

UZASADNIENIE

(projektu planu w fazie konsultacji społecznych)

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów (zwanej dalej „zmianą planu”) zostały zainicjowane uchwałą Nr 36/VI/2024 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów. Zmianą objęto teren oznaczony na rysunku obowiązującego planu miejscowego symbolem 08P.

Wieloletni program sporządzania opracowań dokumentów planistycznych, określony w ramach wykonanej przez Burmistrza Miasta Zambrów w 2019 r. Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zambrów, zakłada sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian obowiązujących planów miejscowych, w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej społecznie i ekonomicznymi względami (w tym kondycją budżetu gminy oraz koniecznością ochrony interesu publicznego). Podstawą działań w tym zakresie ma być zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój Miasta Zambrów. Określenie granic nowych planów miejscowych lub zmian obowiązujących planów miejscowych następować ma na etapie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu było zgodne z Uchwałą Nr 32/VIII/2019 Rady Miasta Zambrów z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Miasta Zambrów.

Zmiana planu dotyczy obszaru położonego w południowej części miasta Zambrów, w rejonie ulic Strzelniczej i Ofiar Katynia oraz południowej granicy miasta. Zmiana planu obejmuje działki nr ew. 1907/62, 1907/65, 1907/66, 1907/67 z obr. ew. 1.0001 o łącznej powierzchni 6,46 ha.

Na potrzeby opracowania zmiany planu dokonano wizji terenowych, przeanalizowano stan własności, wymagania ładu przestrzennego oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju. Poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, obronności i bezpieczeństwa państwa, zapobiegania poważnym awariom oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Obszar zmiany planu jest w znacznym stopniu zagospodarowany – na działce nr ew. 1907/62 zlokalizowany jest zakład produkcyjny stolarki okiennej „MONOLIT”. Pozostałe działki nie zostały jeszcze zagospodarowane, ale planowana jest tam lokalizacja nowego budynku biurowego firmy. Od północy i wschodu obszar graniczy z terenami zabudowy produkcyjnej, a od zachodu i południa z gruntami rolnymi i leśnymi. Mając na względzie wymagania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne, krajobrazowe i ekonomiczne przestrzeni, przy ustalaniu przeznaczenia terenu oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniono istniejący sposób zagospodarowania obszaru zmiany planu oraz jego najbliższego otoczenia.

Obszar zmiany planu jest dobrze skomunikowany (od północy obsługiwany jest ul. Ofiar Katynia, a od wschodu ul. Strzelniczą) i nie wymaga rozbudowy istniejącego układu dróg publicznych. W pasach drogowych ulic Strzelniczej i Ofiar Katynia zlokalizowana jest podstawowa infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa), sieć gazowa, sieć elektroenergetyczna oraz sieć telekomunikacyjna. Nie zachodzi więc konieczność rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

Według opracowania ekofizjograficznego, w ramach wskazań do planów miejscowych obszar zmiany planu został zaproponowany dla lokalizacji obiektów o znacznej uciążliwości dla otoczenia.

Delimitacja obszaru zmiany planu na tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania uwzględnia rekomendacje i postulaty wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

Obszar zmiany planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody. W granicach zmiany planu nie występują grunty leśne i rolne, czy złoża kopalin. Uwzględniając wymagania ochrony

środowiska w zmianie planu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo, mając na względzie wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, nakazano zapewnienie właściwej izolacji akustycznej budynku lub zespołu budynków mieszczących przykładowy żłobek lub przykładowe przedszkole, w przypadku ich realizacji. Uwzględniając potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, w zmianie planu ustalono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

Zarówno na terenie objętym zmianą planu, jak i w jego sąsiedztwie nie występują obszary czy obiekty posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego.

Nie zidentyfikowano potrzeb interesu publicznego, które miałyby być realizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji na obszarze zmiany planu budowli ochronnych.

