

# GMINA ZAMBRÓW



## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZAMBRÓW

Załącznik nr 1  
do uchwały .....  
Rady Gminy Zambrów  
z dnia ..... r.

Zambrów, luty 2024

**BUDPLAN** 



**Nazwa opracowania:**

---

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZAMBRÓW

**Zamawiający:**

---

GMINA ZAMBRÓW, UL. FABRYCZNA 3, 18-300 ZAMBRÓW

**Wykonawca:**

---

BUDPLAN Sp. z o.o.  
ul. Kordeckiego 20  
04-390 Warszawa  
tel./fax: 22 870 42 62  
e-mail: kontakt@budplan.net  
www.budplan.net

**BUDPLAN** 

**Autorzy:**

---

Główny projektant: inż. Monika Nasiłowska

Zespół: inż. Agnieszka Szaniawska  
inż. Natalia Kotecka



## Spis treści

1	WPROWADZENIE.....	7
	1.1 Podstawy prawne opracowania.....	7
	1.2 Cel opracowania.....	8
	1.3 Przyjęta metoda opracowania.....	8
	1.4 Charakterystyka gminy Zambrów.....	8
2	PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	16
	2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan ogólny.....	16
	2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	18
	2.3 Decyzje o warunkach zabudowy .....	24
	2.4 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	28
	2.5 Decyzje o pozwoleniu na budowę.....	33
	2.6 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium.....	38
	2.7 Analiza rezerw inwestycyjnych zawartych w obowiązujących dokumentach planistycznych 41	
	2.8 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym .....	44
	2.9 Podsumowanie i wnioski.....	45
3	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	45
	3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze .....	45
	3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa .....	47
	3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze.....	48
	3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa.....	52
4	WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH.....	53
	4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan ogólny.....	53
	4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	54
	4.3 Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych.....	54
5	PODSUMOWANIE.....	55
6	SPISY TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW .....	58
	6.1 Spis tabel .....	58

6.2 Spis wykresów .....	58
6.3 Spis schematów .....	58
6.4 Spis załączników mapowych .....	59

# 1 WPROWADZENIE

## 1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.), wg którego: „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”. Brzmienie cytowanego artykułu zmieniła ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która weszła w życie podczas sporządzania niniejszego dokumentu. Ponieważ ww. ustawa wprowadza duże zmiany w systemie planowania gmin oraz zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy, poniższe opracowanie analizować będzie aktualność istniejących dokumentów planistycznych zgodnie z dotychczasowymi przepisami oraz potrzeby zmian jakie wprowadza nowelizacja. Dlatego też niniejsza Analiza zmian w zagospodarowaniu gminy Zambrów posłużyć się będzie także poprzednim brzmieniem przytaczanego art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tzn. „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu 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”.

Opracowanie obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym 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 (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.);
- ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405);
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2399)

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 opracowania jest dokonanie:

- a) oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zambrów;
- b) oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności z przepisami prawa;
- c) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 1.3 Przyjęta metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie Zambrów, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach gminy, uwzględniając potrzebę ochrony krajobrazu, środowiska naturalnego oraz strukturę przestrzenną gminy. Uwzględnia 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.

Wykonana analiza obejmuje okres od stycznia 2017 roku do listopada 2023 roku.

## 1.4 Charakterystyka gminy Zambrów

Gmina Zambrów jest gminą wiejską, położoną w zachodniej części województwa podlaskiego, w powiecie zambrowskim. Gmina graniczy od północy z gminą wiejską Łomża położoną w powiecie łomżyńskim, od wschodu z gminami wiejskimi Rutki i Kołaki Kościelne położonymi w powiecie zambrowskim oraz Wysokie Mazowieckie i Czyżew-Osada położonymi w powiecie wysokomazowieckim, od południa z gminami wiejskimi Szumowo w powiecie zambrowskim oraz Andrzejewo w powiecie ostrowskim położonym w województwie mazowieckim, od zachodu z gminą wiejską Śniadowo położoną w powiecie łomżyńskim. Gmina wiejska Zambrów otacza także gminę miejską Zambrów. Powierzchnia gminy wynosi ok. 29 938 ha, co stanowi ok. 41% powierzchni powiatu zambrowskiego oraz ok. 1,48% powierzchni województwa podlaskiego. Ważniejszymi drogami na terenie gminy są: droga ekspresowa S8 relacji granica państwa – Wrocław – Warszawa – Białystok – Augustów – granica państwa, droga krajowa nr 63 relacji granica państwa – Giżycko – Łomża – Siedlce – Radzyń Podlaski – granica państwa, droga krajowa nr 66 relacji Zambrów – Wysokie Mazowieckie – Czeremcha – granica państwa.

Gmina wiejska Zambrów jest funkcjonalnie związana z gminą miejską Zambrów, gdzie znajduje się także siedziba Urzędu Gminy. Dojazd do miasta Zambrów zapewnia drogi krajowe, przebiegające z południowego zachodu na północny wschód (droga ekspresowa S8) oraz z północnego zachodu na południe (nr 63) i południowy wschód (nr 66), oraz sieć dróg powiatowych. Gmina Zambrów dzieli się na 70 sołectw: Bacze Mokre, Brajczewo-Sierzputy, Chmiele Pogorzele, Chorzele, Ciecioraki, Czartosy, Czerwony Bór, Dąbki-Łętownica, Długobórz ul. Sosnowa, Gardlin, GoskiDuże, Goski-Pełki, Grabówka,



Grochy-Łętownica, Grochy-Pogorzele, Grzymały, Klimasze, Konopki-Jabłoń, Konopki-Jańbrzyków Stok, Koziki-Jańbrzyków Stok, Krajewo Białe, Krajewo-Borowe, Krajewo-Ćwikły, Krajewo-Korytki, Krajewo-Łętowo, Łady-Borowe, Łady-Polne, Łosie-Dołęgi, Nowe Wierzbowo, Nowe Zakrzewo, Nowy Borek, Nowy Laskowiec, Nowy Laskowiec-Kolonia, Nowy Skarżyn, Nagórki-Jabłoń, Osowiec, Pęsy-Lipno, Poryte-Jabłoń, Przeździecko-Drogoszewo, Przeździecko-Mroccki, Pstrągi-Gniewoty, Rykacze, Sasiny, Sędziwuje, Stare Krajewo, Stare Wądołki, Stare Zakrzewo, Stary Laskowiec, Stary Skarżyn, Śledzie, Szeligi-Kolonia, Szeligi-Leśnica, Tabędz, Tarnowo-Goski (i Boruty-Goski), Wądołki-Bućki, Wądołki-Borowe, Wdziękoń Drugi, Wdziękoń Pierwszy, Wierzbowo Wieś, Wiśniewo, Wola Zambrowska, Wola Zambrzycka, Zagroby-Łętownica, Zagroby-Zakrzewo, Zaręby-Grzymały, Zaręby-Kramki, Zaręby-Kromki, Zaręby-Krzteki, Zaręby-Świeżki, Zbrzeźnica. Na potrzeby niniejszej analizy wykorzystany został jednak podział na obręby geodezyjne. Podział ten został przedstawiony na schemacie nr 1 a ich powierzchnia w tabeli nr 1. Wg fizyczno-geograficznego podziału Polski (J. Kondracki) obszar gminy położony jest w większości w obrębie mezoregionu Wysoczyzny Wysokomazowieckiej, wchodzącej w skład większej jednostki strukturalnej (makroregionu) Niziny Północnopodlaskiej, jedynie zachodni skraj gminy znajduje się w granicach Międzyrzecza Łomżyńskiego.

Podział gminy na obręby geodezyjne jest stosunkowo jednolity biorąc pod uwagę ich powierzchnię. Jedynie obręb Czerwony Bór charakteryzuje się znacznie większą powierzchnią niż pozostałe, wynosi ona ok. 9 600 ha. Średnia powierzchnia obrębu geodezyjnego w gminie wynosi ok 300 ha (z wyłączeniem obrębu geodezyjnego Czerwony Bór). Gmina Zambrów charakteryzuje się największą w kraju ilością jednostek osadniczych i znajduje się w pierwszej setce polskich gmin o największej powierzchni. Z uwagi na dużą powierzchnię i jednocześnie dużą liczbę jednostek osadniczych gmina Zambrów posiada gęstą strukturę osadniczą.

**Tabela 1 Powierzchnia obrębów geodezyjnych w gminie Zambrów.**

Nr obrębu	Nazwa obrębu geodezyjnego	Powierzchnia obrębu geodezyjnego [w ha]	Nr obrębu	Nazwa obrębu geodezyjnego	Powierzchnia obrębu geodezyjnego [w ha]
1	Bacze Mokre	274,41	36	Osowiec	393,29
2	Boruty Goski	113,28	37	Pęsy Lipno	287,25
3	Brajczewo Sierzputy	207,92	38	Polki Teklin	148,11
4	Chmiele Pogorzele	125,04	39	Poryte Jabłoń	1357,15
5	Chorzele	305,74	40	Przeździecko Drogoszewo	221,06
6	Ciecioriki	592,17	41	Przeździecko Mroccki	222,05
7	Czartosy	315,56	42	Pstrągi Gniewoty	504,37
8	Czerwony Bór	9578,97	43	Rykacze	256,47
9	Dąbki Łętownica	99,53	44	Sasiny	164,37
10	Długobórz Drugi	221,63	45	Sędziwuje	451,90
11	Długobórz Pierwszy	229,83	46	Stare Krajewo	397,89
12	Gardlin	177,00	47	Stare Wądołki	167,46
13	Goski Duże	187,38	48	Stare Zakrzewo	224,79
14	Goski Pełki	110,73	49	Stary Laskowiec	195,78
15	Grabówka	236,65	50	Stary Skarżyn	313,47
16	Grochy Łętownica	161,43	51	Szeligi Leśnica	308,21
17	Grochy Pogorzele	340,50	52	Śledzie	156,94
18	Grzymały	307,36	53	Tabędz	479,54
19	Klimasze	118,89	54	Tarnowo Goski	181,18
20	Konopki Jabłoń	98,93	55	Wądołki Borowe	130,74
21	Konopki Jańbrzyków Stok	557,08	56	Wądołki Bućki	170,08
22	Koziki Jańbrzyków Stok	279,36	57	Wdziękoń Drugi	336,27

23	Krajewo Białe	492,06	58	Wdziękoń Pierwszy	393,57
24	Krajewo Borowe	261,04	59	Wierzbowo	757,62
25	Krajewo Ćwikły	319,69	60	Wiśniewo	423,14
26	Krajewo Korytki	215,14	61	Wola Zambrowska	493,72
27	Krajewo Łętowo	300,37	62	Wola Zambrzycka	247,79
28	Łady Borowe	403,75	63	Zagroby Łętownica	312,77
29	Łady Polne	94,51	64	Zagroby Zakrzewo	248,03
30	Łosie Dołęgi	248,36	65	Zaręby Grzymały	145,93
31	Nagórki Jabłoń	448,72	66	Zaręby Kramki	178,86
32	Nowe Zakrzewo	108,20	67	Zaręby Kromki	114,92
33	Nowy Borek	391,68	68	Zaręby Krztęki	182,28
34	Nowy Laskowiec	464,89	69	Zaręby Świeżki	101,76
35	Nowy Skarżyn	228,68	70	Zbrzeźnica	645,00



Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Zambrów została ukształtowana na przestrzeni lat przez procesy osadnicze zapoczątkowane na przełomie XIII i XIV w. Rozwój gminy był ściśle związany z miastem Zambrów. Obie gminy do 1991 roku stanowiły jedną jednostkę administracyjną. Gmina Zambrów jest gminą o typowo wiejskim charakterze, co znajduje swoje odzwierciedlenie w strukturze użytkowania gruntów. Dogodne warunki do uprawy roli wynikają z występowania w obrębie gminy gleb dobrych i bardzo dobrych. Bezpośrednie sąsiedztwo powiatowego, wielofunkcyjnego ośrodka osadniczego, jakim jest miasto Zambrów, stanowi ważny czynnik w rozwoju przestrzennym gminy, zwłaszcza w zakresie przyrostu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

Istotnym czynnikiem rozwoju gospodarczego gminy jest lokalizacja względem głównych szlaków komunikacyjnych o znaczeniu międzynarodowym oraz krajowym. Droga ekspresowa S8, droga krajowa nr 63 oraz nr 66 warunkują dostępność transportową gminy, wzmacniając jej pozycję w strukturze funkcjonalno-przestrzennej regionu.

Tereny zabudowane lub zainwestowane w obrębie gminy Zambrów charakteryzują się dużym rozproszeniem. Z uwagi na rolniczy charakter miejscowości dominuje zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa z nielicznymi usługami. Usługi podstawowego rzędu, takie jak oświata, zdrowie, kultura, usługi kultu religijnego, występują m. in. w miejscowościach Nowy Borek, Stary Skarżyn, Tabędz, Osowiec, Stary Laskowiec, Stare Zakrzewo, Wiśniewo, Przeździecko-Mroczi. Miejscowości zlokalizowane w południowej części gminy oprócz funkcji rolniczej pełnią także funkcje usługowo-przemysłowe, wśród nich można wymienić m. in. Wolę Zambrowską, Stary Laskowiec, Wdziękoń Drugi, Krajewo Korytki, Długobórz Pierwszy, Długobórz Drugi, Zaręby-Krzteki. Głównym ośrodkiem usługowym, obsługującym miejscowe wsie, pozostaje miasto Zambrów. Typu wsi są zróżnicowane, przeważają miejscowości o charakterze typowych ulicówek oraz rzędówek. Na terenie gminy występują także wsie o układzie owalnicowym (Stare Zakrzewo, Krajewo Ćwikły) oraz widłowym (Wądołki Bucki, Zbrzeźnica).

