

**UCHWAŁA NR 32/VIII/2019  
RADY MIASTA ZAMBRÓW**

z dnia 23 kwietnia 2019 r.

**w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Miasta Zambrów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz.1945, z 2019 r. poz. 60, 235) Rada Miasta Zambrów na wniosek Burmistrza uchwała, co następuje:

**§ 1.** Po rozpatrzeniu przedłożonej przez Burmistrza Miasta Zambrów oceny aktualności studium i planów miejscowych Miasta Zambrów, po zapoznaniu się z treścią opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej:

- 1) stwierdza aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów uchwalonego uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r. zmienioną uchwałą Nr 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011 r. oraz zmienionego uchwałami Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 r., Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 r., uchwałą Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 r.;
- 2) stwierdza aktualność miejscowych planów zagospodarowania Miasta Zambrów obowiązujących w dniu podjęcia uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały jest załącznik Nr 1 - „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zambrów”, zawierająca ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zambrów.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

**Jacek Olszewski**

# URZĄD MIASTA ZAMBRÓW



## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA ZAMBRÓW



Załącznik nr 1  
do uchwały Nr 32/VIII/2019  
Rady Miasta Zambrów  
z dnia 23 kwietnia 2019 r.

Zambrów, kwiecień 2019 r.

**Nazwa opracowania:**

---

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA ZAMBRÓW

**Wykonawca/Projektant:**

---

mgr inż. arch. EWA DENKIEWICZ  
inż. ARKADIUSZ SASINOWSKI  
Wydział Gospodarki Przestrzennej  
Urzędu Miasta Zambrów

**Spis treści**

1	WPROWADZENIE.....	5
1.1	Podstawy prawne opracowania .....	5
1.2	Cel opracowania .....	6
1.3	Przyjęta metoda opracowania .....	6
1.4	Charakterystyka miasta Zambrów.....	7
2	PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	8
2.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	8
2.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	9
2.2.1	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	9
2.2.2	Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	17
2.3	Specustawa drogowa .....	18
2.4	Uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.....	19
2.5	Decyzje o warunkach zabudowy .....	20
2.6	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	21
2.7	Pozwolenia na budowę .....	23
2.8	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium.....	23
2.9	Podsumowanie i wnioski.....	27
3	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	28
3.1	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze .....	28
3.2	Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa (Ocena zgodności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) .....	30
3.3	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze.....	30
3.4	Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa (Ocena zgodności z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) .....	31
4	WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH .....	32
4.1	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	32
4.2	Proponowany wieloletni program sporządzania opracowań dokumentów planistycznych	32
5	PODSUMOWANIE.....	35
	• Na dzień dzisiejszy należy uznać, że 33 miejscowe plany są aktualne. ....	35

6	SPISY SCHEMATÓW, TABEL, WYKRESÓW .....	36
7	ZAŁĄCZNIKI /dodatkowo załączone w formacie A3/ .....	37

# 1 WPROWADZENIE

## 1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późniejszymi zmianami) według którego:

„Ust. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowania przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Ust. 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, **co najmniej raz w czasie kadencji rady**. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

Ust. 3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1”.

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które funkcjonują podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy, są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania

terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. 2003 Nr 164, poz. 1589),
- ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496).

oraz inne ustawy i rozporządzenia, dotyczące m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, których zapisy prawne mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

## 1.2 Cel opracowania

Celem analizy jest:

a) ocena aktualności dokumentów planistycznych:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów;
- obowiązujących na terenie miasta miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

b) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

c) ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zambrów, które są wynikiem realizacji ustaleń planów oraz decyzji administracyjnych;

d) sporządzenie wytycznych – wniosków dotyczących dalszej polityki przestrzennej miasta.

Ostatnia ocena została sporządzona w 2016 roku. Rada Miasta Zambrów uchwałą Nr 127/XXIII/16 z dnia 29 grudnia 2016 r. uchwaliła uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Miasta Zambrów, następnie zmieniła uchwałami Nr 164/XXIX/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 czerwca 2017 r. i Nr 231/XLI/18 z dnia 26 czerwca 2018 r. Zmiany dotyczyły wprowadzenia zmian w Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiącego załącznik do Oceny. Zmiany podyktowane były tym, że wszystkie plany ujęte w programie były uchwalone lub w trakcie opracowania.

## 1.3 Przyjęta metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w mieście Zambrów, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach miasta, uwzględniając potrzebę ochrony krajobrazu, środowiska naturalnego oraz

strukturę przestrzenną miasta. Uwzględnić również przeanalizowanie zachodzących procesów w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium. Dokonano również analizy zgodności ustaleń studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami obowiązujących przepisów.

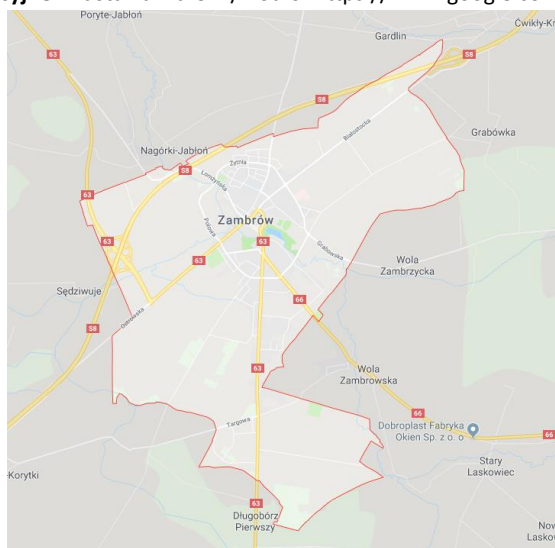
W celu zobrazowania trendów rozwoju i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opracowana, kolejna kompleksowa analiza obejmuje okres **od stycznia 2017 roku do kwietnia 2019 roku**.

## 1.4 Charakterystyka miasta Zambrów

Miasto Zambrów - powierzchnia: 19,1 km<sup>2</sup>, liczba mieszkańców: ok. 22,5 tys. Zambrów jest położony na pograniczu Mazowsza i Podlasia, nad rzeką Jabłonką, w południowo - zachodniej części województwa podlaskiego, na skrzyżowaniu ważnych tras komunikacyjnych: Warszawa - Białystok /nr 8/ - Sankt-Petersburg (planowana Via Baltica), Olsztyn - Łomża - Lublin /nr 63/, Łomża - Bielsk Podlaski - Białowieża /nr 66/. Miasto Zambrów jest wielofunkcyjnym ośrodkiem rozwoju skupiającym usługi o znaczeniu powiatowym i ponadpowiatowym w zakresie edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, handlu, administracji i otoczenia biznesu. Pod względem liczby ludności Zambrów jest siódmym co do wielkości miastem w województwie podlaskim.

Misja rozwoju Zambrów: „Zambrów - prężnym ośrodkiem ponadlokalnym o korzystnym położeniu geograficznym, wyposażonym w dobrą infrastrukturę techniczną, rozwijającym się gospodarczo w harmonii ze środowiskiem naturalnym, atrakcyjnym dla inwestorów, bezpiecznym i przyjaznym mieszkańcom, dbającym o rosnącą jakość życia społeczności lokalnej”.

**Schemat 1. Granice administracyjne miasta Zambrów** /źródło: <https://www.google.com/maps/place/18-300+Zambrów/>





## 2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

### 2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów zostało sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uchwalone **uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r. zmienioną uchwałą Nr 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011 r.**

Studium zmienione zostało następującymi uchwałami:

- **uchwałą Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 r.** – zmiana dotyczyła wyznaczenia na terenie miasta Zambrów obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zmieniona **uchwałą Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 r.** – zmiana w zakresie obejmującym ujednoliczoną część graficzną w celu usunięcia błędnych oznaczeń graficznych na ujednoliczonej części graficznej Studium;
- **uchwałą Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 r.** – zmiana dotyczyła wyznaczenia nowych terenów produkcyjno – usługowych na obszarze miasta.

Zmiany Studium podyktowane były wnioskami do zmiany Studium, potrzebą wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych i wnioskami do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną miasta, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju miasta oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Co więcej, art. 9 ust. 4 ustawy brzmi: Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ustawa z 2003 roku w zasadniczy sposób zmieniła relacje prawne między studium, a planami miejscowymi – wymaga obecnie nienaruszalności ustaleń studium przez rozwiązania planu miejscowego.

