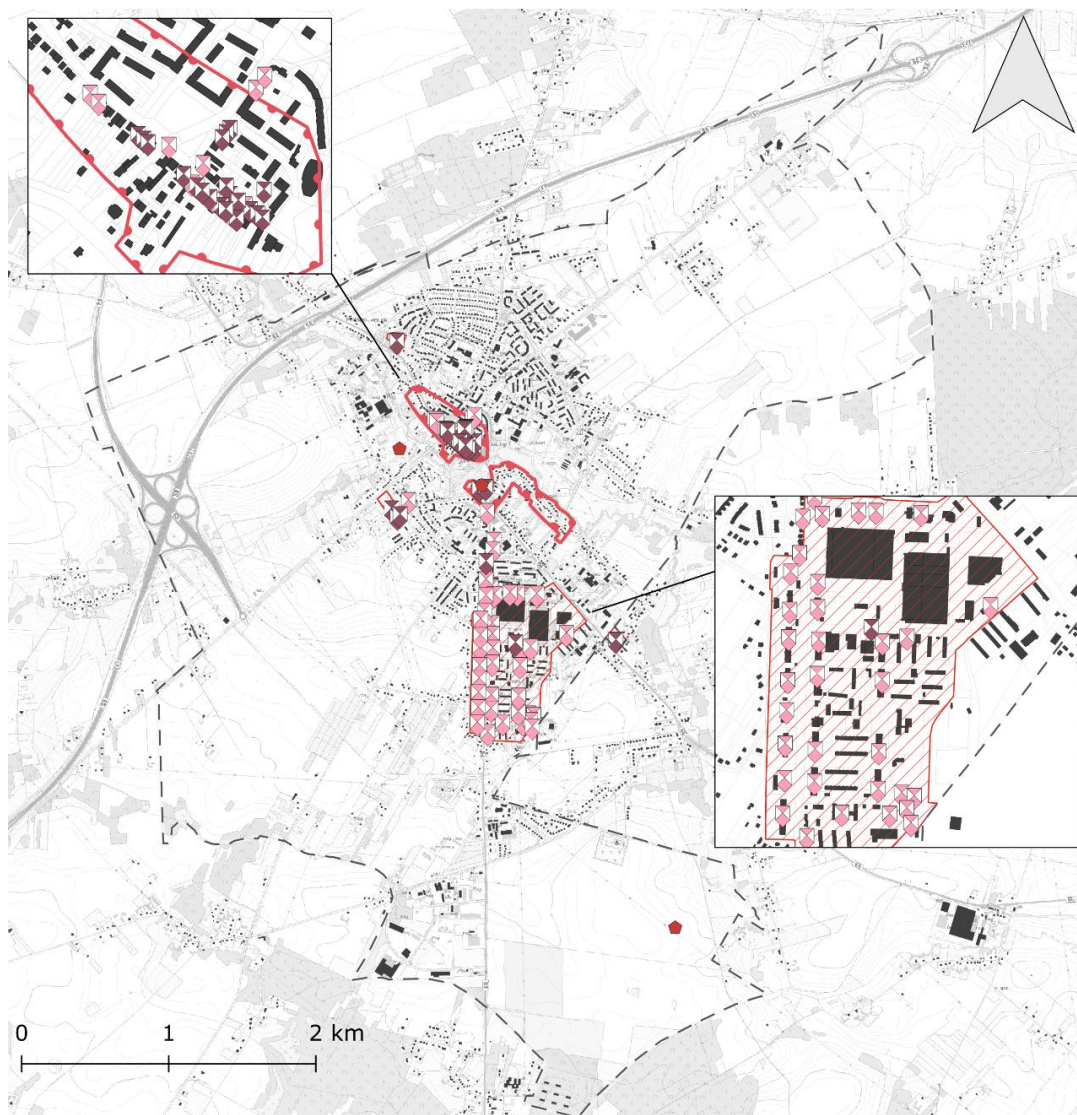
Lp.	Nazwa	Chronologia	Obszar AZP	Nr st. na obszarze
1	Zambrów st. 1	średniowiecze	041-078	6
2	Zambrów st. 2	średniowiecze	041-078	4
3	Zambrów st. 3	średniowiecze	041-078	17

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Zambrów:

- Dostosowano funkcje stref funkcjonalnych do charakteru zabytków,
- Wprowadzenie zwiększonego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- Wprowadzenie ograniczeń w wysokości zabudowy,
- Wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji lub strefy otwartej w celu ochrony widoku,
- Ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.
- Na większość obszarów o wartości historycznej wyznaczona obszar zabudowy śródmiejskiej.

UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE Zabytki na terenie miasta Zambrów



OZNACZENIA OGÓLNE

- ▭ Granice planu ogólnego miasta Zambrów
- Budynki

UWARUNKOWANIA HISTORYCZNE

- ◆ Stanowiska archeologiczne
- ◆ Zabytki nieruchome w wojewódzkiej ewidencji zabytków

- ◆ Zabytki nieruchome w rejestrze zabytków
- ▭ Obszary ochrony konserwatorskiej "B" i "B-1"
- ▨ Obszary zabytkowe w rejestrze zabytków

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://dane.gov.pl/pl/dataset/1130,rejestr-zabytkow-nieruchomych>

8.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Zambrów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

8.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Zambrów nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

8.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Zambrów nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

8.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie miasta Zambrów nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

8.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

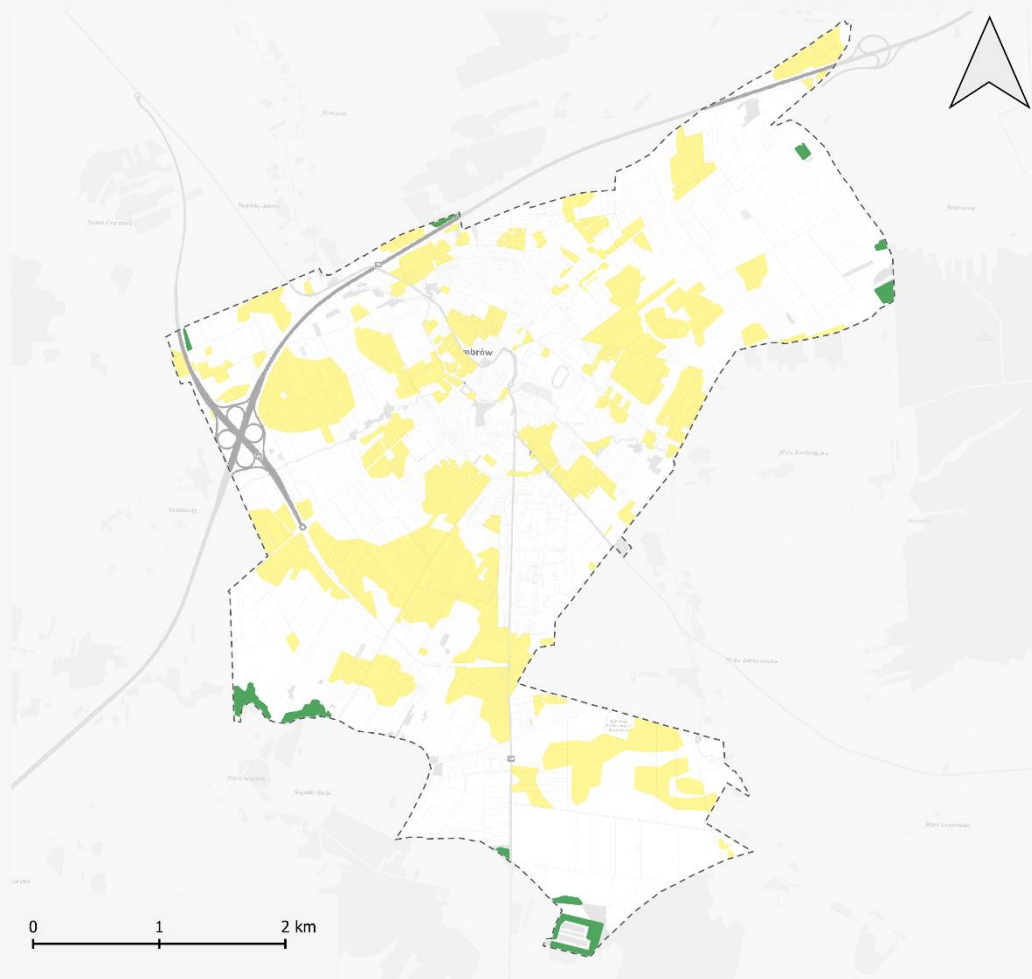
Na terenie miasta Zambrów nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