Północno-zachodnią część gminy stanowią przede wszystkim zwarte kompleksy leśne. Obszar ten wyróżnia się bogatymi walorami środowiska przyrodniczego, które są chronione formami ochrony przyrody. W dużej mierze zachodnia część gminy objęta jest obszarem ochrony Natura 2000 – PLH200018 Czerwony Bór. W części północnej zlokalizowany jest rezerwat przyrody „Dębowe Góry”, z kolei we wschodniej rezerwat „Grabówka”.

W zachodniej części gminy znajdują się obszar Natura 2000 Czerwony Bór PLH200018, który stanowi ważną ostoję oligo- i mezotroficznych siedlisk Natura 2000 występujących na gruntach mineralnych – muraw, wrzosowisk i jałowczysk, niedostatecznie chronionych w skali ogólnopolskiej, zwłaszcza w ostojach Polski północno-wschodniej. Rezerwat „Dębowe Góry” położony jest w północnej części gminy przy granicy z gminą wiejską Łomża. Został on utworzony Rozporządzeniem Nr 9/01 Wojewody Podlaskiego z dnia 30 marca 2001 r. w sprawie uznania obiektu „Dębowe Góry” za rezerwat przyrody (Dz. Urz. Z 2001 r. Nr 8, poz. 149) w celu zachowania w stanie naturalnym zespołu świetlistej dąbrowy z dębem bezszypułkowym, stanowiącego istotną wartość ze względów przyrodniczych, naukowych i dydaktycznych. Rezerwat „Grabówka” położony jest we wschodniej części gminy i został utworzony ze względów naukowych i dydaktycznych w celu zachowania wielogatunkowego lasu liściastego o wysokim stopniu naturalności. Przedmiotem ochrony jest grąd typowy oraz fragmenty łągi jesionowo-olszowego. Niewielki, północny fragment gminy położony jest w granicach otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi, której celem jest zabezpieczenie formy ochrony

przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Dla Parku sporządzono plan ochrony, w którym określono cele ochrony wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz wartości krajobrazowych.

Na terenie gminy nie występują obszary szczególnego zagrożone powodzią.

Na obszarze gminy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przez teren gminy Zambrów przechodzą, napowietrzne linie energetyczne 110kV krajowego systemu sieci WN: linia Wysokie Mazowieckie – Zambrów – Łomża oraz sieć napowietrzna i kablowa średniego i niskiego napięcia. Przez teren gminy przebiega linia najwyższego napięcia 400kV o znaczeniu ponadlokalnym relacji Ostrołęka – Łomża 400kV. Ponadto, przez obszar gminy przebiega gazociąg tranzytowy Rosja - Niemcy oraz gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Białystok – Wyszaków z odgałęzieniem biegnącym z Zambrowa do Łomży.

Na terenie gminy funkcjonują trzy obszary górnicze: Krajewo-Łętowo Zbrzeźnica oraz Zbrzeźnica I oraz cztery tereny górnicze Krajewo-Łętowo, Zbrzeźnica, Zbrzeźnica 1, Czerwony Bór 1, z których na podstawie obowiązujących koncesji wydobywane są kruszywa naturalne.

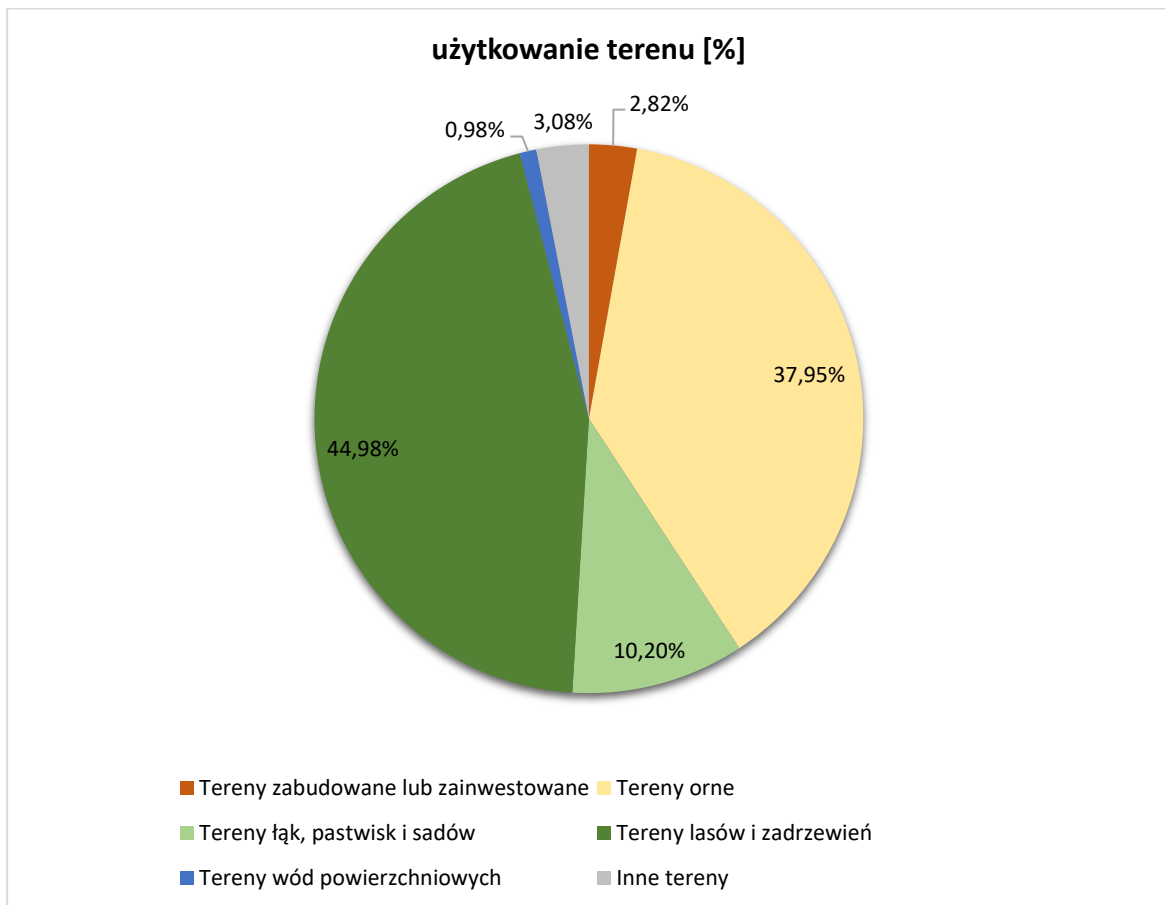
Na terenie gminy zlokalizowane są tereny kolejowe, stanowiące część nieczynnej linii kolejowej.

Analiza struktury użytkowania gruntów na terenie gminy Zambrów wykazuje, że w przestrzeni gminy wyraźnie dominują tereny lasów i zadrzewień oraz tereny rolne. Stanowią one odpowiednio 45% i 38% powierzchni gminy. Tereny zabudowane lub zainwestowane zajmują nieco ponad 2,8% terytorium. Inne tereny, do których zaliczono m. in. tereny komunikacyjne, tereny wydobywania kopalin oraz nieużytki, pokrywają około 3% obszaru gminy. Szczegółowe zestawienie powierzchniowe poszczególnych grup użytków przedstawiono w tabeli 2, a ich procentowy udział w ogólnej powierzchni gminy obrazuje wykres 1. Poglądową strukturę użytkowania terenów prezentuje schemat 2.

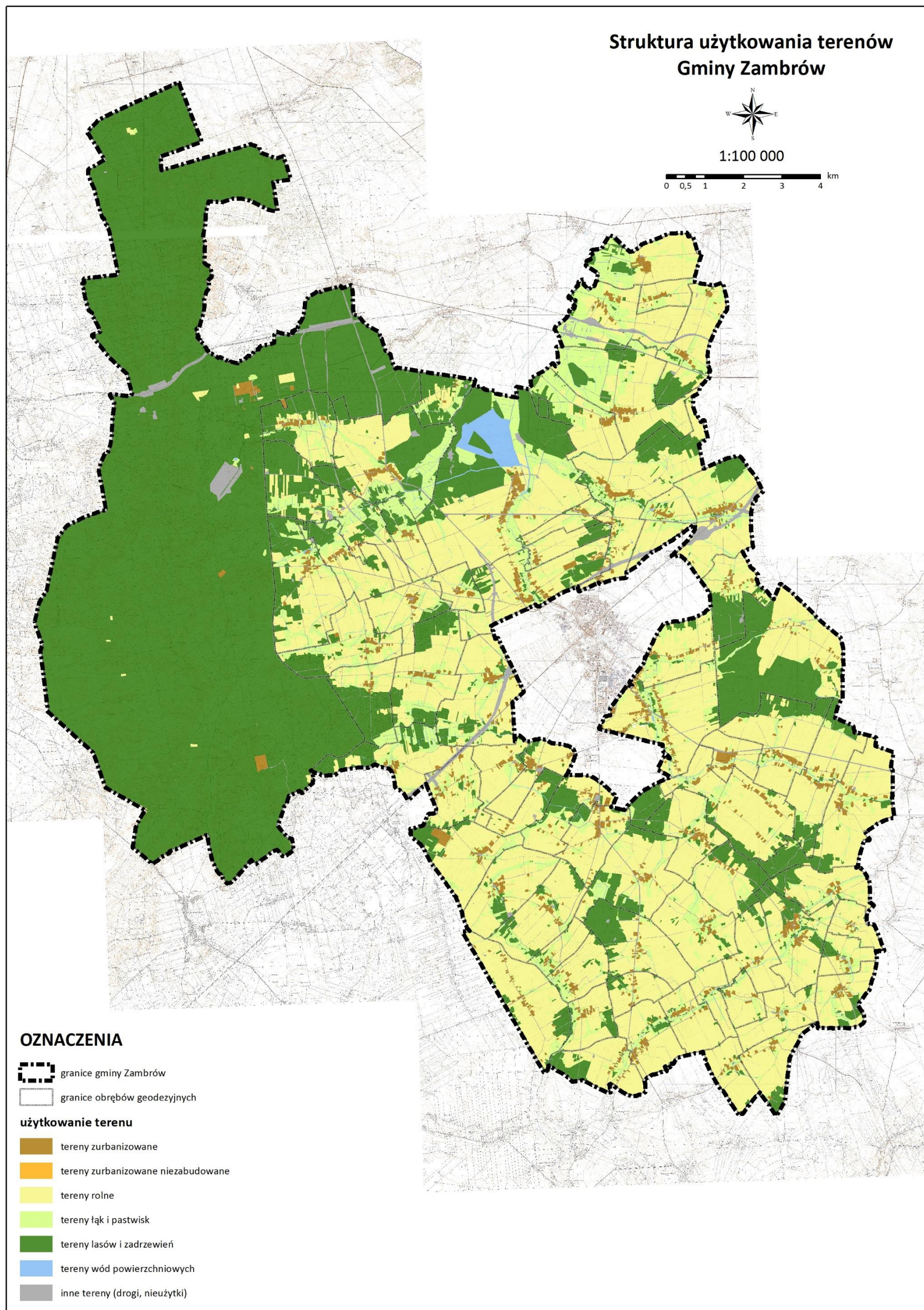
Tabela 2 Sumaryczna struktura użytkowania terenów w podziale na grupy dla gminy Zambrów.

Nazwa grupy	Powierzchnia [w ha]
Tereny zabudowane lub zainwestowane (tereny mieszkaniowe, przemysłowe, usługowej, rolne, rekreacyjno-letniskowe, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy)	843,3
Tereny orne	11362,5
Tereny łąk, pastwisk i sadów	3052,9
Tereny lasów i zadrzewień	13467,7
Tereny wód powierzchniowych	292,8
Inne tereny (drogi, tereny wydobywania kopalin, nieużytki, użytki ekologiczne, tereny kolejowe i przeznaczone pod budowę dróg lub linii kolejowych)	921,1
<b>SUMA</b>	<b>29940,3</b>

Wykres 1 Procentowy udział poszczególnych grup użytkowania terenu w ogólnej powierzchni gminy Zambrów.



Schemat 2 Struktura użytkowania terenów w gminie Zambrów.