## 2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

### 2.2.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w mieście obowiązują ustalenia 33 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian. Łącznie zajmują około **14,3 %** powierzchni miasta, czyli ok. 274 ha, z czego:

- 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalonych w latach 1996 - 2003;
- 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało uchwalonych w latach 2004 -2018, sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6 zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do przepisów art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od dnia 1 stycznia 2004 r. utraciły moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., natomiast miejscowe plany uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc. Na terenie miasta Zambrów obowiązują ustalenia 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe 14 miejscowych planów sporządzone są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto 6 zmian miejscowych planów sporządzone jest również na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają na celu ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Od ostatniej oceny uchwalono 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 1. Zestawienie uchwalonych miejscowych planów od ostatniej oceny

Lp.	Obszar opracowania planu	Podstawowa funkcja	Powierzchnia w ha	Nr uchwały o uchwaleniu mpzp
1.	Obszar położony w rejonie ulic: Białostocka, Wiśniowa i Łanowa	funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa	17,57	126/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów Z dnia 29 grudnia 2016 r.
2.	Obszar położony w obrębie ulic: Sitarska,	funkcja produkcyjno - usługowa	11,64	159/XXVIII/17 Rady Miasta Zambrów

	Aleja Wojska Polskiego			Z dnia 30 maja 2017 r.
3.	Obszar położony w obrębie ulicy Białostockiej, graniczący z ogródkami działkowymi	funkcja produkcyjno - usługowa	9,51	224/XL/18 Rady Miasta Zambrów Z dnia 22 maja 2018 r.
4.	Obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej	funkcja produkcyjno – usługowa, funkcja mieszkaniowa jednorodzinna	28,45	230/XLI/18 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 czerwca 2018 r.
5.	Obszar w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II	funkcja usługowa, obiekty wielkopowierzchniowe, mieszkaniowa jednorodzinna, park miejski	13,5	29/VII/2019 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 marca 2019

oraz 1 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego i usługowego w kwartale ulic: Kościuszki, Poświętne, 71 Pułku Piechoty i Mazowieckiej uchwaloną uchwałą Nr 169/XXX/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 12 września 2017 r.

Ponadto na wniosek Inwestora opracowywana była zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony pomiędzy ulicami: Aleja Wojska Polskiego, Fabryczna, Mazowiecka, Legionowa w celu dopuszczenia do realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Dnia 12 września 2017 r. na sesji Rady Miasta Zambrów Burmistrz przedstawił miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, następnie Rada Miasta Zambrów, przechylając się do wniosku Inwestora, zagłosowała przeciwko miejscowemu planu. Uchwałą Nr 188/XXXIII/17 z dnia 28 listopada 2017 r. Rada Miasta Zambrów odstąpiła od sporządzenia zmiany planu na teren centrum usługowo handlowo - usługowego z dopuszczeniem obiektu handlowego o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>).

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Zambrów:

Tabela 2. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów

Lp/nr planu	Teren objęty planem	Przedmiot planu	Obszar objęty planem (ha)	Nr uchwały zatwierdzającej plan i data uchwalenia	Publikacja	Zmiany	Publikacja	Tekst jednolity
<b>opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym</b>								
1.	teren w obrębie ulic: Wiejska, Wądołkowska, Obrońców Zambrowa	zabudowa mieszkaniowa	6,22	211/XXXIII/97 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 16 grudnia 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr 1 poz. 7 z dnia 6 marca 1998 r. i Nr 5 poz. 54 z dnia 10 czerwca 1998 r.			
2.	teren w obrębie ulic: Kościuszki, Poświętne, 71 Pułku Piechoty, Mazowiecka	zabudowa mieszkaniowo - usługowa	12,83	56/IX/99 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 1 czerwca 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 23 poz. 355 z dnia 20 lipca 1997 r.	169/XXX/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 12 września 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 2017 dnia 19 września 2017 r.	
3.	teren położony przy ul. Wądołkowskiej	usługi sportowo – rekreacyjne – ośrodek jeździecko – hodowlany	3,22	135/XXII/96 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 27 sierpnia 1996 r.	Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr 29 poz. 99 z dnia 13 września 1996 r.			
4.	teren w obrębie ulic: Podedwornego i Sosnowa	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	9,2	256/XXXIX/98 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 17 czerwca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr 8 poz. 75 z dnia 10 lipca 1998 r.			
5.	w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Wądołkowska i Ogrodowa	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,8	245/XXXVIII/98 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 26 maja 1998 r.	Dz. Urz. Województwa Łomżyńskiego Nr 7 poz. 65 z dnia 25 czerwca 1998 r.			
6.	teren położony w obrębie	teren	6,44	93/XV/2000	Dz. Urz. Woj.			

	ulic: 71 Pułku Piechoty i Prymasa Stefana Wyszyńskiego	projektowanej targowicy		Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 15 lutego 2000 r.	Podlaskiego Nr 9 poz. 75 z dnia 22 marca 2000 r.			
7.	obszar położony w południowej części miasta pomiędzy ogródkami działkowymi a zabudową zagrodową	zabudowa usługowa	1,67	92/XV/2000 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 15 lutego 2000 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 9 poz. 74 z dnia 22 marca 2000 r.			
8.	obszar położony na osiedlu Północ II	zabudowa mieszkaniowa	6,1	117/XVIII/2000 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 30 maja 2000 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 18 poz. 211 z dnia 28 czerwca 2000 r.	24/VII/15 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 28 kwietnia 2000 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 1771 dnia 25 maja 2015 r.	
9.	teren położony w obrębie ulic: Białostockiej i Prymasa Stefana Wyszyńskiego	zabudowa mieszkaniowo – usługowa	6,05	199/XXXI/01 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 9 października 2001 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 51 poz. 850 z dnia 20 października 2001r.			
10.	obszar w obrębie ulic: Łomżyńska, Willowa	zabudowa mieszkaniowo – usługowa	3,58	175/XXVIII/01 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 8 maja 2001 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 16 poz. 292 z dnia 4 czerwca 2001 r.			
11.	obszar położony przy ul. Mazowieckiej, przylegający do cmentarza prawosławnego wojennego i granicy miasta	tereny zabudowy usługowej i drobnej wytwórczości, przemysłu i składów	5,42	69/XIV/03 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 listopada 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 124 poz. 2270 z dnia 5 grudnia 2003 r.			
12.	teren położony przy ul. Polowej	Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska	8,6	219/XXXV/02 Rady Miejskiej w Zambrowie z dnia 29 stycznia 2002 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 3 poz. 52 z dnia 15 lutego 2002 r.			

13.	obszar położony przy ul. Poświętne	teren zabudowy przemysłowo-składowej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej	4,64	61/XIII/03 Rady Miasta Zambrów z dnia 21 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 113 poz. 2118 z dnia 3 listopada 2003 r.			
<b>rozpoczęto opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a ukończono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>								
14.	obszar położony pomiędzy ulicami: Aleja Wojska Polskiego, Fabryczna, Mazowiecka, Magazynowa, Legionowa	(ZAMTEX) funkcja usługowa, tereny przemysłowo-składowe i zaplecza komunalno – technicznego istniejąca zabudowa mieszkaniowa	20,27	101/XX/04 Rady Miasta Zambrów z dnia 25maja 2004 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 81 poz. 1227 z dnia 8 czerwca 2004 r.	164/XXXII/13 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 października 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 3911 dnia 13 listopada 2013 r.	
<b>opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b>								
15.	teren położony w rejonie ulic: Białostocka, Kościuszki, Świętokrzyska	funkcje: mieszkaniowa, usługowa, rekreacyjna	4,54	Nr 132/XXV/04 Rady Miasta Zambrów z dnia 21 grudnia 2004 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 20 poz. 294 z dnia 24 stycznia 2005 r.	110/XIX/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 września 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 3966 dnia 24 października 2016 r.	
16.	obszar położony w obrębie ulic: Podedwornego i Konopnickiej	funkcje: mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa	7,16	223/XLVI/06 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2006 r.	DZ. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 277 poz. 2777 z dnia 23 listopada 2006 r.			