8.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

W projekcie planu ogólnego wyznaczone strefy planistyczne, w obrębie których dopuszczone są tereny inwestycyjne, częściowo swoim zasięgiem obejmujące gleby klasy III. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* ochronie przed zmianą przeznaczenia podlegają grunty stanowiące użytki rolne klas I-III. Gleby wyższych klas bonitacyjnych, chronione na mocy ww. ustawy wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wymagających ww. zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Natomiast przepisów związanych z ograniczaniem przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wynikających z ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

Grunty chronione



OZNACZENIA OGÓLNE

- Obszar objęty Planem Ogólnym Gminy
- Granice działek ewidencyjnych

GRUNTY CHRONIONE

- Grunty rolne chronione
- Lasy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB oraz BDOT10k

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym miasta Zambrów:

- Wprowadzenie strefy otwartej i strefy zieleni i rekreacji,
- Strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową i strefy produkcji rolniczej.

8.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Za zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie uznaje się za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR) lub za zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii (ZZR). Jak wynika z informacji WIOŚ w Białymstoku na terenie Miasto Zambrów nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) ani zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR).

8.19. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Przez miasto Zambrów przebiega wiele ważnych obiektów infrastruktury technicznej o poziomie lokalnym i regionalnym, wzdłuż których występują ograniczenia w zagospodarowaniu.

Infrastruktura techniczna:

1. **Gazociągi** – na terenie miasta znajdują się obiekty systemu przesyłowego gazu ziemnego o ponadlokalnym znaczeniu.

Przez teren miasta przebiega odgałęzienie gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Białystok-Łapy-Wyszków w kierunku Łomży o średnicy DN 200 oraz fragment gazociągu o średnicy DN 250 połączony ze stacją redukcyjno-regulacyjną gazu w Ostrożnem, wraz z projektowanym odcinkiem.

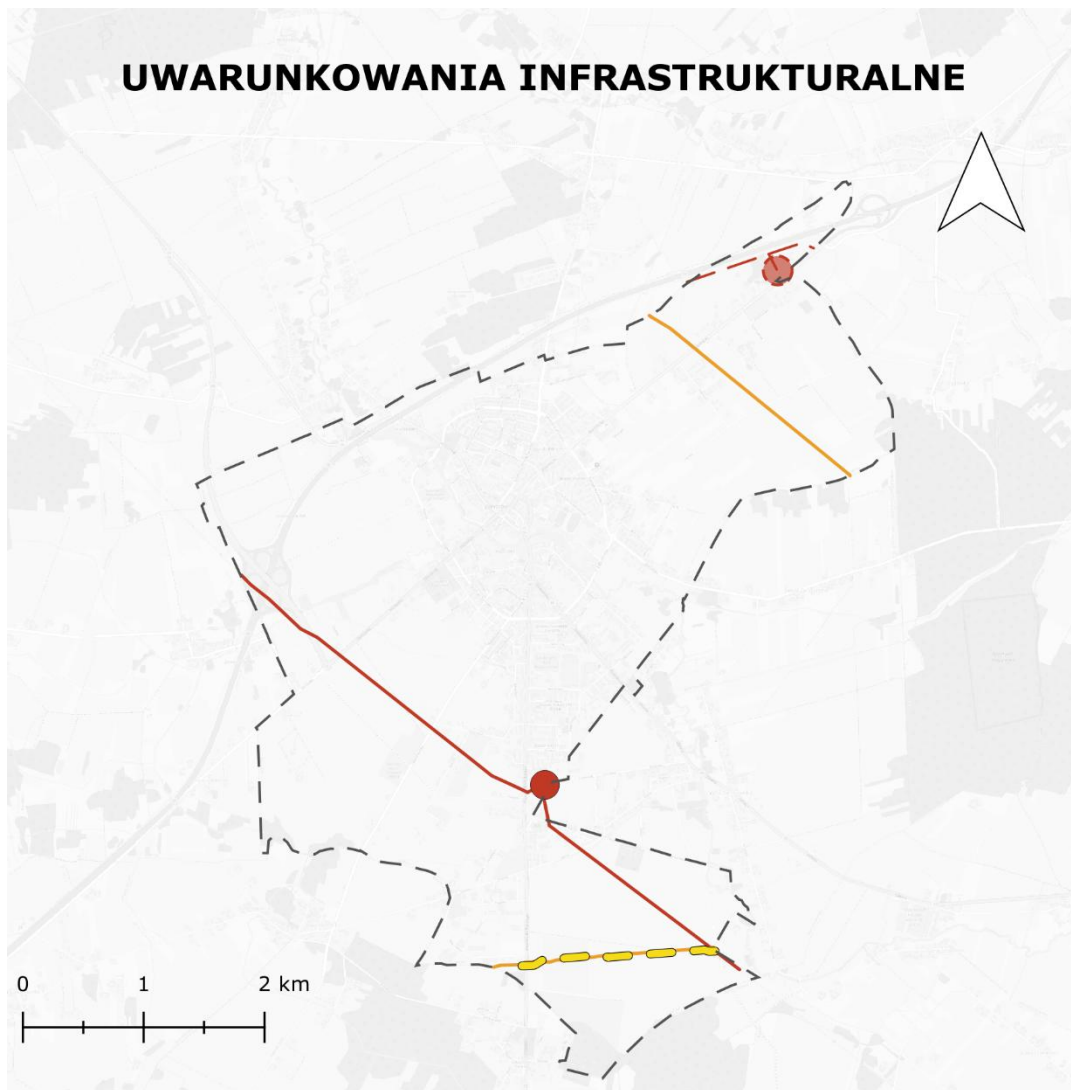
Art. 10. Ust. 1.,6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640):