Celem sporządzenia zmiany planu jest uwzględnienie wniosku złożonego (przed rozpoczęciem procedury planistycznej) przez właściciela terenu objętego zmianą planu i umożliwienie mu realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku administracyjno-biurowego, w którym zlokalizowane zostanie przykładowe przedszkole. Cel ten zrealizowano poprzez ustalenie w zmianie planu przeznaczenia uzupełniającego (usługi), w ramach którego możliwa jest realizacja budynku lub zespołu budynków będących w rozumieniu PKOB budynkami biurowymi mieszczącymi: pomieszczenia administracyjne, pomieszczenia socjalne oraz przykładowy żłobek lub przykładowe przedszkole.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zambrów (zwane dalej „Studium”) przyjęte uchwałą Nr 50/XIII/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 października 2011 r., zmienione uchwałą Nr 69/XV/11 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2011 r., uchwałą Nr 56/XI/15 Rady Miasta Zambrów z dnia 27 października 2015 r., uchwałą Nr 125/XXIII/16 Rady Miasta Zambrów z dnia 29 grudnia 2016 r., uchwałą Nr 187/XXXIII/17 Rady Miasta Zambrów z dnia 28 listopada 2017 r., uchwałą Nr 172/XXX/21 Rady Miasta Zambrów z dnia 26 października 2021 r. oraz uchwałą Nr 302/L/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 października 2023 r.

Zgodnie ze Studium obszar zmiany planu znajduje się w jednostce strukturalnej B6, strefa pośrednia polityki przestrzennej P2, dla której ustalono następujące kierunki polityki przestrzennej:

- dominująca funkcja – park technologiczny;
- funkcje uzupełniające – usługi i komunikacja;
- obszar objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego określającymi warunki zabudowy i rozwoju funkcji produkcyjno-gospodarczej i komunikacji;
- obszar wymaga zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem przebiegu projektowanej drogi oraz zmiany funkcji terenu określonego dla byłej strzelnicy;
- istniejąca magistrała gazociągu wysokiego ciśnienia do utrzymania.

Dla zabudowy produkcyjno-usługowej Studium określiło następujące wskaźniki:

- szerokość frontu działki od 14 m do 100 m;
- wskaźnik intensywności wykorzystania terenów (pow. całkowita do pow. terenu) do 0,7;
- wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy do 15 m.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona zmianą planu przewiduje tylko jeden teren – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczony symbolem PP-PS. Określone zmianą planu podstawowe przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium.

Dla terenu zmiana planu określa zasady i wskaźniki zagospodarowania. Ustalona zmianą planu maksymalna wysokość obiektów oraz intensywności zabudowy mieszczą się w ramach określonych przez Studium.

Obszar zmiany planu objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Zambrów dotyczącej obszaru położonego pomiędzy ulicami: Targową, Aleją Wojska Polskiego oraz południową granicą miasta Zambrów, przyjętego uchwałą nr 192/XXXVIII/05 Rady Miasta Zambrów z dnia 20 grudnia 2005 r., zmienioną uchwałą nr 102/XXII/12 Rady Miasta Zambrów z dnia 30 października 2012 r., uchwałą nr 61/XII/2019 Rady Miasta Zambrów z dnia 22 października 2019 r.

oraz uchwałą nr 256/XLII/2023 Rady Miasta Zambrów z dnia 24 stycznia 2023 r. Obszar zmiany planu przeznaczony został pod teren zabudowy przemysłowej, oznaczony symbolem 08P.

W porównaniu do obowiązującego planu, zmianą planu dopuszczono realizację usług jako przeznaczenia uzupełniającego, zwiększono maksymalny udział powierzchni zabudowy do 0,7, zwiększono wysokość zabudowy do 15 m oraz dopuszczono stosowanie dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 0° do 40°.

Zawartość i forma projektu planu odpowiada wymaganiom z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) – zwanej dalej „ustawą o planowaniu”, oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Zakres ustaleń planu jest zgodny z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Sporządzanie zmiany planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu.

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

W dniu 9 grudnia 2024 r. w Gazecie Współczesnej, na tablicach ogłoszeń, na stronie www.zambrow.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej bip.zambrow.pl ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu przez Radę Miasta Zambrów uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu w terminie do 10 stycznia 2025 r.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu zmiany planu.