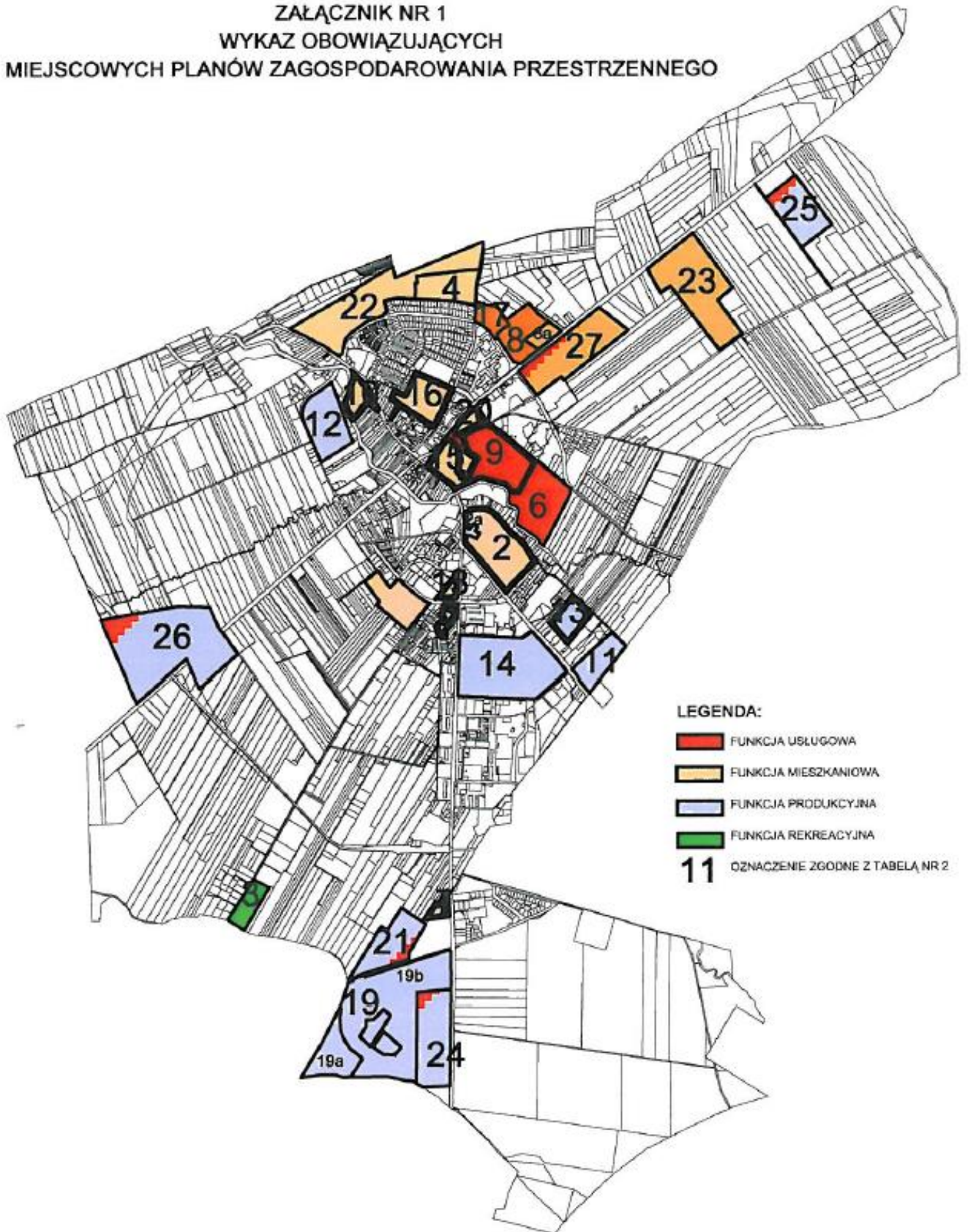
17.	w rejonie ulic: Bema, Pułaskiego, Podedwornego	funkcje: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	2,44	21/V/07 Rady Miasta Zambrów z dnia 27lutego 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 67 poz. 556 z dnia 21 marca 2007 r.			
18.	teren położony w rejonie ulic: Aleja Wojska Polskiego, Obrońców Zambrowa, Armii Krajowej	funkcje: mieszkaniowa, mieszkaniowo- usługowa i usługowa	1,22	Nr 79/XVIII/12 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 kwietnia 2012r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 1593 z 24 maja 2012 r.			
29.	pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta	Funkcje: produkcyjno – usługowa i usługowa	42,52	192/XXXVIII/05 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 grudnia 2005 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 20 poz. 282 z dnia 20 stycznia 2006 r.	- 102/XXII/12 Rady Miasta Zambrów z dnia 30 października 2012 r. - 102/XVIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 czerwca 2016 r.	- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 3413 z dnia 19 listopada 2012 r. - Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 3087 z dnia 20 lipca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskieg o z 2014 r., poz. 984 z dnia 3 marca 2014 r.
20.	obszar położony w obrębie ulic: Ignacego Paderewskiego, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Sportowej i rzeki Jabłonki	funkcja usługowa, mieszkaniowo- usługowa, tereny sportu i rekreacji	11,87	102/XXII/08 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 sierpnia 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 222 poz. 2263 z dnia 19 września 2008 r.			
21.	Obszar położony przy ul. Targowej, graniczący z ogródkami działkowymi	funkcja produkcyjno- usługowa, zagrodowa	8,28	211/XLI/14 Rady Miasta Zambrów z dnia 30 września 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2014 r., poz. 3521 z dnia 27 października 2014 r.			
22.	Obszar położony w obrębie ulic: Łomżyńska, Żytnia,	funkcja mieszkaniowa	19,25	62/XII/15 Rady Miasta Zambrów	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2015			

	Sosnowa, Świerkowa, Podedwornego, ograniczony od strony północnej granicą miasta Zambrów oraz trasą obwodnicy miasta Zambrów	jednorodzinna, usługowa		z dnia 24 listopada 2015 r.	r., poz. 4472 z dnia 22 grudnia 2015 r.			
23.	Obszar położony w rejonie ulic: Białostocka, Wiśniowa i Łanowa	funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa	17,57	126/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów Z dnia 29 grudnia 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 355 dnia 24 stycznia 2017 r.			
24.	Obszar położony w obrębie ulic: Sitarska, Aleja Wojska Polskiego	funkcja produkcyjno - usługowa	11,64	159/XXVIII/17 Rady Miasta Zambrów Z dnia 30 maja 2017 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 2305 dnia 6 czerwca 2017 r.			
25.	Obszar położony w obrębie ulicy Białostockiej, graniczący z ogródkami działkowymi	funkcja produkcyjno - usługowa	9,51	224/XL/18 Rady Miasta Zambrów Z dnia 22 maja 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 2420 dnia 29 maja 2018 r.			
26.	Obszar położony w obrębie zachodniego węzła komunikacyjnego na obwodnicy miasta i ul. Ostrowskiej	funkcja produkcyjno – usługowa, funkcja mieszkaniowa jednorodzinna	28,45	230/XLI/18 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 czerwca 2018 r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 3016 dnia 4 lipca 2018 r.			
27.	Obszar w rejonie ulic: Białostockiej i Papieża Jana Pawła II	funkcja usługowa, obiekty wielkopowierzchniowe, mieszkaniowa jednorodzinna, park miejski	13,5	29/VII/2019 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 marca 2019	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego, poz. 1986 dnia 4 kwietnia 2019 r.			



Załącznik Nr 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego /opracowanie własne/

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH**  
**MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



### 2.2.2 Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta Zambrów w chwili obecnej jest opracowywanych 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, do których przystąpiono na podstawie uchwał:

- **Nr 158/XXVIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 30 maja 2017 r.** o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów w rejonie ulicy Aleja Wojska Polskiego oraz południowej granicy miasta, graniczącej z Rodzinnym Ogrodem Działkowym Pod Długoborzem. W chwili obecnej trwa postępowanie w sprawie włączenia w ul. Aleja Wojska Polskiego komunikacji. Dalsze opracowanie jest uzależnione od możliwości obsługi komunikacyjnej terenu objętego opracowaniem planu;
- **Nr 232/XLI/18 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 czerwca 2018 r.** o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującej obszar położony na częściach działek nr nr 456,457 przy ul. Białostockiej. W chwili obecnej projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną;
- **Nr 244/XLIII/18 Rady Miasta Zambrów z dnia 16 października 2018 r.** o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów w części obejmującej tereny oznaczone symbolami 01 P-U, 02 P-U, 03 P-U, 04 P, 05 P, 06 P, 07 P, 08 P, 09 P, 10 P wyłącznie w zakresie dotyczącym ustalenia: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami 01 P-U, 02 P-U, 03 P-U, 04 P, 05 P, 06 P, 07 P, 08 P, 09 P, 10 P oraz maksymalnej szerokości frontu budynku dla terenów oznaczonych symbolami 01 P-U, 02 P-U, 03 P-U. W chwili obecnej projekt zmiany planu został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną;
- **Nr 225/XL/18 Rady Miasta Zambrów z dnia 22 maja 2018 r.** o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów obejmującego obszar położony w obrębie ulic: Wądołkowskiej, Lipowej i Ogrodowej. Obecnie na etapie projektowania;
- **Nr 234/XLII/18 Rady Miasta Zambrów z dnia 11 września 2018 r.** o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu 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. Obecnie na etapie projektowania.

## Załącznik Nr 2. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu /opracowanie własne/



### 2.3 Specustawa drogowa

Decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. W analizowanym przedziale czasowym wydana została jedna decyzja, która dotyczyła budowy drogi gminnej ul. Spacerowej - decyzja nr 9/2017 Starosty znak: AB.6740.2.9.2017. Inwestycja w chwili obecnej jest w trakcie realizacji.