1. *Dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane.....*
6. *Szerokość stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 1, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):*
 - 1) *do 0,5 MPa włącznie – 1,0 m;*
 - 2) *powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie – 2,0 m;*
 - 3) *powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:*
 - a) *do DN 150 włącznie – 4,0 m,*
 - b) *powyżej DN 150 do DN 300 włącznie – 6,0 m,*
 - c) *powyżej DN 300 do DN 500 włącznie – 8,0 m,*
 - d) *powyżej DN 500 – 12,0 m.*

Wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy zgodnie z powyższymi wytycznymi oraz nie wyznaczano nowych stref związanych z zabudową mieszkaniową w strefach kontrolowanych.

2. **Linie elektroenergetyczne** – na terenie miasta przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV Łomża-Zambrów-Wysokie Mazowieckie, wraz ze stacją 110/15kV Zambrów. Wzdłuż linii wyznaczono pas o ograniczonym sposobie użytkowania (20m od osi linii 110kV i 22,5m od osi dwutorowej linii 110kV), w którym obowiązują przepisy odrębne określające możliwość realizacji zabudowy i użytkowania terenu. Wpływa ona na zabudowę budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej.

Na obszarze miasta projektowana jest budowa stacji 110/15kV Zambrów II oraz wyjścia liniowego 15kV napowietrznego i kablowego w kierunku m. Sokoły, z planowanej stacji.



OZNACZENIA OGÓLNE

[- - -] Granice planu ogólnego miasta Zambrów

UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURALNE

— Gazociąg wysokiego ciśnienia

— • Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia

— Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV

● Stacja elektroenergetyczna Zambrów 110kV/15kV

- - - Projektowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV

● Projektowana stacja elektroenergetyczna Zambrów II 110kV/15kV

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGİB oraz BDOT10k

Infrastruktura transportowa

Miasto Zambrów położone jest przy węźle: drogi ekspresowej S8 (Ostrów Mazowiecka – Zambrów – S19 /Choroszcz/) oraz dróg krajowych nr 63 (Stare Modzele – Zambrów - Ceranów) i nr 66 (Droga 8 /Węzeł „Zambrów Zachód”/ – Droga 63 /Poryte-Jabłoń/ - Zambrów – Wysokie Mazowieckie). Uzupełnieniem sieci dróg krajowych są liczne drogi powiatowe i gminne. Układ obwodowy miasta, okalający dominującą część zabudowy miejskiej, tworzy ciąg ulic: Żytnia, gen. Józefa Bema, Papieża Jana Pawła II, 71. Pułku Piechoty, Obrońców Zambrowa i Polowa.