W związku z podjęciem w dniu 22 maja 2017 r. przez Sejmik Województwa Podlaskiego uchwały Nr XXXVI/330/17, zmienionej uchwałą Nr XXXIX/356/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 28 sierpnia 2017 r. obowiązują ustalenia aktualnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2017 r. poz. 2777, poz. 3270). W związku na terenie gminy Zambrów przestały obowiązywać ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego przyjętego Uchwałą Nr IX/80/03 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 czerwca 2003 r. roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa. W zakresie obszaru gminy Zambrów Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego ustala ponadlokalne elementy zagospodarowania przestrzennego w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej oraz środowiska przestrzennego. Są to m.in.:

- 1) Przebieg linii dystrybucyjnej światłowodowej Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej,
- 2) Korytarz uzupełniający KPnC-5D Dolina rzeki Gać;
- 3) Orientacyjny przebieg planowanego obejścia miasta Zambrów po stronie południowo-zachodniej w ciągu dróg krajowych nr 63 G/GP i nr 66 G/GP do węzła S8;
- 4) Droga krajowa nr 66 klasy G/GP relacji Zambrów – Wysokie Mazowieckie – Brańsk – Bielsk Podlaski – Kleszczele – Czeremcha – granica państwa;
- 5) Przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 250 mm.

## **2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan ogólny**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów, zostało przyjęte Uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. i zmienione Uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. oraz Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów wraz ze zmianami zostało sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy „*Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe*”. Przepisy przejściowe dopuszczają możliwość uchwalenia zmiany studium, stosując przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym jedynie jeżeli:

- „*przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian;*



- *zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub*
- *zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633)”.*

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, do czasu wejścia w życie przepisów wprowadzonych nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi podstawowy dokument określający politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wizję rozwoju gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Co więcej, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zmiana nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów, przyjęta Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r., została sporządzona na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z tym, że do ww. zmiany studium przystąpiono Uchwałą Nr 243/XXI/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, zmienionej uchwałą Nr 281/XXVI/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 21 grudnia 2021 r. to zastosowano § 9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, mówiący o tym, że „Do projektów studiów sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe”.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. 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.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy sporządzić opracowanie ekofizjograficzne (art. 72 ust. 4 ww. ustawy). Gmina Zambrów posiada Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do zmiany studium uwarunkowań i kierunków gminy Zambrów (Warszawa 2014), dla obszaru w jej granicach administracyjnych.

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 (Dz.U. 2023 r. poz. 1094 ze zm.), wprowadzająca obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Dla obowiązującego studium sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ww. ustawą.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęta ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchyliła zapisy dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadziła nowy dokument planistyczny – plan ogólny. Zgodnie z przepisami przejściowymi aktualnie obowiązujące studium gminy Zambrów zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r.

Plan ogólny gminy, zgodnie z art. 13a pkt 7 ww. ustawy stanowić będzie akt prawa miejscowego. Sporządzany dla obszaru całej gminy. Jego zapisy będą wiążące nie tylko dla planów miejscowych, ale także dla decyzji o warunkach zabudowy. Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano aktualność i zgodność z przepisami prawa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów według zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed nowelizacją.

**Podsumowanie:** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów zostało przyjęte Uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r., a następnie zmienione w 2021 r. i 2022 r. Studium jest dokumentem obowiązującym do 31 grudnia 2025 r. lub do momentu przyjęcia planu ogólnego. Zmiana studium dopuszczona przepisami przejściowymi możliwa jest jedynie w konkretnych przypadkach.

## 2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w gminie Zambrów obowiązuje 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie zajmują one powierzchnię ok. 292 ha, co stanowi ok. 0,97% powierzchni gminy, z czego:

- 3 zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalono w latach 1997-2002 (sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym),
- 15 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalono w latach 2006-2023 (sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wykaz obowiązujących planów i ich zmian został przedstawiony w tabeli 3, a ich przestrzenne zasięgi zostały zobrazowane na schemacie 3.

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. Większość z obowiązujących planów miejscowych została sporządzonych w celu wyznaczenia terenów mieszkaniowych (Nr 102/XXII/97 z dnia 20.03.1997 r., Nr 83/XV/2008 z dnia 20.05.2008 r., Nr 176/XXVI/17 z dnia 16.02.2017 r., Nr 195/XV/20 z dnia 27.10.2020 r., Nr 232/XX/21 z dnia 31.05.2021 r.) oraz terenów usługowych i przemysłowych (Nr 98/XVIII/00 z dnia 28.03.2000 r., Nr 5/II/02 z dnia 02.12.2002 r., Nr 148/XXVII/09 z dnia 27.08.2009 r., Nr 19/IV/11 z dnia 16.03.2011 r., Nr 142/XXI/16 z dnia 27.10.2016 r., Nr 305/XLI/18 z dnia 12.10.2018 r., Nr 306/XLI/18 z dnia 12.10.2018 r., Nr 232/XX/21 z dnia 31.05.2021 r., Nr 388/XLIV/23 z dnia 31.05.2023 r., Nr 389/XLIV/23 z dnia

31.05.2023 r., Nr 399/XLV/23 z dnia 28.06.2023 r.). Trzy plany miejscowe zostały sporządzone w celu umożliwienia lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej z zakresu: komunikacji lotniczej (Uchwała Nr 160/XXXV/06 z dnia 30.03.2006 r.), elektroenergetyki (Nr 111/XV/12 z dnia 21.06.2012 r.) oraz komunikacji drogowej (Nr 23/V/07 z dnia 03.04.2007 r.). Powyższa analiza zwraca uwagę na fakt, iż na obszarze gminy Zambrów sporządzone plany miejscowe przeznaczają niewielką część terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, dotyczy to zarówno planów porządkujących strukturę przestrzenną obszarów już zainwestowanych, jak i nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania.

Aktualnie w opracowaniu znajdują się 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzane na podstawie:

- Uchwała Nr 312/XXXI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obszaru geodezyjnego Czerwony Bór (działka nr 59/4) – plan miejscowy zakończył etap wyłożenia do publicznego wglądu,
- Uchwała Nr 420/XLVIII/23 Rady Gminy Zambrów z dnia 5 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wierzbowo – dla planu miejscowego przyjęto uchwałę intencyjną.

Odstąpiono od sporządzenia następujących planów miejscowych:

- Zgodnie z Uchwałą Nr 436/XLIX/23 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 grudnia 2023 r. odstąpiono od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wola Zambrowska, do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 113/V/19 Rady Gminy Zambrów z dnia 9 kwietnia 2019 r.
- Zgodnie z Uchwałą Nr 437/XLIX/23 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 grudnia 2023 r. odstąpiono od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wola Zambrowska, do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr 146/VIII/19 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 października 2019 r.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) nie wprowadza w przypadku planów miejscowych tak diametralnych zmian jak względem studium. Zgodnie z art. 67 ust. 1 ww. ustawy obowiązujące plany miejscowe zachowują moc i mogą być zmieniane. Do planów miejscowych, których procedowanie rozpoczęło się przed wejściem w życie nowelizacji stosuje się przepisy przejściowe.

**Tabela 3 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Zambrów.**

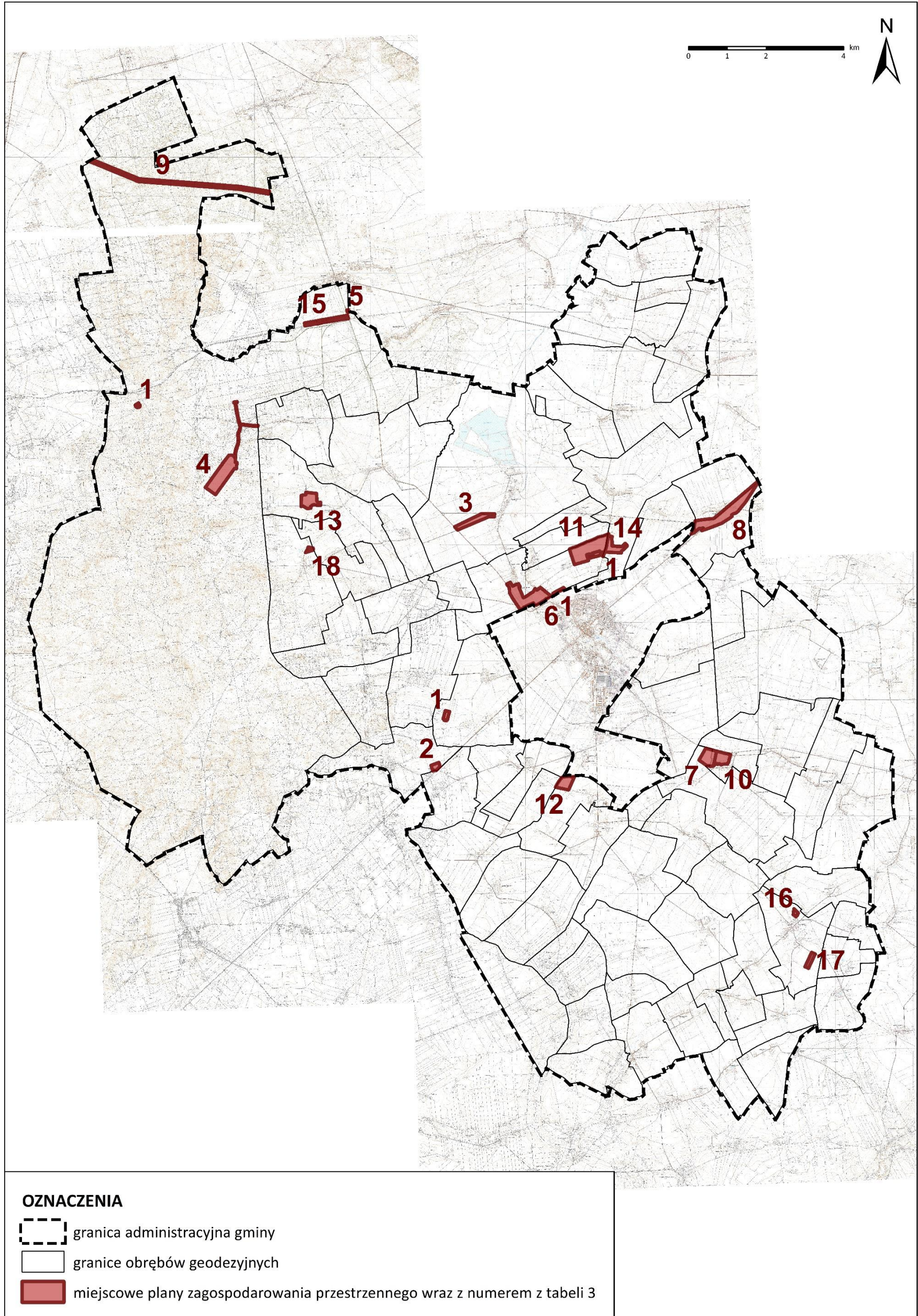
Lp.	Nazwa planu miejscowego	Uchwała Rady Gminy ws. uchwalenia	Powierzchnia terenu objętego planem [ha]	Dominująca funkcja	Podstawa prawna
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania gminy Zambrów	Nr 102/XXII/97 z dnia 20.03.1997 r.	15,81	Tereny eksploatacji kruszywa, tereny zabudowy mieszkaniowej,	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

				tereny zabudowy zagrodowej, tereny przemysłowo-składowe	
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania gminy Zambrów w części obejmującej teren położony w granicach wsi Krajewo Lętowo	Nr 98/XVIII/00 z dnia 28.03.2000 r.	3,06	Tereny usług z zakresu handlu i obsługi podróźnych komunikacji samochodowej	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów w części dotyczącej wsi Poryte Jabłoń	Nr 5/II/02 z dnia 02.12.2002 r.	13,06	Tereny przemysłowo-składowe	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów, obejmującego teren lotniska sportowo – sanitarnego w kompleksie leśnym Czerwony Bór	Nr 160/XXXV/06 z dnia 30.03.2006 r.	98,00	Tereny komunikacji lotniczej	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Zambrów (zjazd z drogi krajowej i parking w miejscowości Modzele Skudosze)	Nr 23/V/07 z dnia 03.04.2007 r.	0,22	Wewnętrzny układ komunikacyjny	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 w części dotyczącej wsi Nagórki-Jabłoń	Nr 83/XV/08 z dnia 20.05.2008 r.	35,48	Tereny zabudowy zagrodowej	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Zambrów (zabudowa produkcyjno-usługowa w Starym Laskowcu)	Nr 148/XXVII/09 z dnia 27.08.2009 r.	13,70	Teren produkcyjno-usługowy	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów, dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 - wieś Wiśniewo	Nr 19/IV/11 z dnia 16.03.2011 r.	42,40	Teren zabudowy usługowej, teren zabudowy zagrodowej	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odcinka trasy linii elektroenergetycznej 400 kV Narew - Ostrołęka (docelowo 2 x 400 kV Łomża-Ostrołęka) na terenie gminy Zambrów	Nr 111/XV/12 z dnia 21.06.2012 r.	7,04	Tereny lasów z dopuszczeniem infrastruktury technicznej (linia elektroenergetyczna 400 kV)	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego terenów części obrębu geodezyjnego Stary Laskowiec	Nr 142/XXI/16 z dnia 27.10.2016 r.	8,05	Tereny produkcyjno-usługowe	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń	Nr 176/XXVI/17 z dnia 16.02.2017 r.	38,58	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny produkcji, składów, magazynów	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obrębu geodezyjnego Długobórz Drugi	Nr 305/XLI/18 z dnia 12.10.2018 r.	10,72	Tereny lasów, teren zabudowy produkcyjno-usługowej, tereny dróg publicznych, teren drogi niepublicznej.	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący części obrębu geodezyjnego miejscowości Pstrągi-Gniewoty	Nr 306/XLI/18 z dnia 12.10.2018 r.	14,44	Teren zabudowy usługowej, teren lasów, teren zabudowy produkcyjno – usługowej, tereny dróg publicznych, tereny dróg niepublicznych	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń	Nr 195/XV/20 z dnia 27.10.2020 r.	0,27	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór	Nr 232/XX/21 z dnia 31.05.2021 r.	8,51	Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami, tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, teren drogi publicznej klasy głównej, teren drogi publicznej klasy dojazdowej	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący części miejscowości Stary Skarżyn	Nr 388/XLIV/23 z dnia 31.05.2023 r.	1,42	Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji, teren komunikacji	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

				drogowej wewnętrznej	
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący części obszaru geodezyjnego Stary Skarżyn	Nr 389/XLIV/23 z dnia 31.05.2023 r.	4,03	Teren usług lub produkcji, teren rolnictwa z zakazem zabudowy	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz	Nr 399/XLV/23 z dnia 28.06.2023 r.	1,49	Teren usług handlu lub produkcji przemysłowej	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Schemat 3 Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zambrów.