## 2.4 Uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496).

22 sierpnia 2018 r. weszła w życie **specustawa mieszkaniowa**, która ma przyspieszyć procedury poprzedzające uzyskiwanie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego bądź, gdy ustalenia planu są niezgodne z zamierzeniem Inwestora. Zgodnie ze specustawą mieszkaniową, inwestycję mieszkaniową można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednak nie może być ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W specustawie mieszkaniowej ten warunek nie dotyczy terenów pokolejowych, powojkowych, poprodukcyjnych lub po usługach pocztowych. Ponadto specustawa mieszkaniowa wyklucza budownictwo mieszkaniowe na terenach podlegających ochronie, a także na terenach rodzinnych ogrodów działkowych czy zagrożonych powodzią. Zabudowa byłaby jednak dopuszczalna, gdyby inwestorowi udało się uzyskać na to zgodę w trybie przepisów przewidujących ochronę tych terenów.

W ustawie określono też standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ustawa dopuszcza przyjęcie w drodze uchwały, o randze aktu prawa miejscowego, lokalnych standardów urbanistycznych. Wówczas zastąpią one standardy ustawowe. Inwestor uzyskuje pozwolenie na budowę na podstawie gminnej uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a nie – jak do tej pory – decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub planu miejscowego. Rada gminy ma 60 dni na podjęcie takiej uchwały, którą podejmuje po konsultacjach społecznych. W tym celu wójt, burmistrz albo prezydent miasta zobowiązany jest zamieścić wniosek wraz z dokumentami w Biuletynie Informacji Publicznej. Mieszkańcy mają 21 dni na składanie swoich uwag. Zgoda radnych wyrażona podjęciem uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej daje zielone światło do wystąpienia o pozwolenie na budowę.

Przy podejmowaniu decyzji (zgoda na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub odmowa) radni mają brać pod uwagę „stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. W specustawie mieszkaniowej przewidziano również, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od opublikowania uchwały w dzienniku urzędowym województwa nie zostało wydane pozwolenie na budowę.

Do Urzędu wpłynął pierwszy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na „Budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, z usługą, z dojściem i dojazdem, miejscami postojowymi naziemnymi, zagospodarowaniem terenu, miejscem na odpady stałe, drogą wewnętrzną, zjazdem z drogi publicznej na teren nieruchomości oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w Zambrowie



przy ulicy rtm. Witolda Pileckiego na części działek o numerach ewidencyjnych 2704 i 2705". W chwili obecnej wnioski wraz z koncepcją wysłano do opiniowania oraz umieszczenia w BIP, celem zapoznania mieszkańców z planowanym przez Inwestora zagospodarowaniem.

## 2.5 Decyzje o warunkach zabudowy

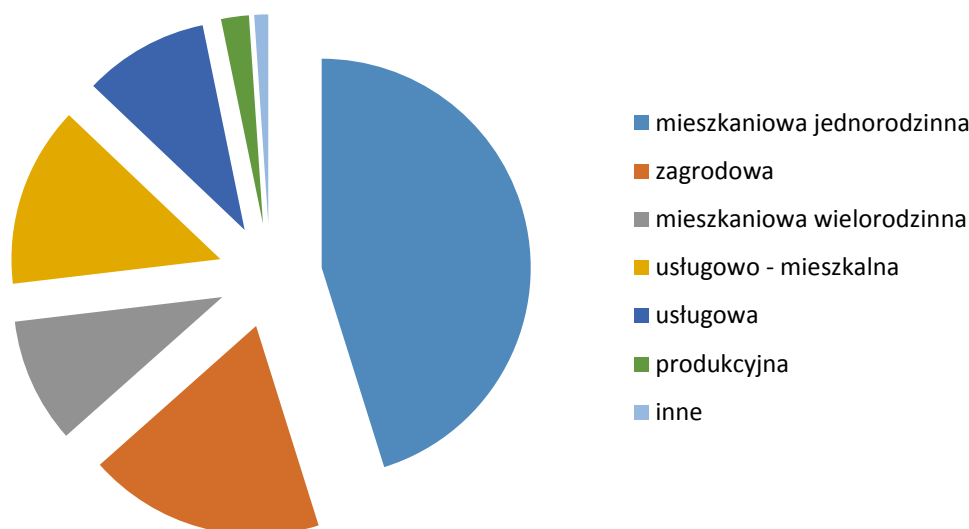
Po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja zamierzeń inwestycyjnych na terenach, gdzie brak jest miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga uzyskania:

- a) Decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w trybie określonym w art. 50 - 58 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- b) Decyzji o warunkach zabudowy dla pozostałych zamierzeń w trybie określonym w art. 59 – 67 ustawy.

Tabela 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcje

Rodzaj zabudowy w warunkach zabudowy	Liczba decyzji	
	2017	2018
zagrodowa	8	9
mieszkaniowa jednorodzinna	16	26
mieszkaniowa wielorodzinna	6	3
usługowo - mieszkalna	4	9
usługowa	5	4
produkcyjna	1	1
inne	-	1
<b>razem</b>	<b>40</b>	<b>53</b>

Wykres 1. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na rodzaj inwestycji



Należy podkreślić, iż decyzje o warunkach zabudowy mogą zostać wydane niezależnie od posiadanego prawa do nieruchomości przez wnioskującego, nie są więc wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu, wskazują jednak na zainteresowanie danymi lokalizacjami.

Decyzje wydaje burmistrz z tym, że projekty decyzji przygotowują osoby uprawnione do sporządzania projektów decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie art. 5 oraz 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późniejszymi zmianami). Przygotowanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wymaga sporządzenia analizy terenu. Natomiast ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2062 z późniejszymi zmianami), która weszła w życie dnia 17 lipca 2010 r. nałożyła na gminy obowiązek wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od daty złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Natomiast przekroczenie tego terminu wiąże się z obowiązkiem wymierzenia gminie kary pieniężnej w kwocie 500 zł za każdy dzień zwłoki (art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inne zamierzenia niż cel publiczny jest możliwe pod warunkiem spełnienia warunków określonych w przepisach art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym tzw. „dobrego sąsiedztwa”, zapewnienia dostępu do drogi publicznej i wykazanie, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Kilkunastoletnie funkcjonowanie ustawy z jej stale zmieniającą się interpretacją przepisów przez sądy administracyjne, doprowadziły do częstej lokalizacji zabudowy w sposób burzący ład przestrzenny.

W przedmiotowej analizie wzięto pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy wydane w okresie od początku 2017 roku do końca 2018 roku. W tym czasie wydano 93 decyzje o warunkach zabudowy. Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły w przeważającej części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (45 %) i zagrodowej (18,3%), z czego można wywnioskować, że większość decyzji dotyczyło realizacji budynków mieszkalnych.

## **2.6 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

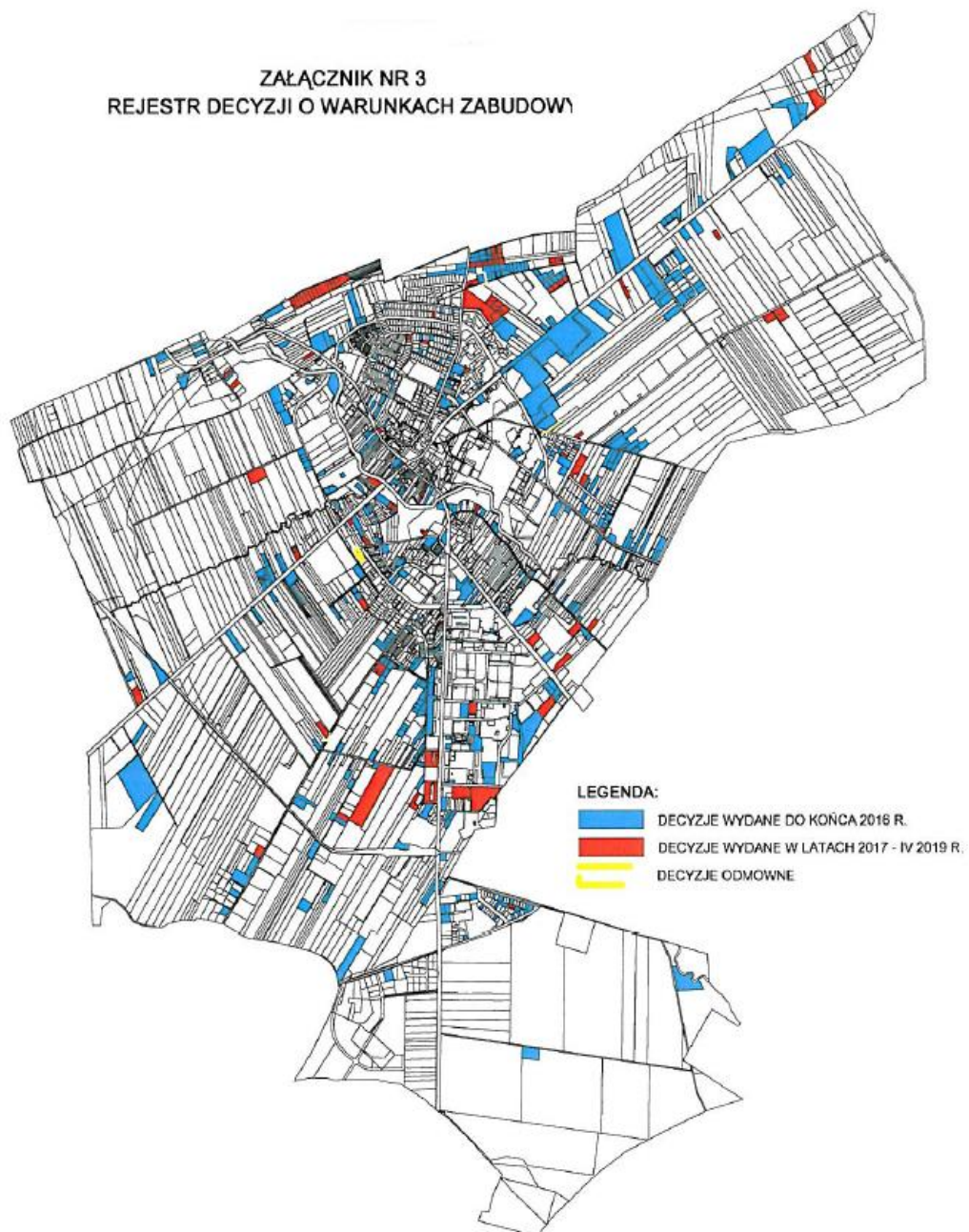
Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wpływają na zapewnianie wyposażenia nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, ich rozmieszczenie powinno być więc zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy. Na podstawie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powiększyła się infrastruktura techniczna sieci gazowej, elektroenergetycznej, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