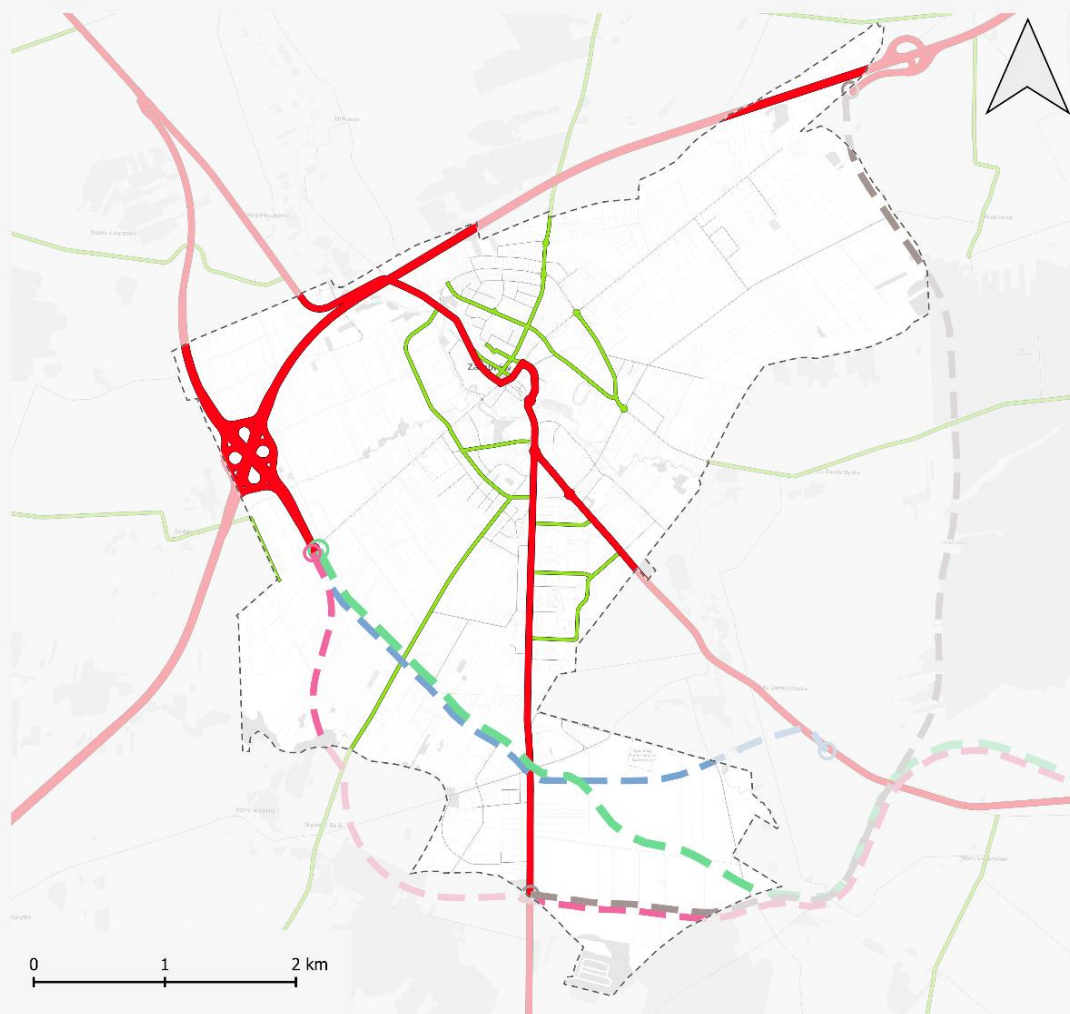
Po stronie południowo- zachodniej planowana jest budowa obejścia miasta, tj. projektowana jest droga klasy GP łącząca węzeł „Zachód” na drodze krajowej S8 z drogami nr 63 i nr 66.

