

Zambrów, dnia luty 2021 r.

**Wójt Gminy Zambrów**

**Do:** Przewodniczący Gminy Zambrów

**Uzasadnienie do uchwały**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy**  
**Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór**

**1. Podstawa podjęcia uchwały**

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale nr 234/XXXIII/17 Rady Gminy Zambrów z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór, zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ;

oraz zawiera wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – wyznacza się na rysunku projektu planu teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- 2) granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

- 3) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – wyznacza się na rysunku projektu planu teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KDG;
- 4) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – na terenach oznaczonych symbolem PU dopuszczono elektrownie fotowoltaiczne.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów, które przyjęte zostało Uchwałą nr 144/XXII/16 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami zmiany Studium.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w województwie podlaskim w powiecie zambrowskim, na terenie gminy wiejskiej Zambrów w obrębie Czerwony Bór. Obszar projektu planu objęty jest zasięgiem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska. Przez obszar projektu planu przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia oraz linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ponad 8,5 ha.

Głównym celem projektu planu jest aktywizacja gospodarcza gminy i zaspokojenie potrzeb wnioskowanych przez właścicieli działek z uwzględnieniem rozwoju przestrzeni gminy Zambrów, zgodnie z obowiązującymi zasadami jej kształtowania.

## **2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załączniku graficznym Nr 1. W części opisowej regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia występują w ustaleniach

- ogólnych w §6 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów. Na rysunku planu wymogi te zostały spełnione poprzez wprowadzenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W stosunku do terenów, na których dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
  - 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
  - 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na obszarze objętym ustaleniami projektu planu;
  - 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały zapisy;
  - 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów, w pierwszej kolejności terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia projektu planu ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
  - 7) prawa własności – ustalone w projekcie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedyne w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
  - 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – obszar opracowania znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zamkniętego, na rysunku planu została wyznaczona strefa ochronna terenu zamkniętego;
  - 9) potrzeb interesu publicznego – w projekcie planu zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z zapotrzebowaniem gminy na nowe tereny inwestycyjne;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały zapisy. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w projekcie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci

szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Na umieszczone w dniu 16 listopada 2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Zambrów oraz w prasie lokalnej, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Kolejnym etapem zapewniającym możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu było umieszczone w dniu 02 sierpnia 2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które zostało umieszczone na stronie internetowej gminy, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się 28 sierpnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Zambrów. W wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu miejscowego i/lub prognozy oddziaływania na środowisko. Kolejno projekt przekazano Radnym celem uchwalenia, uchwałą Nr 307/XLI/18 Rada Gminy Zambrów w dniu 12 października 2018 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku, unieważnij przyjętą przez Radnych uchwałę planu w całości. Wątpliwości organu budził brak przedstawienia na rysunku planu projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Spełniając wymogi Sądu na rysunek planu wprowadzono dodatkowe oznaczenia informacyjne odnoszące się do projektowanego orientacyjnego przebiegu sieci. Wprowadzone zmiany wymagają powtórzenia procedury formalno-prawnej, w tym ponowienia opinii i uzgodnień.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy projektu planu zawarte w §15.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie istniejącego stanu przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto w pierwszym istotnym etapie sporządzania projektu planu zapewniono możliwość

udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu projektu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlega również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione poprzez przeanalizowanie wpływu ustaleń kształtowania terenów na natężenie ruchu. Projektowana nowa zabudowa produkcyjna i usługowa zlokalizowana jest wzdłuż istniejącego ciągu komunikacyjnego oraz w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 63. Ponadto obszar opracowania obejmuje również tereny już zainwestowane. Zastosowane rozwiązania projektowe, w tym lokalizacja, powierzchnia i funkcja obszarów objętych projektem planu uwzględnia czynniki minimalizujące zmiany w transportochłonności układu przestrzennego w gminie;

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jak i podstawowego środka transportu – zostało spełnione, ponieważ w projekcie planu projektowana zabudowa została wyznaczona w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jako uzupełnienie lub kontynuacja, dla której przebieg komunikacji zbiorowej został już ustalony;
3. zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie w projekcie planu ciągów pieszych i rowerowych;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy**

Rada Gminy Zambrów Uchwałą nr 197/XXIX/17 z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, przyjęła „*Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zambrów*”. Ocena aktualności dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz programów wieloletnich w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż obowiązująca zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów jest dokumentem nowym, zgodnym z przepisami prawa uwzględniającym aktualne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Zambrów.