W badanym okresie wydano 33 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Tabela 4. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji celu publicznego	Liczba decyzji	
	2017	2018
kanalizacja sanitarna	4	2
wodociąg	1	
sieć gazowa	6	6
linia energetyczna	4	6
most, kładka	2	1
sala sportowa -rozbudowa	-	1
razem	17	16

Załącznik Nr 3. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy /opracowanie własne/



## 2.7 Pozwolenia na budowę

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego w gminie i ruchu budowlanego, gdyż agreguje zarówno decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie obowiązującego planu miejscowego jaki i decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W analizowanym przedziale czasowym przeważającą część stanowiły pozwolenia na budowę wydane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

## 2.8 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium

Do Urzędu Miasta wpływają wnioski o sporządzenie zmiany studium, sporządzenie planów miejscowych oraz zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązujących planach miejscowych, składane przez mieszkańców poza trwającymi procedurami planistycznymi. W badanym okresie wpłynęło 19 wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź zmianę obowiązujących planów. Burmistrz Miasta Zambrów prowadzi politykę przestrzenną polegającą na bieżącym analizowaniu wniosków do opisywanych dokumentów, poprzez zapytania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, Komisji Rozwoju Gospodarczego, spotkaniami z Inwestorami, itp. Część z wniosków przedstawionych poniżej została rozpatrzona pozytywnie. Został uchwalony jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wynikający m. in. z tych wniosków i cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są opracowywane, ze względu na potrzeby wynikające ze złożonych wniosków.

Tabela 5. Zestawienie wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

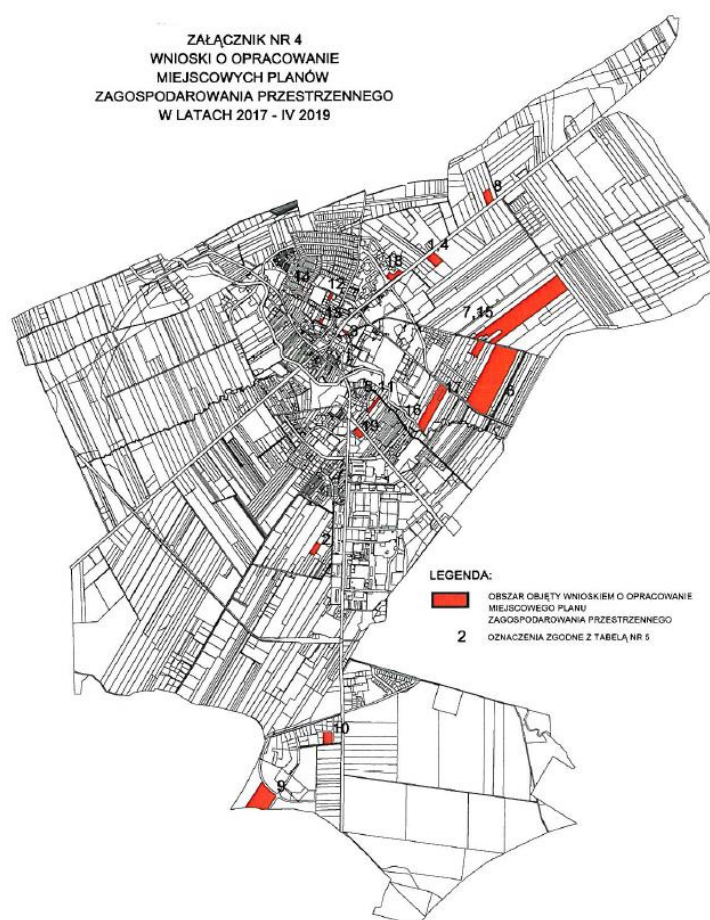
Lp.	Dane wnioskodawcy	Data wpłynięcia wniosku	Oznaczenie terenu	Treść wniosku	Uwagi
<b>rok 2017</b>					
1.	GOLCHEM Andrzej Gołaszewski	2017-02-13	1046/9	przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową	uchwalono mpzp
2.	Wacława i Ryszard Rogulscy	2017-03-09	1750/8	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	podjęto uchwałę o sporządzeniu mpzp
3.	ROLBUD Sp. z o.o	2017-05-19	cz. dz. 908/2	zmiana zapisu w planie dotycząca nieprzekraczalnej linii zabudowy	
4.	GOLCHEM Andrzej Gołaszewski	2017-06-01	1046/9	przeznaczenie terenu pod zabudowę	uchwalono mpzp



				usługową	
5.	Jan Dominikowski Andrzej Zawiślak	2017-06-07	1351/3	zmiana zapisu w planie dotycząca funkcji terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	
6.	Waldemar Dłużniewski Jarosław Dłużniewski Stanisław Kulesza Witold Konopka	2017-10-11	1194, 1195, 1196, 1197/10, 1197/9, 1197/6, 1198/4, 1199/2, 1200/2, 1201/2, 1202/2, 1203/2, 1204/2, 1205/2, 1206/2, 1207/2, 3124, 3125, 1208/1, 1208/2, 1208/3	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	podjęto uchwałę o sporządzeniu mpzp
<b>rok 2018</b>					
7.	Andrzej Mazewski Andrzej Rytelewski Anna Sobieska Mariola Kulesza Leszek Kulesza	2018-01-24	1170/5, 1170/6, 1170/7, 1170/8, 1170/9, 1170/10, 1387/8, 1387/7, 1387/7, 1225/5, 1225/3, 1225/4	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	podjęto uchwałę o sporządzeniu mpzp
8.	Wiesław Kowalczyk	2018-04-23	456, 457	przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową	podjęto uchwałę o sporządzeniu mpzp
9.	MONOLIT Michał Godlewski	2018-06-15	1907/62	zmiana zapisu w planie dotycząca zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej	podjęto uchwałę o sporządzeniu mpzp
10.	Fitness Trading Robert Szulborski	2018-05-25	2890, 2889, 2887, 2888	zmiana zapisu w planie dotycząca zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej	podjęto uchwałę o sporządzeniu mpzp
11.	Jan Dominikowski Andrzej Zawiślak	2018-07-06	cz. dz. 1351/5	zmiana zapisu w planie dotycząca funkcji terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	
12.	Kamil Zalewski Tadeusz i Irena Grodzcy	2018-08-16	cz. dz. 556, 557/14, 557/15	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	
13.	Janina Jasik	2018-08-16	540/1, 540/10	zmiana zapisu w planie dotycząca zmiany linii rozgraniczającej drogi	
14.	Halina Pruszyńska	2018-06-17	2138	zmiana zapisu w planie dotycząca zmiany linii	

				rozgraniczającej drogi	
45.	Andrzej Mazewski	2018-11-13	1170/6, 1170/9, 1170/10	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo- usługową	na części działek podjęto uchwałę o sporządzeniu mpzp
16.	Zbigniew Felczuk	2018-11-14	3132, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	
17.	Mariusz Baranek Elżbieta Baranek	2018-11-14	3133	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	
18.	Eugeniusz Kaczyński	2018-11-07	2452/12	przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową	
19.	Mateusz Szulc	2018-12-27	2459/8	przeznaczenie terenu pod zabudowę usługowo- mieszkaniową wielorodzinną	

**Załącznik Nr 4. Wnioski o opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2017 – IV 2019**  
/opracowanie własne/



Poniżej, w tabeli, przedstawiono wnioski o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów. W badanym okresie wpłynęły 4 wnioski. Wnioski dotyczą wyznaczenia terenów mieszkaniowych jednorodzinnych oraz usługowych.