Przyjęty w planie ogólnym rozkład stref planistycznych uwzględnia rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej, jako elementów docelowego systemu komunikacyjnego miasta. W celu ograniczenia transportochłonności układu przestrzennego oraz optymalizacji kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych transportu przyjęto założenie, że obszary rozwojowe w ramach poszczególnych stref powinny uzupełniać i kontynuować istniejącą zabudowę, wyposażoną w infrastrukturę techniczną, w tym drogową. Funkcje wymagające obsługi ciężkim transportem koncentrują się przy głównych trasach drogowych, zapewniających dogodny warunki dowozu surowców i produktów. Prawidłowe relacje lokalizacyjne miejsc pracy, funkcji mieszkaniowej i terenów rekreacyjnych służą osiągnięciu dostępności celów podróży, zapewniającej mieszkańcom udział w różnych formach aktywności, oraz zapewnieniu wymaganego standardu podróży przy optymalnym wykorzystaniu komunikacji zbiorowej i samochodowej. Przyjęty w planie ogólnym model struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględnia potrzebę łagodzenia uciążliwości wynikających z eksploatacji transportu w mieście, w szczególności poprzez eliminację ruchu tranzytowego ze śródmieścia oraz uspokojenie ruchu w centrum miasta.

Układ transportowy widoczny w strefach planistycznych wyróżnia najważniejsze odcinki drogowe, tworzące zamknięte relacje względem pozostałych dróg. Część ulic pełniących funkcje dojazdowe została włączona do sąsiednich stref planistycznych, celem poprawy czytelności układu komunikacyjnego i wyróżnienia fragmentów nadrzędnych. Nie zmienia to ustaleń w kontekście możliwości zabudowy na obszarze ani zmiany obowiązujących ustaleń planów miejscowych.

UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE

Istniejący i planowany układ komunikacyjny



OZNACZENIA OGÓLNE

— — — Obszar objęty
Planem Ogólnym Gminy

ISTNIEJĄCY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

— Drogi krajowe
— Drogi powiatowe
— Drogi gminne

PLANOWANY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

— — — Przebieg projektowanej obwodnicy miasta- Wariant I
— — — Przebieg projektowanej obwodnicy miasta- Wariant II
(najbardziej prawdopodobny)
— — — Przebieg projektowanej obwodnicy miasta- Wariant III
— — — Przebieg projektowanej obwodnicy miasta- Wariant IV

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k i informacji od GDDKiA

Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna obejmuje sieć instytucji i obiektów służących realizacji podstawowych potrzeb społecznych w zakresie edukacji, ochrony zdrowia, kultury, sportu oraz pomocy społecznej. Zambrów, jako miasto powiatowe, pełni w tym zakresie istotną funkcję nie tylko dla własnych mieszkańców, lecz także dla ludności okolicznych gmin.

W Zambrowie funkcjonuje rozbudowana sieć placówek edukacyjnych obejmująca wszystkie etapy kształcenia – od wychowania przedszkolnego po szkoły średnie i zawodowe. Miasto prowadzi kilka przedszkoli miejskich, które zapewniają opiekę i edukację najmłodszym mieszkańcom, wspierając jednocześnie aktywność zawodową rodziców. Na poziomie szkolnictwa podstawowego działają m.in. Szkoła Podstawowa nr 3 i Szkoła Podstawowa nr 5, oferujące nowoczesne zaplecze dydaktyczne oraz zajęcia pozalekcyjne. Edukację ponadpodstawową reprezentują licea ogólnokształcące, technika oraz szkoły branżowe, skupione głównie w zespołach szkół przy al. Wojska Polskiego i ul. Marii Konopnickiej. Uzupełnieniem oferty edukacyjnej jest Państwowa Szkoła Muzyczna I stopnia, szkoły językowe oraz placówki kształcenia dorosłych i zawodowego.

W zakresie ochrony zdrowia, centralną rolę odgrywa Szpital Powiatowy w Zambrowie, który zapewnia podstawowe zaplecze lecznicze dla całego powiatu zambrowskiego. Uzupełnieniem opieki szpitalnej są liczne przychodnie, centra medyczne oraz gabinety lekarzy rodzinnych i specjalistów, oferujące świadczenia z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej, stomatologii, ginekologii, pediatrii czy zdrowia psychicznego. Funkcjonowanie Centrum Zdrowia Psychicznego oraz Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej podkreśla rosnącą rolę wsparcia psychologicznego i profilaktyki zdrowotnej w strukturze miejskich usług społecznych.