**Podsumowanie:** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują powierzchnię około 292 ha, co stanowi ok. 0,97 % powierzchni gminy. Jednak należy zwrócić uwagę, że ok. 45% powierzchni gminy stanowią lasy i zadrzewienia, a ok. 48 % jej powierzchni stanowią grunty orne, łąki i pastwiska. Ponadto niemal 17% powierzchni gminy stanowi Obszar Natura 2000 Czerwony Bór.

### 2.3 Decyzje o warunkach zabudowy

Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego organy gminy wydają w przypadku braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obszar gminy Zambrów w niewielkim stopniu (jedynie w niecałym 1%) pokryty jest obowiązującymi planami miejscowymi, pozwolenia na budowę wydawane są więc przede wszystkim na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

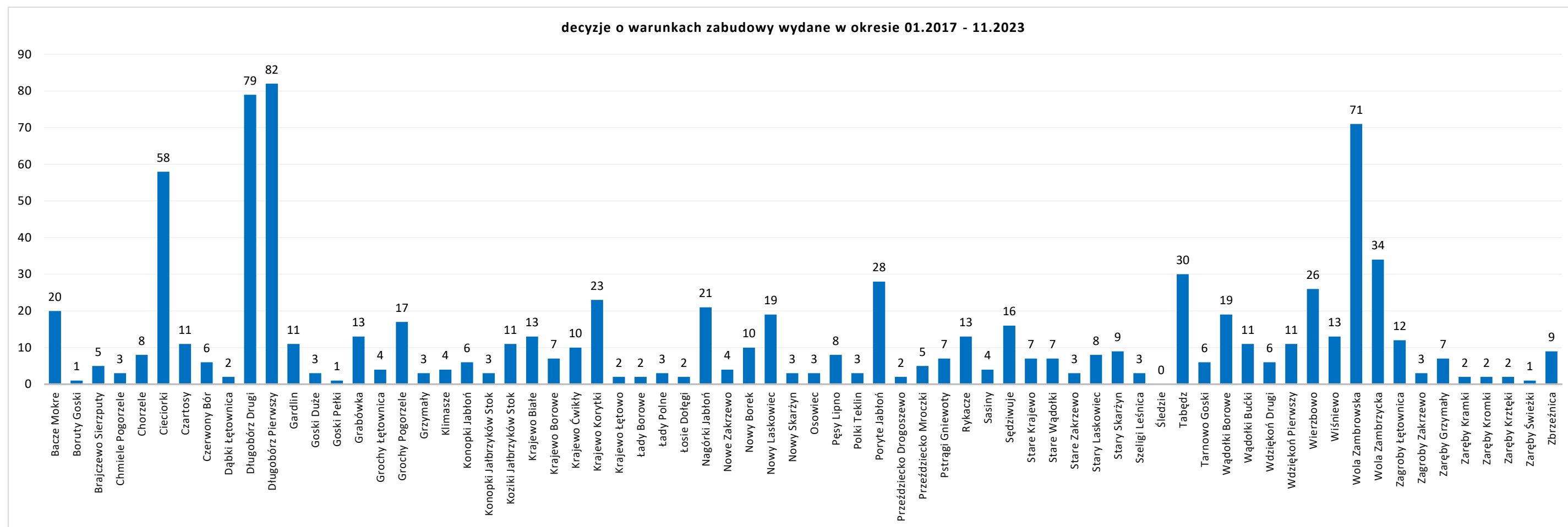
Nowelizacja systemu planowania przyjęta ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) wprowadza zmiany w sposobie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 64 ust.1 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.) od 2026 roku ww. decyzje będą mogły być wydawane tylko, jeżeli gmina uchwaliła plan ogólny i będą musiały być zgodne z zapisami planu ogólnego. Ograniczy to niekorzystne rozlewanie się zabudowy i skupi ruch inwestycyjny na terenach już zagospodarowanych lub zaplanowanych pod zabudowę w planach miejscowych.

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 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.

W przedmiotowej analizie wzięto pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydane w okresie od stycznia 2017 roku do listopada 2023 roku. W tym czasie urząd gminy wydał 861 pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji wydanych zostało w obrębie Długobórz Pierwszy (82), następnie w obrębach Długobórz Drugi (79) i Wola Zambrowska (71). Żadnej decyzji o warunkach zabudowy nie wydano w obrębie Śledzie. Przestrzenne rozmieszczenie wydanych decyzji zostało przedstawione na schemacie 4.



Wykres 2 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby geodezyjne.

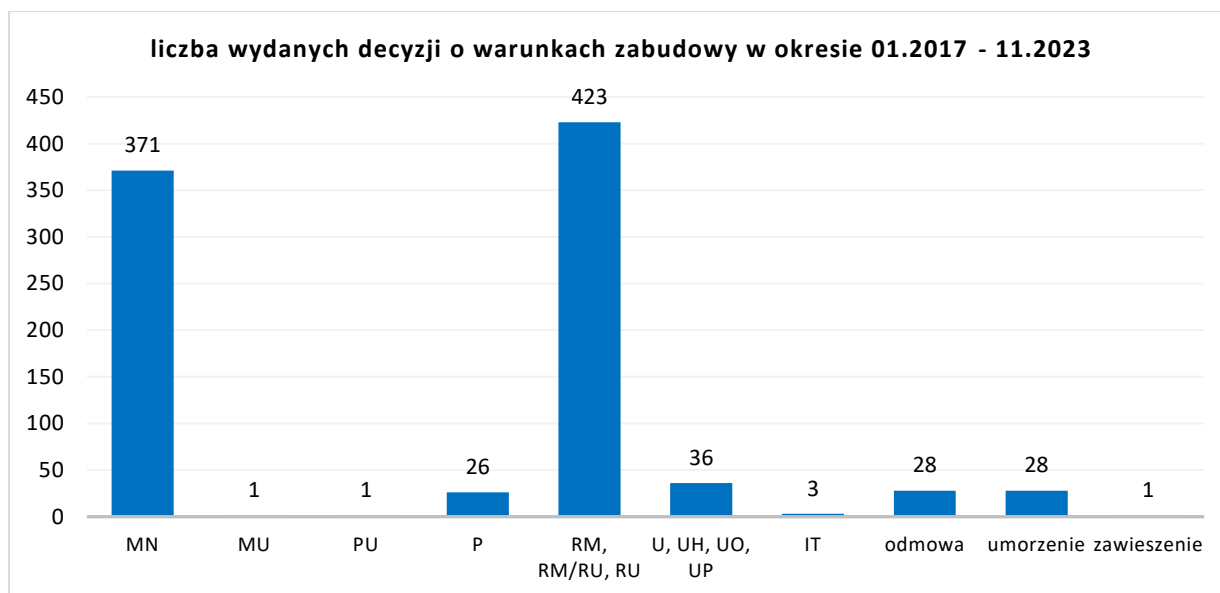


Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło zabudowy zagrodowej i zabudowy związanej z obsługą rolnictwa (423 decyzje), co stanowi 49% wszystkich decyzji. Dane te wskazują na rolniczy charakter gminy. Ponadto 371 decyzji dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 43% decyzji).

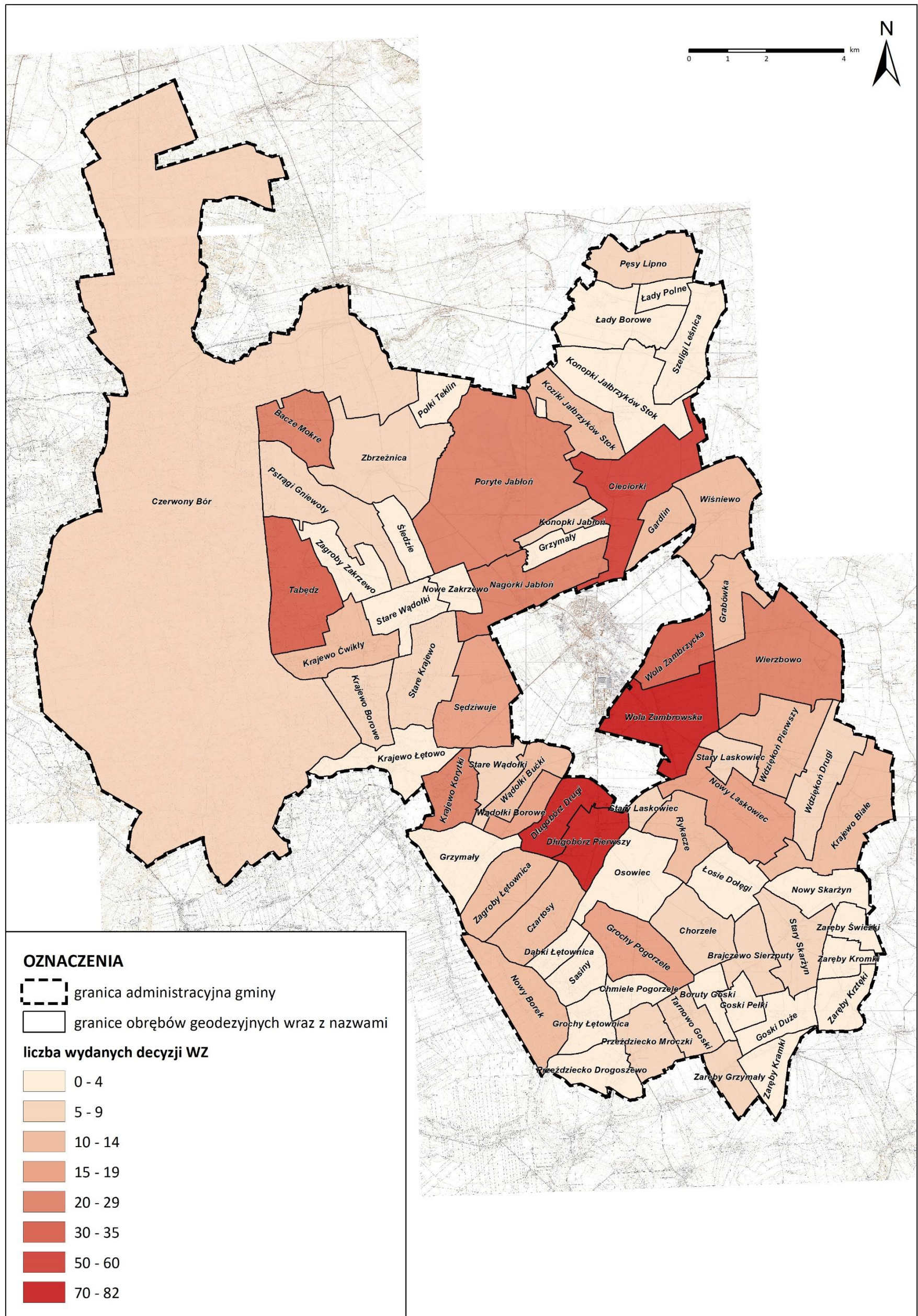
**Tabela 4 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.**

Przeznaczenie w decyzji o warunkach zabudowy	Liczba decyzji
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	371
MU – zabudowa mieszkaniowo - usługowa	1
PU – zabudowa produkcyjno - usługowa	1
P – zabudowa produkcyjna	26
RM, RM/RU, RU – zabudowa zagrodowa i z zakresu obsługi rolnictwa	423
U, UH, UO, UP – zabudowa usługowa	36
IE, IT – infrastruktura techniczna	3
Odmowa wydania decyzji	28
Umorzenie postępowania w sprawie wydania decyzji	28
Zawieszenie postępowania w sprawie wydania decyzji	1

**Wykres 3 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.**



Schemat 4 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby geodezyjne.