Tabela 6. Zestawienie wniosków o sporządzenie zmiany Studium

Lp.	Dane wnioskodawcy	Data wpłynięcia wniosku	Oznaczenie terenu	Treść wniosku	Uwagi
1.	Paweł Tymiński	2017-10-27	455, 456, 457	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i usługową	
2.	Aldona Majchrzak Paweł Majchrzak	2019-01-11	1547/4, 1548/5, 1546/1, 1545/1, 1546/2, 1545/2	przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową	
3.	Adam Wnorowski	2019-01-21	1051/1, 1051/2	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami	
4.	Mirostław Gosiewski Hanna Gosiewska	2019-02-14	1544/8, 1544/9	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	

## Załącznik Nr 5. Wnioski o zmianę Studium /opracowanie własne/



## 2.9 Podsumowanie i wnioski

Przeprowadzona w niniejszym rozdziale analiza zmian w zagospodarowaniu pozwala wyciągnąć następujące wnioski:

- Pokrycie powierzchni miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 14,3 % , przy 30,5 % średniego pokrycia planistycznego w Polsce.
- Wydano 93 decyzje o warunkach zabudowy, z czego większość dotyczyła budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.
- Wpłynęło 19 wniosków o sporządzenie miejscowych planów bądź zmiany obowiązujących planów, z czego już 9 wniosków rozpatrzono pozytywnie opracowując miejscowy plan, bądź rozpoczynając procedurę opracowywania miejscowego planu.
- Wpłynął 1 wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej.
- Wnioski do Studium dotyczyły przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Jeden z wniosków dotyczył obszaru, na którego części jest obecnie opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Realizowana jest budowa ulicy Spacerowej, której lokalizację ustalono na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1474).

### 3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

#### 3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów zostało uchwalone uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r. i zmienione uchwałą Nr 69/XV/11 z dnia 29 grudnia 2011 r. oraz zmienione uchwałami: Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 r., Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 r., Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 r.

Przepisy obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym precyzują role studium w polityce przestrzennej gminy. Mimo że studium nie jest przepisem prawa miejscowego, to jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium, jako dokument ukierunkowujący wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni, pełni rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju miasta ustalonym w planach miejscowych, programach inwestycyjnych i operacyjnych.

Na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest sporządzone opracowanie ekofizjograficzne dla terenu całego miasta.

W obecnym stanie prawnym wymogi dotyczące trybu sporządzania i zawartości studium uregulowane są w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) określa zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Ponadto w 2008 r. weszła w życie ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późniejszymi zmianami), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Dla obowiązującego studium została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ww. ustawą.

W dniu 18 listopada 2015 r., weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r., o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późniejszymi zmianami), która wprowadziła zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi w zakresie wymogów dotyczących wykonywanych analiz dotyczących potrzeb

i możliwości rozwoju gminy, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także określa zakres zmian przy opracowywaniu zmiany studium. I tak zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana studium dla części miasta wymaga dokonania zarówno w części tekstowej, jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 ustawy.

Art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy zobowiązuje do uwzględnienia w studium uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, a litera d tego punktu określa jako jeden z elementów bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przepisy art. 10 ust. 5 przedstawiają procedurę dokonywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Natomiast art. 10 ust. 7 precyzuje, że określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażających się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyniku analiz nie więcej niż 30%. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów wyznaczono ok. 260,0 ha terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Po analizie ilości wydawanych pozwoleń na tego typu zabudowę rocznie należy uznać, że wyznaczone tereny zabezpieczają potrzeby dla realizacji zabudowy mieszkaniowej na okres co najmniej 100 lat. Wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie znalazło by uzasadnienia w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miasto Zambrów na podstawie przepisów, „spec ustawy drogowej” realizuje budowę ulicy Spacerowej, która jest drogą gminną klasy lokalnej. Przebieg ulicy nie został przewidziany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów. Ewentualne zmiany w zagospodarowaniu terenów przyległych do drogi, po jej wybudowaniu, mogą być sygnałem do zmiany studium w tej części.

W trakcie opracowywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów oraz jego zmian, nie obowiązywała część regulacji art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany głównie uszczegółwiają określony w ustawie sposób uwzględnienia uwarunkowań, które są elementem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w tym uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Dodatkowo zobowiązują do uwzględnienia w opracowaniu audytu krajobrazowego, obszarów rekultywacji i remediacji. Zmiana określa też sposób dokonywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz sposób określania zapotrzebowania na nową zabudowę. Pomimo wyżej wskazanych zmian treści art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz trwającej budowy drogi gminnej nie przewidzianej w Studium **obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów spełnia wymogi wynikające z tych przepisów i nie wymaga zmiany.**

### **3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa** (Ocena zgodności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta **pozostaje aktualne w przedmiocie uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.**

Należy nadmienić, że zdarzają się pojedyncze przypadki wydania decyzji o warunkach zabudowy, w której podstawowa funkcja ustalona w decyzji jest sprzeczna z funkcją ustaloną w Studium. Innym przypadkiem jest realizacja drogi – ul. Spacerowej, wykonanej na podstawie specustawy drogowej, nie posiadającej przebiegu w Studium. Takie przypadki wymagają ciągłego monitoringu zachodzących w mieście zmian, będących skutkiem procesów niezależnych od Studium. Dopiero w dłuższej perspektywie możliwa jest obiektywna ocena skutków realizacji założonej polityki, a w konsekwencji – ocena trafności ustaleń Studium i jego aktualności, a w razie stwierdzenia utraty aktualności, przystąpienie do zmiany Studium.

### **3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze**

Stosownie do przepisów art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od dnia 1 stycznia 2004 r. utraciły moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., natomiast miejscowe plany uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc. Na terenie miasta obowiązują ustalenia 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów, sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalonych w latach 1996 – 2003 oraz 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian miejscowych planów uchwalonych w latach 2004 - 2018, sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena obejmuje również spełnienie wymogów zawartych w art. 15 i 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując zgodność obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami art. 15 oraz art. 16 ust. 1 aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać, że wszystkie plany odpowiadają wymogom art. 15 i art. 16 ust. 1. Przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie określały w jakiej skali ma być sporządzony rysunek planu i w związku z tym załączniki graficzne w zmianach planu sporządzone są w skali 1:1 000, 1:5 000. W art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ustalono, że plan sporządzony jest w skali 1:1 000, zaś w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszczono stosowanie map w skali 1:500 i 1:2 000, a w przypadku planów sporządzanych wyłącznie na potrzeby zalesiania gruntów lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszczono stosowanie map w skali 1:5 000. Zmiany treści art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie spowodowały konieczności zmian w obowiązujących planach miejscowych, co upoważnia do stwierdzenia, że **wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostają aktualne.**

### **3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa** (Ocena zgodności z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Art. 15 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt 3 wymieniono ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb. 13 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 1996 - 2003 powstało w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zapisami w tych planach możliwa jest realizacja inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego. **Brak niektórych ustaleń nie wpływa na konieczność uzupełniania planów miejscowych bądź ich zmiany, nie powoduje, że ich ustalenia są niewłaściwe.**

Ewentualne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają uwzględnienia aktualnego porządku prawnego wynikającego z obowiązujących przepisów, w tym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



## 4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów uchwalone uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r. z późniejszymi zmianami spełnia wszystkie wymogi wynikające z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. wielokrotnie zmienianej od samego początku jej uchwalenia. Biorąc pod uwagę wnioski do zmiany Studium dotyczące zabudowy usługowej **należy rozważyć potrzebę zmiany Studium w obrębie tego obszaru, ze względu na udostępnienie nowych terenów pod działalność gospodarczą.**

### 4.1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście Zambrów związane są głównie z wyznaczeniem nowych terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej i produkcyjnej. W związku z umiarkowanym pokryciem miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizacja potrzeb inwestycyjnych mieszkańców następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę przedmiot wydawanych decyzji, największe zapotrzebowanie dotyczy nowych terenów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (związanej często wyłącznie z funkcją mieszkaniową). Potrzeby mieszkańców wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wskazują kierunek rozwoju przestrzennego i lokalizacji funkcji w przypadku przystępowania do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Elementem kształtowania polityki przestrzennej miasta, w przypadku przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinno być przeciwstawianie się tendencjom dalszego rozpraszania zabudowy oraz przeznaczania na cele budowlane terenów położonych w oddaleniu od istniejącej zabudowy lub terenów o silnej ekspozycji krajobrazowej, położonych na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

### 4.2 Proponowany wieloletni program sporządzania opracowań dokumentów planistycznych

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi pewnego rodzaju szkic działań oraz polityki przestrzennej jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów określa między innymi kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta. Strukturę przestrzenną miasta Zambrów kształtują:

- obszary urbanizacji, a w tym:
  - obszary istniejącej zabudowy z wykształconą strukturą przestrzenną wyposażone w infrastrukturę techniczną – kontynuacja zabudowy, modernizacja, wymiana;
  - tereny rozwoju miasta obejmują obszary przeznaczone do zabudowy wymagające budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- obszary chronione – miejski system ekologiczny.