Na podstawie przeprowadzonych analiz proponuje się sporządzenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zapobiegą rozpraszaniu zabudowy i tym samym zatrzymają konieczność ponoszenia nieuzasadnionych wydatków z budżetu gminy na zapewnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Doprowadzi to również do ochrony powiązań przyrodniczych na terenie

gminy. Dodatkowo wpłynie na dogęszczanie istniejącej zabudowy, co pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie wybudowanej infrastruktury technicznej.

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdza się zgodność projektu planu z przeprowadzoną „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zambrów”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Bilans finansów publicznych gminy Zambrów wykonany po wprowadzeniu projektu planu zgodnie z prognozami przyniesie zysk do budżetu gminy. Jest on spowodowany zmianą funkcji terenów na bardziej intensywną i związanym z tym wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości budynkowych oraz wpływem z tytułu opłaty planistycznej. Ponadto wzrost jest spowodowany niewielkimi kosztami gminy związanymi z wypłatą odszkodowań i rekompensat. Do korzyści niefinansowych z uchwalenia planu należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określające zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

#### **5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, w dniu 16 listopada 2017 r. Wójt Gminy Zambrów ogłosił i obwieścił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając termin na składanie wniosków. Następnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania zostały przesłane zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. Do projektu planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Po otrzymaniu wniosków od instytucji, projekt planu został przygotowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Następnie projekt planu został przekazany do instytucji opiniujących i uzgadniających. Po uzyskaniu pozytywnych odpowiedzi Wójt Gminy Zambrów ogłosił i obwieścił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt miejscowego planu został wyłożonych od 10 sierpnia 2018 r. do 11 września 2018 r. w trakcie którego w dniu 28 sierpnia 2018r. odbyła się dyskusja publiczna, a ostateczny termin składania uwag został wyznaczony do 26 września 2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi od osób fizycznych. Kolejny projekt przekazano do uchwalenia. Uchwałą Nr 307/XLI/18 Rada Gminy Zambrów w dniu 12 października 2018 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu

geodezyjnego Czerwony Bór. Plan został opublikowany w Dzienniku Urzędowym w Województwie Podlaskiego w dniu 17 października 2018 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku, unieważnij przyjętą przez Radnych uchwałę planu w całości, wyrokiem Sygn.. Art. II SA/Bk/21/19 z dnia 6 maja 2019 r. Wątpliwości organu budził brak przedstawienia na rysunku planu projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Spełniając wymogi Sądu na rysunek planu wprowadzono dodatkowe oznaczenia informacyjne odnoszące się do projektowanego orientacyjnego przebiegu sieci. Wprowadzone zmiany wymagają powtórzenia procedury formalno-prawnej, w tym ponowienia opinii i uzgodnień. Kolejno projekt przekazano do ponownych opinii i uzgodnień.

## **6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu**

Obszar objęty projektem planu planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności z usługami oraz zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz usługi. Całość obsługiwana będzie przez drogę publiczną klasy dojazdowej. Ze względu na możliwy konflikt funkcji w projekcie planu nakazano wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej. Przez teren opracowania przechodzą linie elektroenergetyczne średniego napięcia oraz linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Część obszaru projektu planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska.

Analizowany obszar obejmuje powierzchnie ponad 8,5ha, na której nie występują grunty chronione, zatem projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zgodnie z pismem nr L.dz./RR2/JO/1340/2018 otrzymanym od PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Łomża, w zakresie zasilania w energię elektroenergetyczną terenów objętych projektem planu, proponuje się budowę linii kablowej SN-15 kV od miejscowości Podgórze do obszaru objętego planem. W przypadku większego zapotrzebowania na moc, w drugim etapie proponuje się budowę linii kablowej SN-15 kV od GPZ Jantar w Łomży do miejscowości Podgórze.

## **Podsumowanie**

Procedura planistyczna sporządzania projektu planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....  
*Wójt Gminy Zambrów*