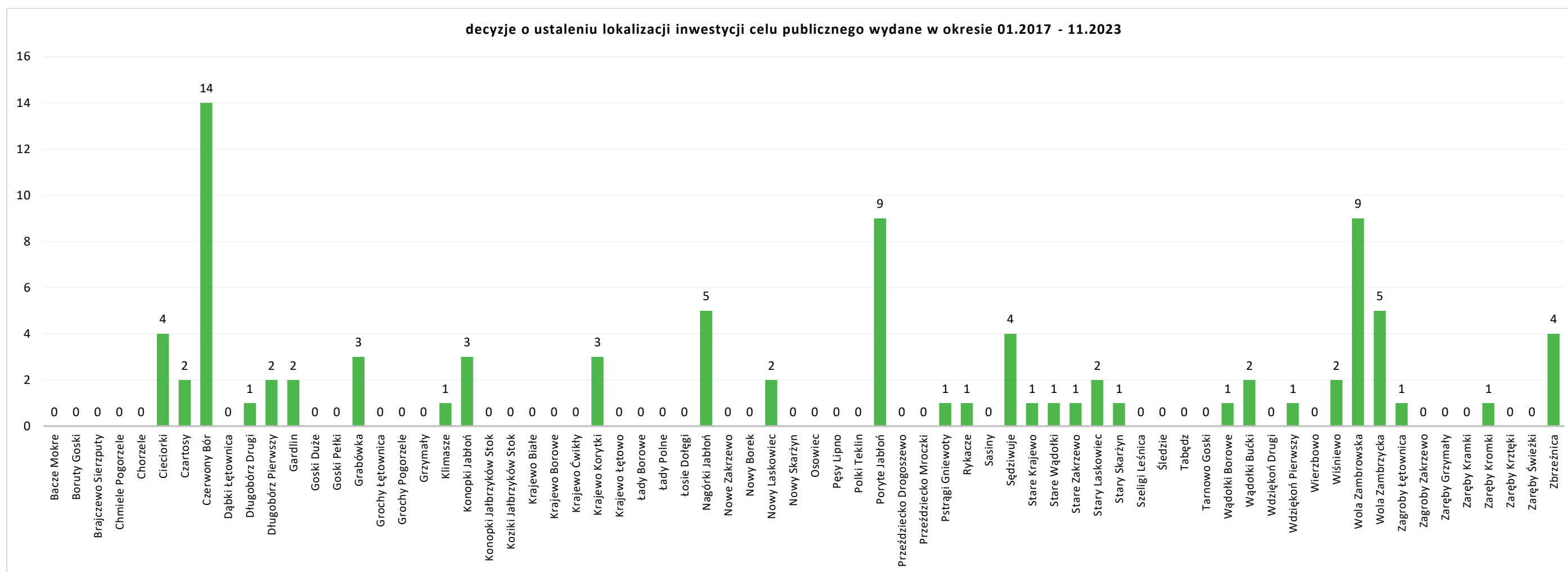
**Podsumowanie:** Na podstawie rozmieszczenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby stwierdzić można, że największe zainteresowanie inwestycyjne występuje w centralnej części gminy, w miejscowościach sąsiadujących z miastem Zambrów (Wola Zambrowska, Długobórz Drugi, Długobórz Pierwszy, Cieciorki, Wola Zambrzycka, Nagórki Jabłoń). Najmniej decyzji wydano w południowej i zachodniej części gminy, w największym oddaleniu od miasta.

Sporządzenie planów miejscowych dla obrębów geodezyjnych, gdzie wydawanych jest najwięcej decyzji o warunkach zabudowy mogłoby sprzyjać bardziej racjonalnej gospodarce gruntami w gminie. Wpłynęłoby to również na uniknięcie obciążeń budżetowych związanych z rozwojem infrastruktury, której realizacja należy do zadań własnych gminy.

## **2.4 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. W badanym okresie wydanych zostało 73 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, przy czym niektóre z inwestycji dotyczyły obszarów zlokalizowanych na terenie dwóch lub więcej obrębów geodezyjnych, dlatego ogólna suma wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego różni się od sumy wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych. Ponadto niektóre decyzje dotyczyły dwóch rodzajów inwestycji, dlatego ogólna suma wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego różni się od sumy wydanych decyzji w podziale na rodzaj inwestycji. Najwięcej decyzji wydano w obrębie Czerwony Bór (14), po 9 decyzji wydano w obrębach Poryte Jabłoń i Wola Zambrowska, a po 5 w obrębach Nagórki Jabłoń i Wola Zambrzycka. W zdecydowanej większości obrębów geodezyjnych nie wydano żadnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wykres 4 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w podziale na obręby geodezyjne.

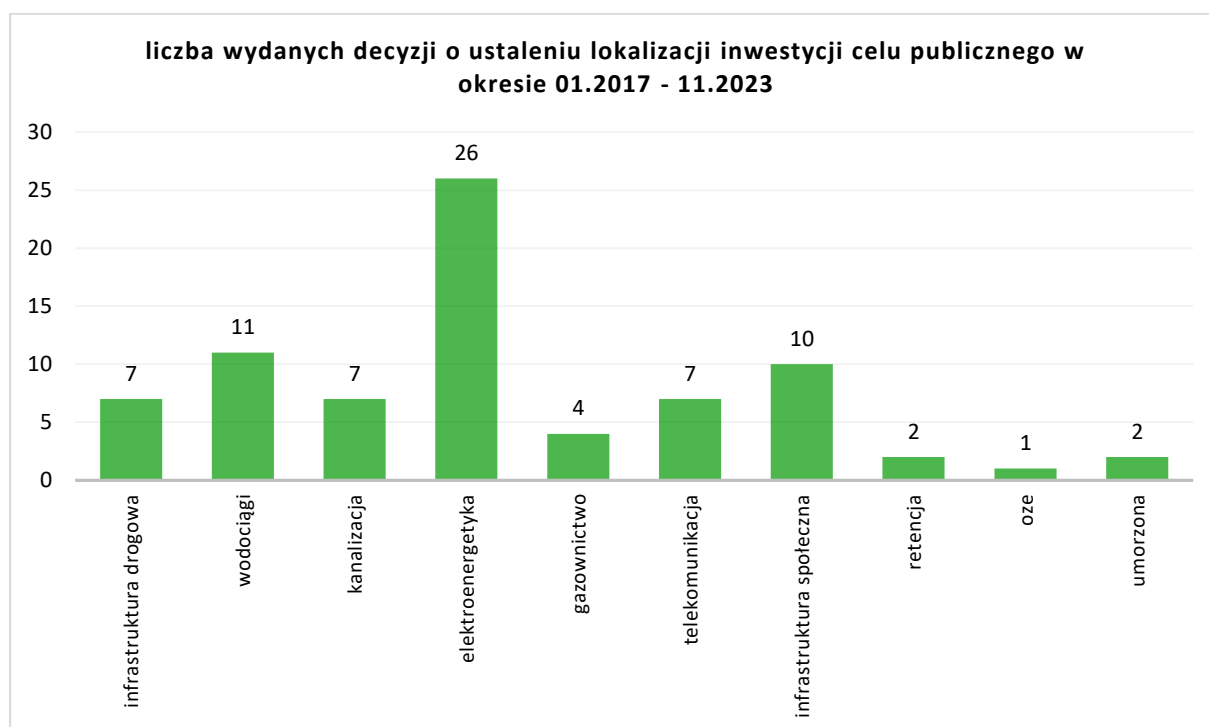


Najwięcej wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dotyczyło elektroenergetyki (26) i wodociągów (11).

**Tabela 5 Zestawienie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.**

Przeznaczenie w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Liczba decyzji
komunikacja	7
wodociąg	11
kanalizacja	7
elektroenergetyka	26
gazownictwo	4
telekomunikacja	7
infrastruktura społeczna	10
retencja	2
odnawialne źródła energii	1
umorzenie postępowania w sprawie wydania decyzji	2

**Wykres 5 Zestawienie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.**



W tabeli 6 przedstawiono wykaz 26 inwestycji celu publicznego realizowanych przez gminę Zambrów w badanym przedziale czasowym, wraz z określeniem stopnia ich realizacji. Stanowią one 35% wszystkich inwestycji, na które wydano decyzje w badanym okresie. Dotyczyły one głównie budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz oświetlenia ulicznego. Decyzje wydano również na rozbudowę budynków Szkół Podstawowych oraz budowę kanału deszczowego na odprowadzanie wód z drogi gminnej.

**Tabela 6 Wykaz inwestycji realizowanych przez gminę Zambrów na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 01.2017 – 11.2023.**

Nazwa inwestycji	Nr ICP	Rok	Stopień realizacji
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej z przyłączami w miejscowości Nagórki Jabłoń i Zambrów	2.2017	2017	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci wodociągowej PE DN 110 mm w miejscowości Czerwony Bór	4.2017	2017	inwestycja zrealizowana
Przebudowa drogi obsługującej tereny inwestycyjne Czerwony Bór – Stacja i budowa oświetlenia ulicznego	8.2017	2017	inwestycja niezrealizowana
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa sieci wodociągowej w miejscowości Wola Zambrowska	11.2017	2017	inwestycja niezrealizowana
Rozbudowa budynku Szkoły Podstawowej o salę gimnastyczną i adaptacji istniejących pomieszczeń na 2 sale dydaktyczne oraz budowa niezbędnej infrastruktury towarzyszącej w miejscowości Poryte Jabłoń	9.2018	2018	inwestycja zrealizowana
Rozbudowa budynku Szkoły Podstawowej oraz budowa niezbędnej infrastruktury towarzyszącej w miejscowości Stare Zakrzewo	10.2018	2018	inwestycja zrealizowana
Rozbudowa budynku Szkoły Podstawowej o salę gimnastyczną oraz budowa niezbędnej infrastruktury towarzyszącej w miejscowości Stary Skarżyn	11.2018	2018	inwestycja niezrealizowana
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Wola Zambrowska i Grabówka	1.2019	2019	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Wola Zambrowska i Grabówka	2.2019	2019	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci wodociągowej o długości ok. 1130 m w miejscowości Poryte Jabłoń i Konopki Jabłoń	3.2019	2019	inwestycja zrealizowana
Budowa oświetlenia ulicznego w miejscowości Krajewo Korytki	8.2020	2020	inwestycja niezrealizowana
Budowa oświetlenia ulicznego w miejscowości Stare Krajewo	10.2020	2020	inwestycja niezrealizowana
Budowa oświetlenia ulicznego w miejscowości Sędziwuje	12.2020	2020	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Krajewo Korytki	13.2020	2020	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Ciecioriki	19.2020	2020	inwestycja niezrealizowana
Budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Nagórki Jabłoń	20.2020	2020	inwestycja niezrealizowana
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Wola Zambrowska	2.2021	2021	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Wola Zambrowska	3.2021	2021	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Czerwony Bór	4.2021	2021	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w zakresie budowy oświetlenia drogowego w miejscowości Konopki Jabłoń	6.2021	2021	inwestycja niezrealizowana
Budowa kanału deszczowego na odprowadzanie wód z drogi gminnej w miejscowości Nowy Laskowiec	7.2021	2021	inwestycja niezrealizowana
Budowa sieci elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia w zakresie budowy oświetlenia drogowego w miejscowości Konopki Jabłoń	8.2021	2021	inwestycja niezrealizowana
Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Nagórki Jabłoń	2.2022	2022	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Zagrody Łętownica	3.2022	2022	inwestycja zrealizowana

Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Wądołki Borowe	4.2022	2022	inwestycja zrealizowana
Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Rykacze	5.2022	2022	inwestycja zrealizowana

Osobną kategorię stanowią inwestycje drogowe realizowane na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w oparciu o przepisy specustawy – ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162 ze zm.). W analizowanym przedziale czasowym wydanych zostało 10 decyzji, które dotyczyły budowy lub rozbudowy dróg gminnych. Przedmiotowe inwestycje zlokalizowane są w następujących obrębach: Szeligi Leśnica, Śledzie, Nagórki Jabłoń, Zbrzeźnica, Pstrągi Gniewoty, Bacze Mokre, Poryte Jabłoń, Nowy Laskowiec Kolonia, Wola Zambrowska, Stary Laskowiec, Goski Duże, Zaręby Kramki. Poniżej przedstawiono tabelę z wykazem inwestycji wraz z określeniem stopnia ich realizacji.

**Tabela 7 Wykaz inwestycji realizowanych na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w okresie 01.2017 – 11.2023.**

Nazwa inwestycji	Rok	Stopień realizacji
Rozbudowa i przebudowa drogi gminnej nr 106014B w miejscowości Szeligi Leśnica, gm. Zambrów.	2017	inwestycja zrealizowana
Rozbudowa i przebudowa drogi gminnej nr 106066B w miejscowości Śledzie, gm. Zambrów.	2017	inwestycja zrealizowana
Rozbudowa i przebudowa drogi gminnej nr 106068B w miejscowości Nagórki Jabłoń, gm. Zambrów	2017	inwestycja zrealizowana
Rozbudowa drogi gminnej Nr 106076B Zbrzeźnica-Pstrągi Gniewoty wraz z rozbudową skrzyżowania z drogą gminną Nr 106074B Pstrągi Gniewoty - Bacze Mokre gm. Zambrów.	2017	inwestycja zrealizowana
Rozbudowa drogi gminnej nr 106070B Nagórki Jabłoń-Poryte Jabłoń (poszerzenie drogi pod budowę chodnika)	2017	inwestycja niezrealizowana
Rozbudowa drogi gminnej nr 106031B w miejscowości Nowy Laskowiec Kolonia.	2020	inwestycja zrealizowana
Rozbudowa ciągu drogowego dróg gminnych nr 106023B i 106032B - Wola Zambrowska - Stary Laskowiec, gm. Zambrów.	2022	inwestycja zrealizowana
Rozbudowa i przebudowa drogi gminnej nr 106084B wraz z budową kładki dla pieszych nad rzeką Jabłonką w miejscowości Nagórki Jabłoń, gm. Zambrów.	2022	inwestycja zrealizowana
Rozbudowa ciągu drogowego dróg gminnych nr 106060B i 106038B Goski Duże - Zaręby Kramki, gmina Zambrów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.	2022	inwestycja zrealizowana
Budowa drogi gminnej nr 106082B w m. Nagórki Jabłoń, gmina Zambrów wraz z budową mostu nad rzeką Jabłonką oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.	2023	inwestycja niezrealizowana (w trakcie realizacji)

**Podsumowanie:** Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane na wniosek gminy stanowiło 35% wszystkich decyzji. Ponadto gmina realizuje inwestycje na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Dane te świadczą o dążeniu gminy do zapewnienia na terenie gminy jak największego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną. Jednak część inwestycji, dla których uzyskano ww. decyzję nie została zrealizowana.