Pismem z dnia 9 grudnia 2024 r. Burmistrz Miasta Zambrów zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Burmistrza odpowiedziały dwa organy. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków Delegatura w Łomży poinformował, że na obszarze objętym zmianą planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce wniósł o uwzględnienie w zmianie planu szeregu wniosków dotyczących urządzeń melioracji wodnych. Po analizie map udostępnionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce stwierdzono, że na obszarze zmiany planu nie występują żadne urządzenia melioracji wodnych, a co za tym idzie brak jest podstaw do uwzględnienia w projekcie zmiany planu wniosków organu.

Pismem z dnia 9 grudnia 2024 r. Burmistrz Miasta Zambrów wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Naczelnika Wydziału Spraw Terenowych w Łomży oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zambrowie o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Obydwa organy przesłały swoje uzgodnienia.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu zmiany planu w dniu 30 czerwca 2025 r. projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem do został przesłany do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i omówiony na posiedzeniu w dniu 4 lipca 2025 r. Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany planu, nie wnosząc żadnych uwag.

W dniu 8 lipca 2025 r. Burmistrz skierował projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem do pozostałych organów i instytucji w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

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

Na wystąpienie Burmistrza o zaopiniowanie projektu zmiany planu w wymaganym terminie odpowiedziały 3 organy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku Wydział Spraw Terenowych II w Łomży oraz Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku pozytywnie zaopiniowały projekt zmiany planu. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce negatywnie zaopiniował projekt zmiany planu wskazując na konieczność zawarcia zapisów dotyczących ochrony, utrzymania i funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych.

Po wprowadzeniu niezbędnych zmian do projektu zmiany planu, został on ponownie przesłany do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Ostrołęce z prośbą o zaopiniowanie. W odpowiedzi Organ pozytywnie zaopiniował projekt zmiany planu.

Wraz z opracowaniem projektu zmiany planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu miasta będące skutkiem realizacji ustaleń planu:

- 1) odszkodowanie za wykup nieruchomości – w zmianie planu nie wyznaczono terenów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego, do wykupu których zobowiązana byłaby gmina;
- 2) koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury drogowej – zmiana planu nie obejmuje działek drogowych oraz nie wyznacza terenów przeznaczonych pod drogi publiczne;
- 3) koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej – zmiana planu obejmuje obszar uzbrojony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a w zmianie planu nie zostały zapisane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 4) odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości – zmiana planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie działek, a co za tym idzie nie dojdzie do spadku wartości nieruchomości;
- 5) odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości – ustalenia zmiany planu nie ograniczają dotychczasowego sposobu użytkowania lub korzystania z nieruchomości objętych zmianą planu.

Szacuje się, że uchwalenie zmiany planu nie pociągnie za sobą obciążeń finansowych dla budżetu miasta.

Jako przychody do budżetu miasta wynikające z uchwalenia zmiany planu oszacowano: opłaty z tytułu podatku gruntowego, opłaty z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury, a także opłaty z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W wyniku uchwalenia zmiany planu nie dojdzie do przekwalifikowania gruntów rolnych na grunty budowlane, nie dojdzie również do zmiany funkcji na bardziej intensywną. Nie nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości, a co za tym idzie nie zostanie naliczona renta planistyczna. Mając na uwadze, że zmiana planu obejmuje obszar uzbrojony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, nie przewiduje się by nastąpiły okoliczności dające podstawę do pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury. Biorąc pod uwagę fakt, iż zmiana planu obejmuje działki stanowiące własność jednego właściciela, nie przewiduje się dalszych podziałów nieruchomości, a co za tym idzie nie będzie podstaw do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów. Uchwalenie zmiany planu umożliwi realizację zamierzenia inwestycyjnego właściciela nieruchomości – budowy budynku administracyjno-socjalnego. Szacuje się więc, że w wyniku uchwalenia zmiany planu źródłem dochodów do budżetu gminy będą jedynie podatki od nieruchomości oraz od powierzchni użytkowej budynków.