Założenia do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są wynikiem analizy:

- 1) ustaleń wynikających ze Studium;
- 2) realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych;
- 3) aktualnego zapotrzebowania na poszczególne rodzaje zainwestowania;
- 4) realizowanej zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) możliwości finansowych gminy dotyczących;
  - kosztów opracowań
  - kosztów nabycia nieruchomości na cele publiczne
  - kosztów uzbrojenia terenu
  - kosztów ewentualnych roszczeń wynikających z treści art. 36 ustawy

Z założeń wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określonego w 2016 roku z późniejszymi zmianami zrealizowano lub podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia następujących miejscowych planów na wszystkie siedem wyznaczonych obszarów, tj.:

- 1) obszar położony przy ul. Ostrowskiej, węzle obwodnicy – uchwalony;
- 2) teren położony w rejonie ulic: Wądołkowskiej, Lipowej i Ogrodowej – w opracowaniu;
- 3) obszar położony przy „Rodzinnym Ogrodzie Działkowym Pod Długoborzem” – w trakcie opracowania;
- 4) obszar położony w rejonie ulic Białostockiej i Papieża Jana Pawła II – uchwalony;
- 5) obszar położony w rejonie ulic: Grabowskiej, Rolniczej, 71 Pułku Piechoty, Łanowej i Polnej – w opracowaniu;
- 6) obszar obejmujący części działek nr 456, 457 położone przy ul. Białostockiej – w opracowaniu;
- 7) zmiana miejscowego planu obejmującego obszar pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów – w opracowaniu.

Polityka przestrzenna miasta Zambrów zakłada sukcesywne sporządzanie nowych planów i zmian obowiązujących planów sygnalizowane potrzebami w zakresie ustaleń planu.

Aktualnie są prowadzone prace planistyczne związane z opracowywaniem 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Obszary przyszłych prac planistycznych określone będą przez wnioski** o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowych planów, sporządzaną analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych oraz spójność przewidywanych rozwiązań ze Studium. Należy zaznaczyć, że jako priorytetowe wskazuje się sporządzenie miejscowych planów dla obszarów, na których:

- występuje zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne o różnym przeznaczeniu, a obowiązujące uwarunkowania formalno – prawne oraz środowiskowe umożliwiają realizację wnioskowanych funkcji;
- konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo lub atrakcyjnych pod względem rekreacyjno – wypoczynkowym;
- ewentualna zabudowa powinna być poddana rygorom wynikającym z położenia terenu na obszarach chronionych przyrodniczo lub na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian obowiązujących planów powinno być realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej społecznymi i ekonomicznymi względami (w tym kondycją budżetu gminy oraz koniecznością ochrony interesu publicznego). Podstawę działań w tym zakresie będzie zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój Miasta Zambrów. Zakres merytoryczny uwzględniania wniosków o zmianę miejscowych planów określany będzie w trakcie sporządzania projektu planu. Jako obszar możliwych prac planistycznych określa się całe miasto Zambrów. Dokładne określenie granic nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian, dla których możliwe będą prace planistyczne, nastąpi na etapie prowadzonych analiz i zostanie określone w uchwałach Rady Miasta Zambrów w sprawie przystąpienia do sporządzenia tych planów.

## 5 PODSUMOWANIE

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zambrów przedstawia w sposób analityczny zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac, dokonano analiz w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, pozwoleń na budowę, wniosków składanych do studium i planów miejscowych oraz aktualnych dokumentów planistycznych.

W ramach analiz wydanych decyzji i wniosków, o których mowa powyżej, można wywnioskować, że:

- Pokrycie powierzchni miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w stopniu umiarkowanym powoduje, iż zagospodarowanie miasta odbywa się głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.
- Wydawane decyzje o warunkach zabudowy w przeważającej części dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę korelują przestrzennie i ilościowo z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są zabudowywane w umiarkowanym stopniu, głównie ze względu na cenę gruntu na tych obszarach.

W zakresie analizy dokumentów planistycznych wyprowadzono następujące wnioski:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów **pozostaje aktualne i nie wymaga zmiany**.
- 13 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w latach 1996 – 2003, powstały w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian planów opracowanych w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera wszystkie elementy wymienione w art. 15 (zarówno w części tekstowej jak i graficznej).
- Na dzień dzisiejszy należy uznać, że **33 miejscowe plany są aktualne**.
- Wpłynął pierwszy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej.

W zakresie wniosków złożonych do dokumentów planistycznych:

- należy rozważyć przystąpienie do zmiany Studium w celu udostępnienia nowych terenów pod funkcję usługową.

## 6 SPISY SCHEMATÓW, TABEL, WYKRESÓW

### SCHEMATY:

Schemat 1. Granice administracyjne miasta Zambrów

### TABELE:

Tabela 1. Zestawienie uchwalonych miejscowych planów od ostatniej oceny

Tabela 2. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów

Tabela 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na funkcje

Tabela 4. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z podziałem na rodzaj inwestycji

Tabela 5. Zestawienie wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Tabela 6. Zestawienie wniosków o sporządzenie zmiany Studium

### WYKRESY:

Wykres 1. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na rodzaj inwestycji

### ZAŁĄCZNIKI /dodatkowo załączone w formacie A3/:

Załącznik Nr 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego /opracowanie własne/

Załącznik Nr 2. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu /opracowanie własne/

Załącznik Nr 3. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy /opracowanie własne/

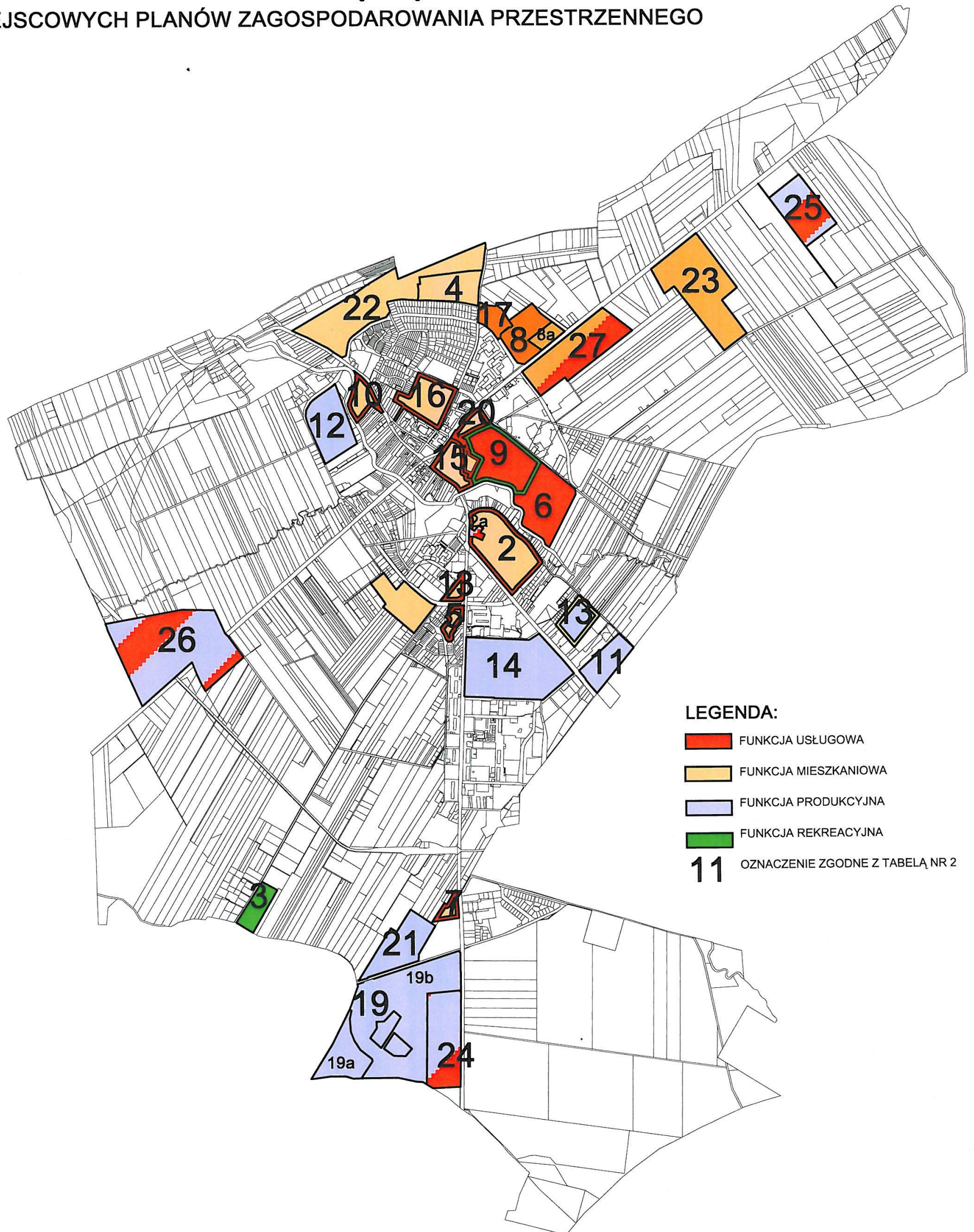
Załącznik Nr 4. Wnioski o opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2017 – IV 2019 /opracowanie własne/