## 2.5 Decyzje o pozwoleniu na budowę

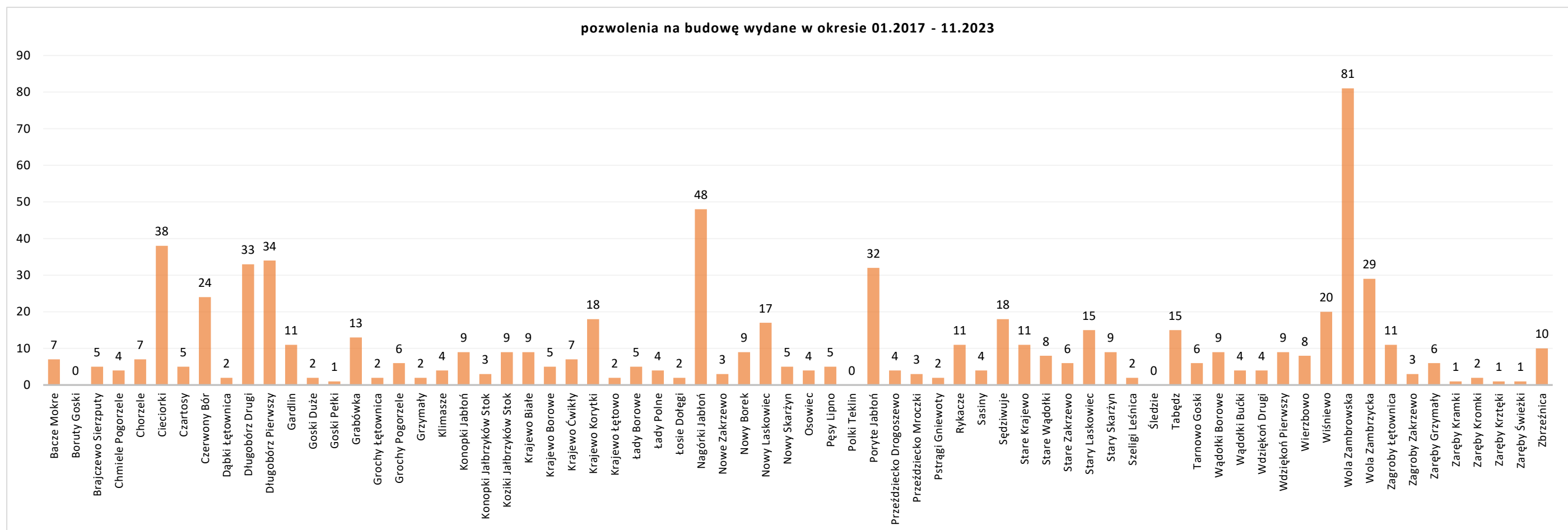
Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego w gminie i ruchu budowlanego, gdyż agreguje zarówno decyzje o pozwoleniu na budowę wydane na podstawie obowiązującego planu miejscowego jak i decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Średniorocznie wydawanych jest w gminie Zambrów ok. 101 decyzji o pozwoleniu na budowę. W sumie od stycznia 2017 roku do listopada 2023 roku wydano 707 decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym niektóre decyzje dotyczyły obszarów zlokalizowanych na terenie dwóch lub więcej obrębów geodezyjnych, dlatego ogólna suma wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę różni się od sumy wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych. Daje to w przeliczeniu na 1 mieszkańca 0,08 decyzji o pozwoleniu na budowę rocznie. Jest to umiarkowanie niski wskaźnik. Rozmieszczenie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych obrębach geodezyjnych nie jest równomierne. Najwięcej decyzji wydano w obrębach geodezyjnych Wola Zambrowska (81), Nagórki-Jabłoń (48), Ciecioriki (38), Długobórz Pierwszy (34), Długobórz Drugi (33) i Poryte Jabłoń (32). W 3 obrębach geodezyjnych nie zostały wydane żadne decyzje o pozwoleniu na budowę. Jest to w pewnym stopniu odzwierciedlenie wcześniejszego braku lub niewielkiej liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z powyższej analizy decyzji o pozwoleniu na budowę wynika, iż największe zainteresowanie inwestycyjne przejawia się w obrębie geodezyjnym Wola Zambrowska. Jest to obręb o powierzchni większej niż przeciętna powierzchnia obrębu w gminie (z wyłączeniem obrębu Czerwony Bór). Ponadto na obszarze przedmiotowego obrębu nie obowiązuje żaden plan miejscowy, z czego po części może wynikać taka ilość wydanych decyzji. Podobna sytuacja ma miejsce w obrębie Nagórki-Jabłoń, z zastrzeżeniem, iż w obrębie tym obowiązują 3 plany miejscowe. Nie bez znaczenia jest fakt, iż oba te obręby znajdują się w bliskim sąsiedztwie miasta Zambrów, które generuje ruch suburbanizacyjny na tereny przyległe do granic miasta.

**Tabela 8 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata.**

<b>Rok</b>	<b>Liczba decyzji</b>
2017	91
2018	118
2019	114
2020	111
2021	130
2022	91
2023 (do listopada)	52
<b>SUMA</b>	<b>707</b>

Wykres 6 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby geodezyjne.

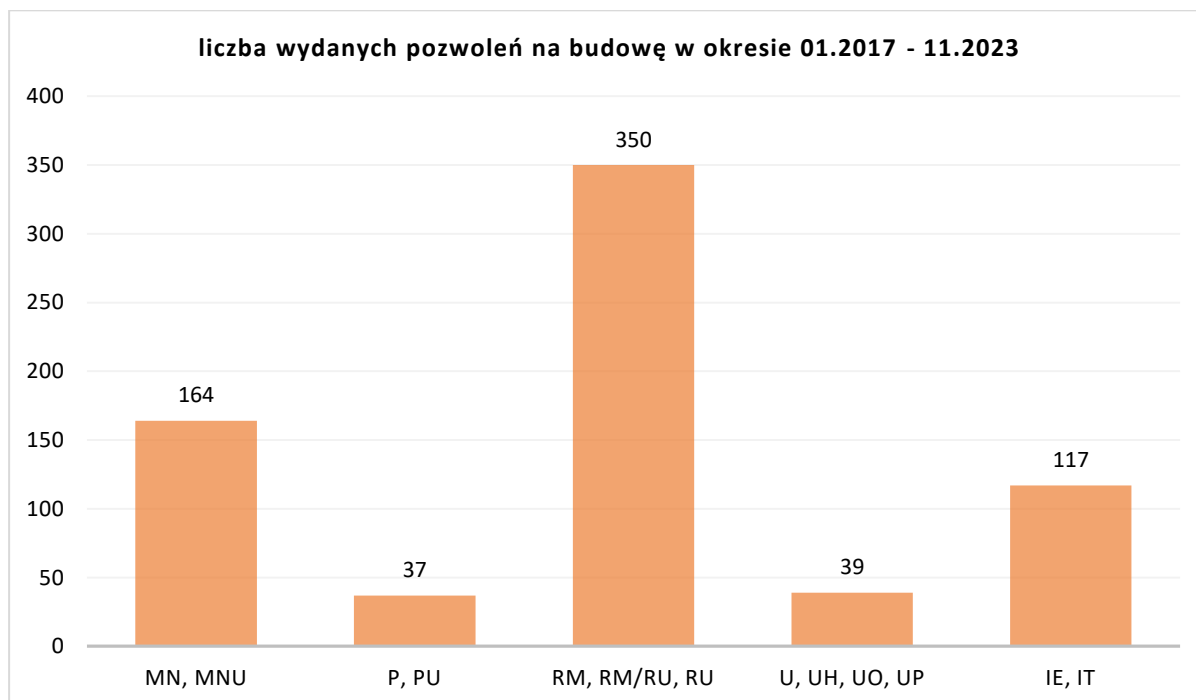


Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyło zabudowy zagrodowej i zabudowy związanej z obsługą rolnictwa (350 decyzji), co stanowi 50% procent wszystkich decyzji. Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (164 decyzje) stanowią 23%, a infrastruktury technicznej (117 decyzji) 17% wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę.

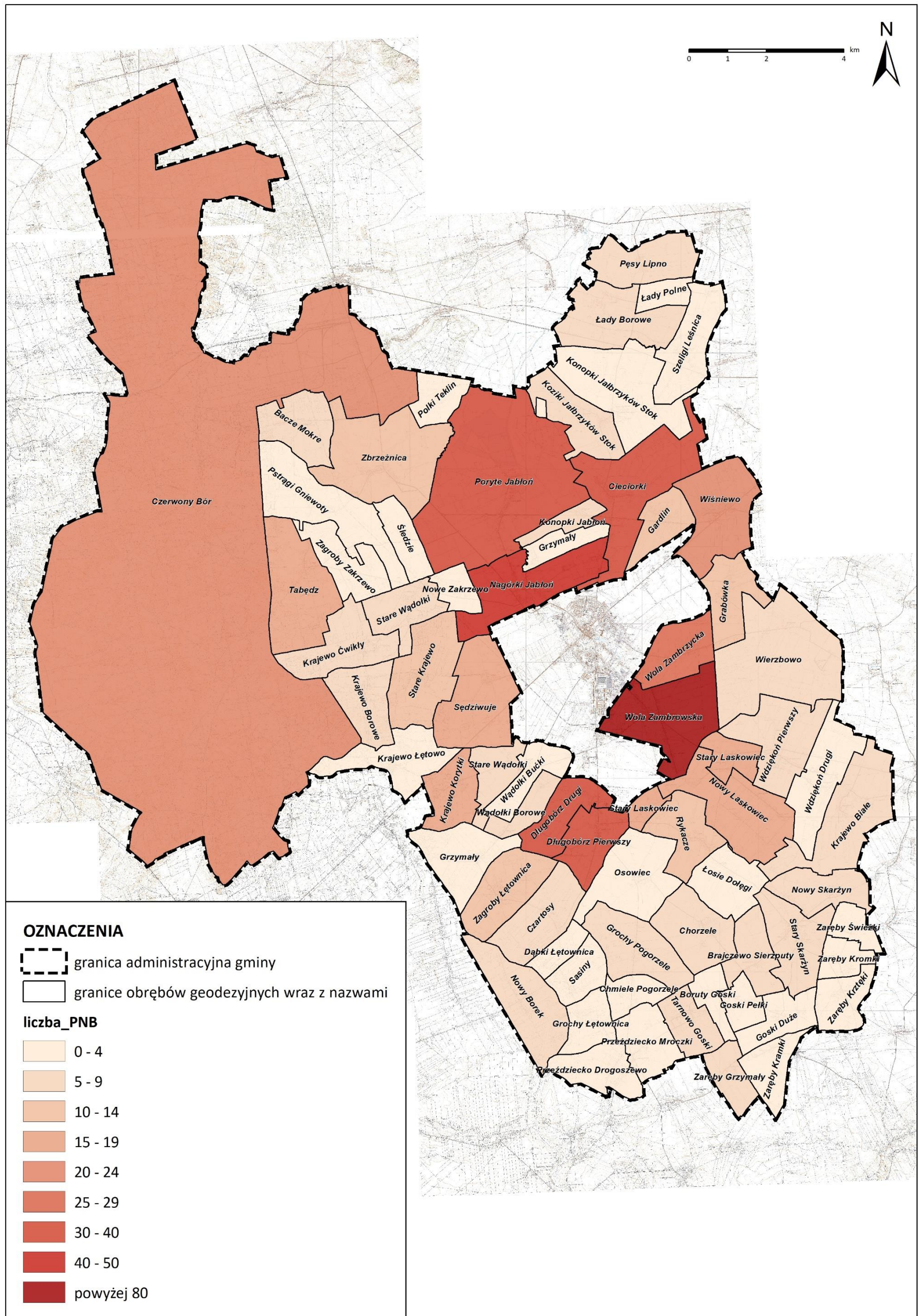
**Tabela 9 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.**

Przeznaczenie w decyzji o warunkach zabudowy	Liczba decyzji
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	164
PU – zabudowa produkcyjno - usługowa	37
RM, RM/RU, RU – zabudowa zagrodowa i z zakresu obsługi rolnictwa	350
U, UH, UO, UP – zabudowa usługowa	39
IE, IT – infrastruktura techniczna	117

**Wykres 7 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.**



Schemat 5 Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na obręby geodezyjne.