Znaczące miejsce w życiu społecznym Zambrowa zajmują instytucje kultury i rekreacji. Miejski Ośrodek Kultury pełni funkcję głównego animatora życia kulturalnego. Ważną rolę edukacyjną i integracyjną odgrywa także Miejska Biblioteka Publiczna, będąca aktywnym miejscem spotkań, warsztatów i wydarzeń literackich. W zakresie sportu i rekreacji kluczowymi obiektami są Pływalnia Miejska „Delfin”, która służy zarówno celom rekreacyjnym, jak i szkoleniowym oraz stadion.

System infrastruktury społecznej uzupełniają instytucje pomocy i integracji społecznej. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej realizuje zadania związane ze wsparciem osób i rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej, oferując pomoc finansową, rzeczową oraz usługi opiekuńcze. Działalność Centrum Integracji Społecznej sprzyja aktywizacji zawodowej i społecznej osób zagrożonych wykluczeniem, wzmacniając spójność lokalnej wspólnoty.

Wymieniona infrastruktura społeczna została przeniesiona do planu ogólnego w ramach profili funkcjonalnych i standardów urbanistycznych poszczególnych stref. W większości przypadków zostały przypisane do stref usługowych SU lub stref dopuszczających realizację terenów usługowych m.in. w przypadku przedszkoli są to strefy SW.

8.20. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zarząd Województwa Podlaskiego w dniu 4 września 2018 roku podjął uchwałę nr 316/4634/2018 w sprawie przystąpienia *do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa podlaskiego*. Dokument jest w trakcie opracowania, nie został jeszcze udostępniony w ramach procedury. Brak przyjęcia projektu przez Zarząd Województwa uniemożliwia formalne uwzględnienie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, jak i zidentyfikowanych krajobrazów priorytetowych.

W projekcie planu ogólnego nie uwzględniono ustaleń audytu krajobrazowego, ze względu na poziom zaawansowania prac nad dokumentem i brak udostępnienia projektu do konsultacji.

8.21. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie, o których mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W planie ogólnym zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska poprzez:

- 1) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miasta, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 2) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 3) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 4) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

W dokumencie wyznaczając strefy oraz ustalając wskaźniki kompleksowo przeanalizowano uwarunkowania oraz rekomendacje i zalecenia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym.

9. Sposób uwzględnienia wniosków

Wnioski do planu ogólnego miasta zbierane były od 22.05.2024 r. do 28.06.2024 r., przez ten okres wpłynęło kilkadziesiąt wniosków od mieszkańców i inwestorów. Najczęściej wnioskowano o przydzielenie terenu do strefy SJ oraz SO (z dopuszczeniem elektrowni słonecznej w profilu dodatkowym). Wiele wniosków dotyczących zabudowy mieszkaniowej było zasadnych, ale nie mogły zostać uwzględnione ze względu na obowiązujące przepisy (metodykę dotyczącą sporządzania planu ogólnego). Część złożonych wniosków nie dotyczyła ustaleń planu ogólnego.

Wnioski rozpatrywano w sposób kompleksowy poprzez analizę uwarunkowań lokalnych, obowiązującej sytuacji prawnej oraz ograniczeń wynikających z planowanych i obecnych obiektów infrastruktury. Uwzględniono jedynie te wnioski, których przyszła realizacja:

- nie zaburzy rozwoju i funkcjonowania miejscowości w gminie,
- nie wpłynie negatywnie na stan środowiska i jego funkcjonowanie,
- jest zgodna z uwarunkowaniami lokalnymi,
- nie spowoduje rozlewania się miasta i powstawania nowych terenów inwestycyjnych na gruntach rolnych.

Zgodnie z ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Art. 13i ust. 7) wykaz wniosków wraz ze sposobem ich uwzględnienia sporządzono po etapie opinii i uzgodnień oraz wprowadzenia zmian z nich wynikających i jednocześnie przed ogłoszeniem o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

10. Konsultacje społeczne

Konsultacje społeczne prowadzono w formie: spotkania otwartego, dyżurów projektanta, punktu konsultacyjnego oraz zbierania uwag. Szczegółowe informacje zawarto w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych dotyczących planu ogólnego Miasta Zambrów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnionym na Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Zambrów.

Uwagi do planu ogólnego miasta zbierane były od 15.04.2026 r. do 14.05.2026 r., przez ten okres wpłynęło 57 uwag od mieszkańców i inwestorów.