Załącznik Nr 5. Wnioski o zmianę Studium /opracowanie własne/

## **7 ZAŁĄCZNIKI /dodatkowo załączone w formacie A3/**



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH**  
**MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



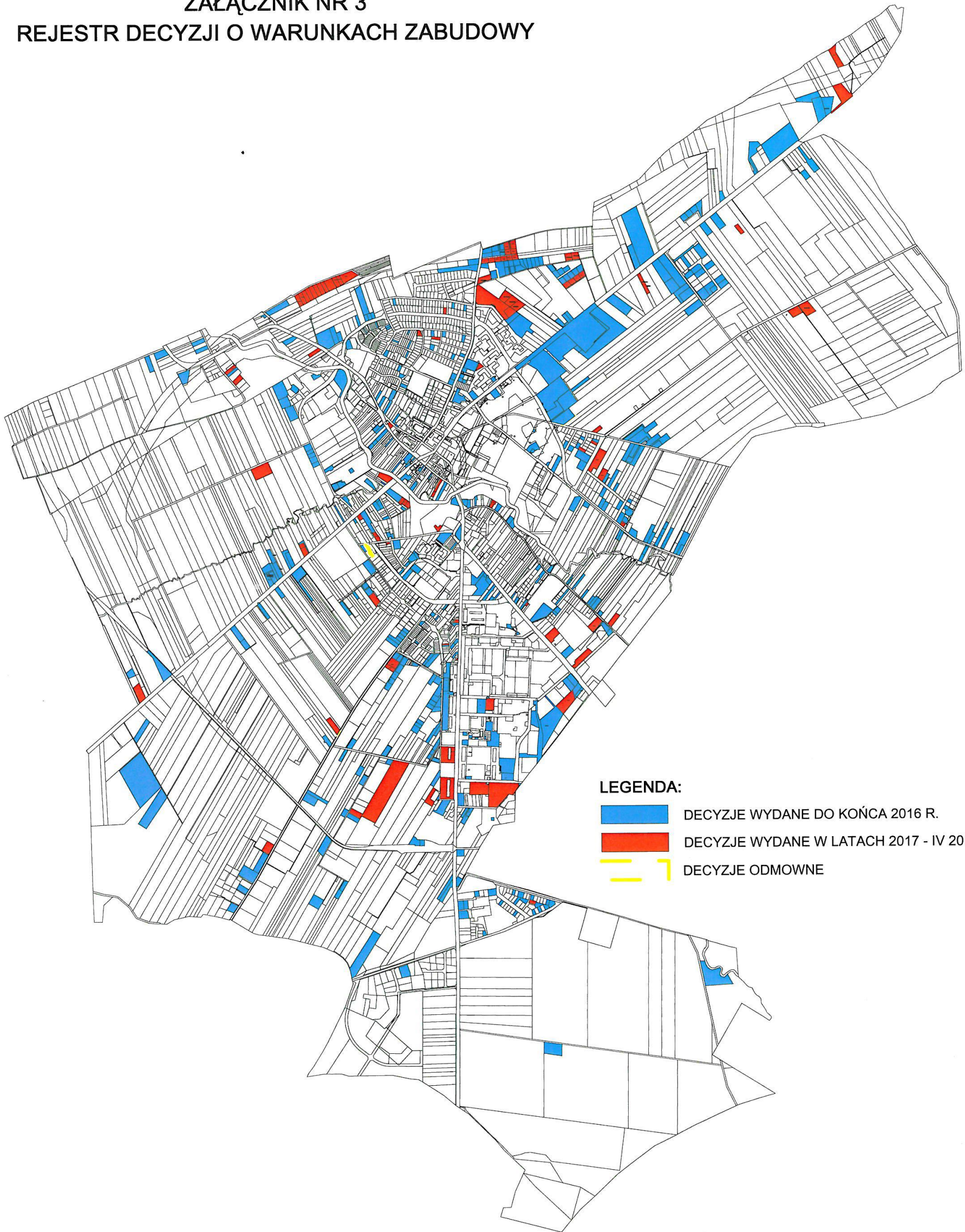


**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**PROJEKTY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**W OPRACOWANIU**



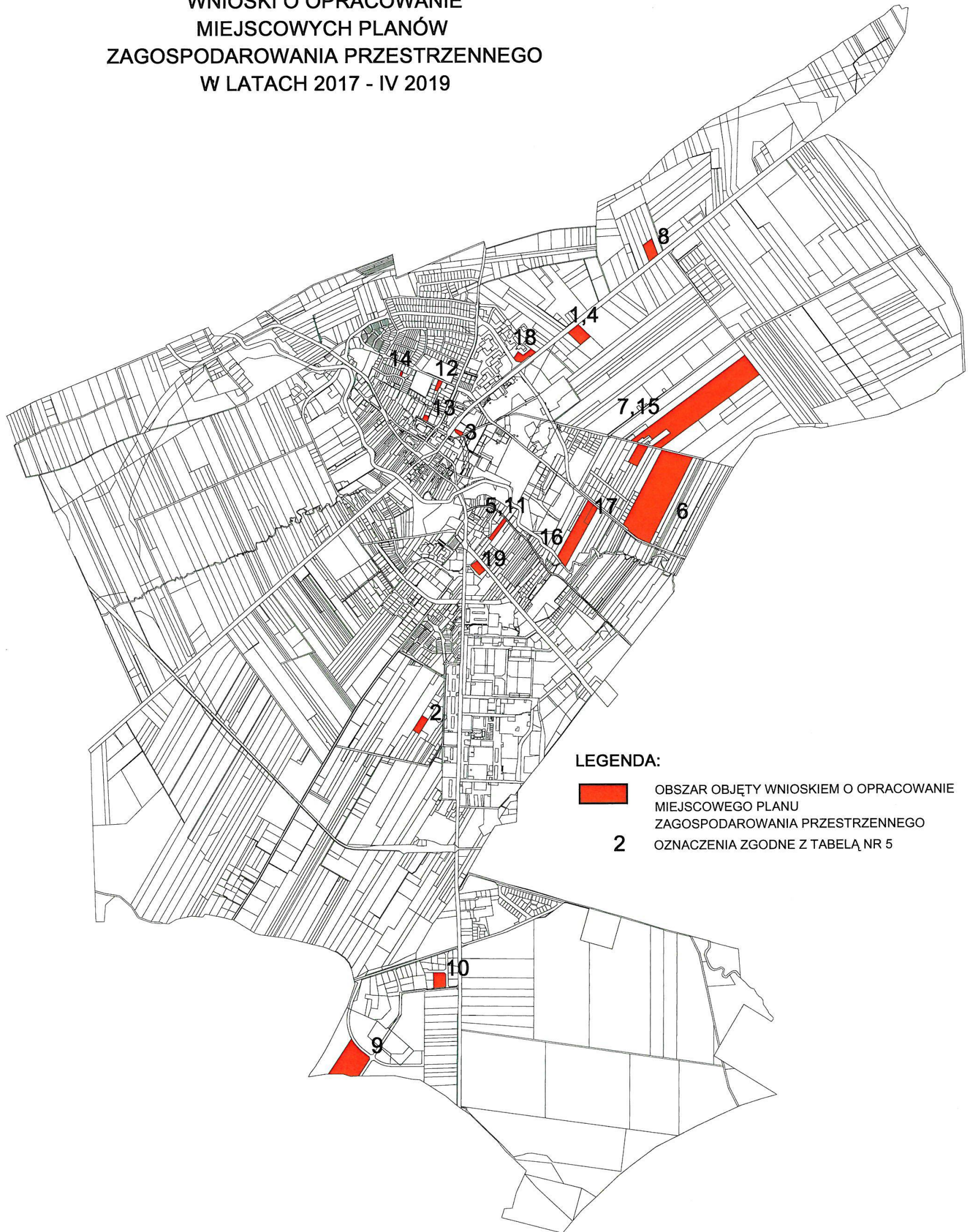


### ZAŁĄCZNIK NR 3 REJESTR DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY





**ZAŁĄCZNIK NR 4  
WNIOSKI O OPRACOWANIE  
MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W LATACH 2017 - IV 2019**





**ZAŁĄCZNIK NR 5  
WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM**