W analizowanym przedziale czasowym 532 decyzje o pozwoleniu na budowę (ponad 75% wszystkich decyzji) zostało wydanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, z kolei jedynie 44 (ponad 6%) zostało wydanych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe pozwolenia na budowę zostały udzielone w oparciu o decyzje, które zostały wydane w okresie nieobjętym niniejszą analizą.

**Podsumowanie:** Decyzje o pozwoleniu na budowę w większości uzyskiwane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę zostało wydanych w obrębie geodezyjnym Wola Zambrowska – obrębie w sąsiedztwie miasta Zambrów, gdzie nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Podobna sytuacja ma miejsce w obrębie Nagórki-Jabłoń, z zastrzeżeniem, iż w obrębie tym obowiązują 3 plany miejscowe. Z powyższego wynika, że najwięcej pozwoleń na budowę wydano w dwóch obrębach sąsiadujących z miastem Zambrów, bez względu na to czy obowiązują na ich terenie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowania. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania studium lub planu miejscowego. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych jak i wniosków instytucji, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem. Do urzędu gminy mogą wpływać także wnioski o sporządzenie planu miejscowego oraz zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązującym planie miejscowym lub studium, składane przez mieszkańców poza trwającymi procedurami planistycznymi.

Analiza obejmuje 41 wniosków złożonych przez osoby fizyczne, które wpłynęły w latach 2017-2023. W analizowanym okresie wpłynęły 20 wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 4 wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 19 wniosków o sporządzenie planu miejscowego i 1 wniosek o sporządzenie planu ogólnego.

Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczyły:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń – 1 wniosek, który został uwzględniony. Sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń;
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 w części dotyczącej wsi Nagórki-Jabłoń – 14 wniosków, z czego
  - 5 wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia, które jest zgodne z ustaleniami studium, z czego:
    - 1 wniosek dotyczy zmiany z przeznaczenia pod zabudowę zagrodową na funkcję mieszkaniowo-usługową,

- 3 wnioski dotyczą zmiany z przeznaczenia z terenu rolniczego na funkcję mieszkaniowo-usługową,
  - 1 wniosek dotyczy zmiany z przeznaczenia z terenu rolniczego na funkcję mieszkaniową jednorodzinną;
  - 2 wnioski dotyczą usunięcia projektowanej drogi dojazdowej,
  - 1 wniosek dotyczy zmiany linii zabudowy od strony drogi krajowej,
  - 6 wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia, które naruszają ustalenia studium, w związku z czym nie są możliwe do uwzględnienia. Wnioski te dotyczą zmiany przeznaczenia z funkcji rolniczej na zabudowę mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową jednorodzinną;
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego Długobórz Drugi – 4 wnioski, z czego:
- 1 wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia, które naruszają ustalenia studium, w związku z czym nie są możliwe do uwzględnienia. Jest to wniosek o zmianę przeznaczenia pod drogę dojazdową na funkcję produkcyjno-usługową,
  - 3 wnioski dotyczą zmiany przeznaczenia, które jest zgodne z ustaleniami studium, ale wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Są to wnioski o zmianę przeznaczenia z leśnego na funkcję produkcyjno-usługową;
- Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów w części dotyczącej wsi Poryte Jabłoń – 1 wniosek, który dotyczy zmiany przeznaczenia, które jest zgodne z ustaleniami studium. Wniosek dotyczy zmiany terenu użytków rolnych, które przeznaczają się docelowo pod funkcję przemysłu rolno-spożywczego na teren produkcyjno-usługowy.

Przy rozpatrywaniu wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy zwrócić uwagę, że część złożonych wniosków nie może zostać uwzględniona, gdyż wnioskowane przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym, możliwe jest sporządzenie:

- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 w części dotyczącej wsi Nagórki-Jabłoń, w zakresie:
  - zmiany przeznaczenia terenów, które jest zgodne z ustaleniami studium (5 wniosków),
  - usunięcia drogi dojazdowej (2 wnioski),
  - zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy (1 wniosek), gdzie aktualnie linia zabudowy odsunięta jest od linii rozgraniczającej drogi na 15 m, a zgodnie z przepisami możliwe jest jej przybliżenie do przedmiotowej drogi;
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego Długobórz Drugi, w zakresie zmiany przeznaczenia wymagającego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (3 wnioski);

- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów w części dotyczącej wsi Poryte Jabłoń, w zakresie zmiany przeznaczenia zgodnego z ustaleniami studium (1 wniosek).

Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożono w obrębach: Czerwony Bór (5 wniosków), Długobórz Pierwszy (4 wnioski), Wądołki Bućki (3 wnioski), Wola Zambrowska (2 wnioski), Długobórz Drugi (1 wniosek), Osowiec (1 wniosek), Nowy Laskowiec (1 wniosek), Nagórki Jabłoń (1 wniosek), Zbrzeźnica (1 wniosek). Celem powyższych wniosków była przede wszystkim potrzeba spójnego zagospodarowania przestrzeni i jednocześnie zahamowanie niekontrolowanego powstawania nowych inwestycji w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Wnioski o sporządzenie planu miejscowego to:

- 2 wnioski o sporządzenie planu miejscowego mającego na celu uporządkowania zasad kształtowania zabudowy oraz obsługi terenu w zakresie komunikacji na obszarze, gdzie w ostatnich latach wydano znaczną ilość decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę. Są to dwa wnioski w obrębie Wola Zambrowska;
- 3 wnioski o sporządzenie planu miejscowego z przeznaczeniem pod funkcję produkcyjno-usługową, która nie narusza ustaleń studium. Są to trzy wnioski w obrębie Wądołki Bućki.
- 5 wniosków o sporządzenie planu miejscowego na terenie obrębu Czerwony Bór, w celu ochrony terenów lasów;
- 6 wniosków o sporządzenie planu miejscowego z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowego, które nie mogą zostać uwzględnione ze względu na naruszenie ustaleń studium;
- 3 wnioski o sporządzenie planu miejscowego wraz ze sporządzeniem zmiany studium.

Z powyższego wynika, że możliwymi do uwzględnienia i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są dwa wnioski o plany miejscowe w obrębie Wola Zambrowska, 3 wnioski o plany miejscowe z przeznaczeniem pod funkcję produkcyjno-usługową w obrębie Wądołki Bućki oraz 5 wniosków o sporządzenie planu miejscowego na terenie obrębu Czerwony Bór, w celu ochrony terenów lasów.

Wnioski o zmianę studium zostały złożone w obrębach Czerwony Bór i Długobórz Pierwszy. Nie przystąpiono do zmiany studium, w związku ze złożonymi wnioskami. Zgodnie art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) możliwość uchwalenia zmiany studium, stosując przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym jest dopuszczona jedynie w określonych przypadkach. W związku z powyższym brak jest możliwości dokonania zmiany studium uwzględniającej złożone wnioski.

W związku, z tym że złożone jedynie 4 wnioski o zmianę studium stwierdza się że kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały właściwie określone.



Podsumowując należy stwierdzić, że spośród złożonych wniosków tylko jeden został uwzględniony i na jego podstawie sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który ustalał przeznaczenie zgodne z tym wnioskowanym.

**Podsumowanie:** Uwzględniając aktualnie obowiązujący porządek prawny możliwe jest sporządzenie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wniosków o sporządzenie planu miejscowego to taką możliwość określi wprowadzony nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętą ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), nowy dokument planistyczny zwany planem ogólnym. Określi on strefy planistyczne w graniach których możliwe będzie sporządzenie planów miejscowych.

Przy rozpatrywaniu wniosków, przed wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych, należy zwrócić uwagę na zasięg terenów, na których procesy inwestycyjne jeszcze się nie rozpoczęły – obecnie użytkowanych rolniczo, a wskazanych w obowiązujących dokumentach planistycznych do zabudowy. Zwiększanie bilansu terenów przewidzianych pod zabudowę w sytuacji, gdy jest jeszcze dużo obszarów niezagospodarowanych a przeznaczonych pod zabudowę nie jest racjonalne z powodu konieczności zwiększania zasięgu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co wiąże się z kolejnymi obciążeniami budżetu gminy.

## **2.7 Analiza rezerw inwestycyjnych zawartych w obowiązujących dokumentach planistycznych**

W związku z niewielkim pokryciem terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w niniejszej analizie posłużono się możliwościami inwestycyjnymi wynikającymi ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów.

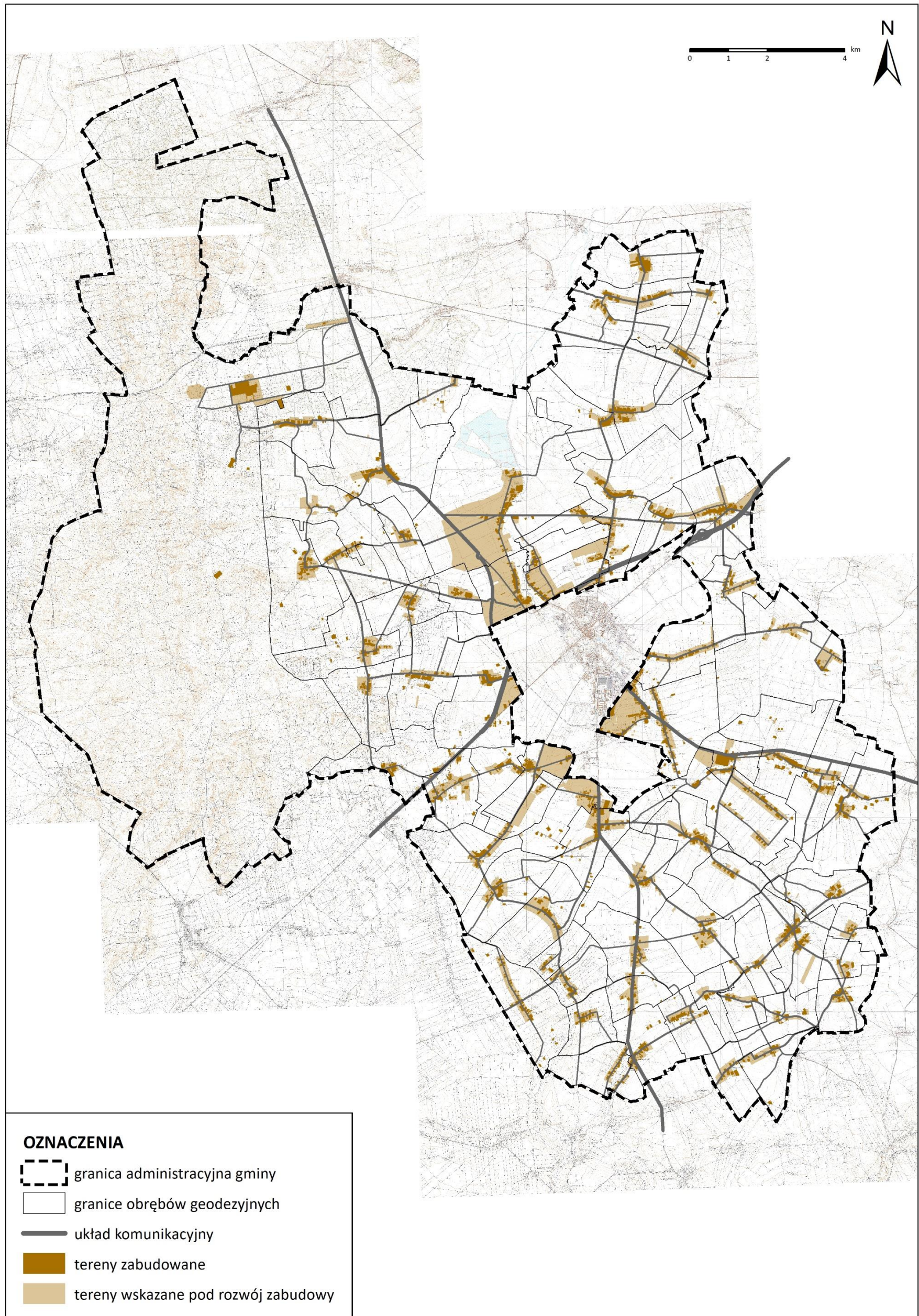
Obecnie niecałe 3% gminy stanowią tereny zabudowane lub zainwestowane, co przekłada się na powierzchnię ok. 789 ha. Wśród nich przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej (ok. 680 ha). Tereny zabudowy usługowej zajmują powierzchnię ok. 54 ha, a tereny produkcyjne i przemysłowe blisko 17 ha.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów, przyjętym Uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. i zmienionym Uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. oraz Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r. pod zabudowę mieszkaniową (tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej) przeznaczono ok. 2087 ha, z czego blisko 1407 ha stanowią tereny wskazane do zainwestowania. Wraz z rozszerzeniem terenów pod funkcje mieszkaniowe zwiększono również udział terenów usługowych (184 ha, z czego 130 ha to tereny przeznaczone pod rozwój funkcji usługowej) oraz terenów produkcyjnych (516 ha, z czego aż 499 ha stanowi dotychczas niezagospodarowane tereny). Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało określone w oparciu o analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zambrów wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, opracowaną na potrzeby studium. Zgodnie z art. 10 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat.

Na schemacie 6 zobrazowano kierunki rozwoju terenów budowlanych w obowiązującym studium gminy Zambrów.

Należy pamiętać, iż powyższa analiza rezerw inwestycyjnych nie dotyczy nowej zabudowy lokalizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, poza wyznaczonymi w studium terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Aby rozwój nowych terenów zabudowanych i zainwestowanych mógł postępować zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego ustaloną w studium wskazuje się na potrzebę opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które uwzględniałyby zapisy studium.

Schemat 6 Kierunki rozwoju terenów budowlanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów.



**Podsumowanie:** W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazane są tereny przeznaczone do zainwestowania i jeszcze nie zabudowane i nie zagospodarowane. Jednakże, plan ogólny wskaże strefy planistyczne i nowe zasięgi terenów przeznaczonych do zainwestowania.

## 2.8 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

W porównaniu do 2017 r. w gminie Zambrów zwiększyła się powierzchnia terenów zabudowanych i zainwestowanych, a inwestycje zrealizowane na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przyczyniły się do polepszenia jakości życia na terenie gminy, zaopatrując kolejne tereny w niezbędną infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i społeczną.

Analizując strukturę zagospodarowania przestrzennego w gminie wywnioskowano iż w obrębach sąsiadujących z miastem Zambrów tj. Wola Zambrowska, Długobórz Drugi, Długobórz Pierwszy, Nagórki Jabłoń i Wądołki Borowe zmienia się charakter zabudowy. W przeciągu ostatnich lat powstają nowe inwestycje o przeważającej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. W obrębach tych zdecydowanie mniej jest inwestycji o funkcji zagrodowej. Nowa zabudowa formuje się w kształt osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co wpływa na większą gęstość zabudowy i utratę charakteru typowej ulicówki. W pozostałych obrębach nowa zabudowa powstaje głównie o funkcji zagrodowej lub funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa powstają w porównywalnych proporcjach, bez znaczącej przewagi jednej funkcji nad drugą.

Od 2017 r. sporządzono dwie zmiany studium przyjęte Uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. oraz Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r.

Zmiana studium przyjęta Uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. wprowadziła zmianę na obszarze o powierzchni około 10,77 ha w obrębie geodezyjnym Czerwony Bór. W ramach zmiany nr 2 wskazano w obszarze nią objętym udokumentowane złożo kopaliny oraz zmieniono kierunek przeznaczenia tego obszaru z „ZL – tereny lasów i zadrzewień” na „PG – obszary i tereny górnicze”.

W ramach zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r. wprowadzono zmiany na 6 obszarach o łącznej powierzchni około 29,25 ha, położonych w obrębach geodezyjnych Polki-Teklin, Wola Zambrowska, Stary Skarżyn, Tabędz, Stary Laskowiec. W ramach zmiany nr 3 wskazano tereny „D” i „F” jako obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz zmieniono kierunki przeznaczenia:

- w terenie „A” z „R – tereny rolnicze” na „UT – tereny turystyki i rekreacji”;
- w terenie „B” z „PU – tereny obiektów produkcyjno-usługowych” na „MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny zabudowy usługowej”;
- w terenie „C” z „R – tereny rolnicze”, „ZL – tereny lasów i zadrzewień” i „MR – tereny zabudowy zagrodowej” na „PU/R – tereny obiektów produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem terenów rolniczych”.

- w terenie „D” z „R – tereny rolnicze” na „PU/R – tereny obiektów produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem terenów rolniczych”;
- w terenach „E” i „F” z „R – tereny rolnicze” i „MR – tereny zabudowy zagrodowej” na „PU/R – tereny obiektów produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem terenów rolniczych”.

Od 2017 r. gmina sporządziła 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ponad 40 ha. Są to plany miejscowe w obrębach Długobórz Drugi, Pstrągi-Gniewoty, Ciecioriki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń, Czerwony Bór, Stary Skarżyn i Tabędz. W danych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano następujące tereny inwestycyjne: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

## 2.9 Podsumowanie i wnioski

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

- Niskie pokrycie powierzchni gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powoduje, iż zagospodarowanie gminy odbywa się głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.
- Ponad 80% powierzchni gminy zajmują tereny leśne i zadrzewione oraz grunty rolne. Wydane decyzje o warunkach zabudowy w 49% dotyczyły inwestycji dotyczącej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi rolnictwa. W związku z tym, wnioskuje się że gmina Zambrów jest gminą typowo rolniczą.
- Największe zagęszczenie przestrzenne wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu występuje w obrębach geodezyjnych położonych w sąsiedztwie miasta Zambrów, co wskazuje na ruch suburbanizacyjny z ośrodka miejskiego.
- Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę korelują przestrzennie i ilościowo z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (głównie wydanych na podstawie wcześniejszych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) jest stosunkowo duża, zważywszy na przeważające rolnicze i leśne użytkowanie terenu, co świadczy o potrzebie zwiększenia pokrycia gminy planami miejscowymi, celem zaprzestania niekontrolowanej urbanizacji obszarów wiejskich.

## 3 OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

### 3.1 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów, przyjęto Uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. i zmieniono

Uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. oraz Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów, przyjęto zasadę zachowania ciągłości w kształtowaniu zabudowy, uwzględniono zarówno ustalenia poprzedniego studium, uchwalonego w 2002 r., jak i obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zmian w studium dokonano w zakresie aktualizacji części dotyczącej uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nowe tereny inwestycyjne zostały wyznaczone na podstawie wniosków osób prywatnych, złożonych w trakcie trwania procedury sporządzania studium, oraz w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów w odniesieniu do aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aktualnej struktury zagospodarowania terenu oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy pokazuje, że:

- w studium przeznaczono tereny pod zainwestowanie w formie zwartych, koncentrycznych obszarów wsi opartych na istniejącej strukturze przestrzennej oraz układzie komunikacyjnym; rezerwy terenu przeznaczone pod zabudowę w pełni zaspokajają potrzeby rozwojowe gminy Zambrów;
- znikome pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie pozwala wdrożyć przyjętej polityki przestrzennej, przyrost terenów zabudowanych lub zainwestowanych następuje w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy;
- decyzje o warunkach zabudowy w większości pokrywają się z terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- największa presja urbanistyczna występuje w otoczeniu miasta Zambrów, co potwierdza ilość decyzji o warunkach zabudowy wydawanych dla terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie miasta;
- w obrębie obszarów oddalonych od miasta Zambrów rozwój zabudowy następuje w głównej mierze na terenach o zwartych i wykształconych strukturach przestrzennych, stanowiąc naturalne uzupełnienie jednostek osadniczych;
- w sąsiedztwie najważniejszych ciągów komunikacyjnych (droga ekspresowa S8, droga krajowa nr 63, droga krajowa nr 66), w miejscach gdzie możliwe jest wykonanie włączenia drogowego, zaplanowano rozwój zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- ochronie powinny podlegać tereny leśne i tereny zadrzewione, a także tereny łąk i pastwisk (wraz z towarzyszącymi ciekami wodnymi i urządzeniami melioracji szczegółowej), stanowiące walor krajobrazowy i turystyczny, podnoszący atrakcyjność gminy jako miejsca zamieszkania oraz jako jeden z najważniejszych elementów ekosystemu gminy;

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęta ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) usunęła z systemu planowania gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wprowadziła nowy dokument planistyczny zwany planem ogólnym. Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

w planie ogólnym uwzględnia się między innymi uwarunkowania wynikające z występujących na terenie gminy form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów i obszarów górniczych. Uwarunkowania przedstawione powyżej pozostają zatem aktualne na potrzeby sporządzenia planu ogólnego.

### **3.2 Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów przyjęte Uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. i zmienione Uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. oraz Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r., zostało opracowane na podstawie zapisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), która weszła w życie 24 września 2023 r. uchyliła zapisy dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i wprowadziła nowy dokument stanowiący akt prawa miejscowego, czyli plan ogólny gminy. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. Z tego względu oraz ponieważ na dzień sporządzania niniejszego opracowania gmina Zambrów nie przystąpiła do opracowywania planu ogólnego, zdecydowano się na przeprowadzenie analizy zgodności Studium gminy Zambrów z przepisami uchylonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r.

Szczegółowe zasady sporządzania studium, oprócz ww. ustawy, określało nie obowiązujące już rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. i które stosuje się jedynie w przypadkach określonych przepisami przejściowymi, a także szereg przepisów odrębnych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów zostało sporządzone przed wejściem w życie powyższego rozporządzenia, na podstawie obowiązującego wcześniej Rozporządzenia 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), które utraciło moc dnia 24 grudnia 2021 r.

**Podsumowanie:** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów przyjęte Uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. i zmienione Uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. oraz Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r. jest w pełni aktualne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawy i zgodnie z przepisami przejściowymi, zachowującymi w mocy Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz z przepisami odrębnymi.

### **3.3 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze**

Na terenie gminy Zambrów obowiązuje 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Trzy zmiany planów miejscowych uchwalono w latach 1997-2002 na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Piętnaście planów uchwalono w latach 2006-2023 na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie plany miejscowe dotyczą obszarów o niewielkich powierzchniach, co przekłada się na niskie pokrycie gminy obowiązującymi aktami prawa miejscowego – niespełna 0,97% obszaru gminy posiada uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Największe pokrycie planami występuje w następujących obrębach geodezyjnych: Nagórki-Jabłoń, Stary Laskowiec, Wiśniewo.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Zambrów związane są głównie z wyznaczeniem nowych terenów pod realizację zabudowę mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz pod lokalizację obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych.

Część obowiązujących planów miejscowych zostało przyjętych przed uchwaleniem aktualnego studium. Oznacza to, że nie wszystkie tereny budowlane wskazane w studium są możliwe do zainwestowania, ze względu na brak ich uwzględnienia w planach. Część tych obszarów wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dotyczy to obszarów stanowiących nowe tereny inwestycyjne w odniesieniu do obowiązujących planów miejscowych.

W związku z małym pokryciem gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizacja potrzeb inwestycyjnych mieszkańców następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę treść wydawanych decyzji największe zapotrzebowanie dotyczy nowych terenów mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej oraz zagrodowej.

Złożone wnioski o sporządzenie nowych planów miejscowych, a także potrzeby mieszkańców wynikające z decyzji o warunkach zabudowy wskazują możliwy kierunek rozwoju przestrzennego i lokalizacji funkcji w przypadku przystępowania do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W pierwszej kolejności powinny być opracowane plany miejscowe dla terenów przylegających do obszarów już zainwestowanych, gdzie istniejąca infrastruktura komunikacyjna i techniczna umożliwia wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z wyznaczonymi w studium kierunkami rozwoju. Elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy, 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.



Poniżej została przedstawiona analiza poszczególnych planów wynikająca z przytoczonych zagadnień.

**Tabela 10 Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

L.p. z tabeli nr 3	Nazwa planu miejscowego	Przeznaczenie	Opis aktualności opracowań	Zalecenia/Wnioski
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania gminy Zambrów	Tereny eksploatacji kruszywa, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Tereny zabudowy zagrodowej, Tereny przemysłowo - składowe	ok. 90% realizacji planu	Opracowanie aktualne
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania gminy Zambrów w części obejmującej teren położony w granicach wsi Krajewo-Łętowo	Teren usług z zakresu handlu i obsługi podróży komunikacji samochodowej	ok. 40% realizacji planu	Opracowanie aktualne
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów w części dotyczącej wsi Poryte Jabłoń	Tereny przemysłowo - składowe	realizacja planu w nieznacznej części	Opracowanie nieaktualne ze względu na gospodarczych, niespójne zapisy planu zawężają możliwość realizacji inwestycji
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów, obejmującego teren lotniska sportowo – sanitarnego w kompleksie leśnym Czerwony Bór	Tereny komunikacji lotniczej	realizacja planu w nieznacznej części	Opracowanie nieaktualne w części dotyczącej realizacji lotniska, rezygnacja z tej inwestycji została uwzględniona w dokumentach wyższego rzędu
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Zambrów (zjazd z drogi krajowej i parking w miejscowości Modzele Skundosze)	Wewnętrzny układ komunikacyjny	ok. 95% realizacji planu	Opracowanie aktualne
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów dotyczącego terenów przyległych do trasy	Tereny zabudowy zagrodowej	ok. 75% realizacji planu	Opracowanie nieaktualne, w oparciu o wyniki poprzedniej analizy stwierdzono liczne

	obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 w części dotyczącej wsi Nagórki-Jabłoń			wnioski złożone przez mieszkańców o zmianę przeznaczenia terenów rolnych oraz terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy mieszkaniowej
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Zambrów (zabudowa produkcyjno-usługowa w Starym Laskowcu)	Teren produkcyjno-usługowy	ok. 20% realizacji planu	Opracowanie aktualne, obszar stanowi rezerwę pod przyszłe inwestycje
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów, dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 - wieś Wiśniewo	Teren zabudowy usługowej, teren zabudowy zagrodowej	ok. 50% realizacji planu	Opracowanie aktualne
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odcinka trasy linii elektroenergetycznej 400 kV Narew - Ostrołęka (docelowo 2 x 400 kV Łomża-Ostrołęka) na terenie gminy Zambrów	Tereny lasów z dopuszczeniem infrastruktury technicznej (linia elektroenergetyczna 400 kV)	ok. 100% realizacji planu	Opracowanie aktualne, obszar planu obejmuje inwestycję ponadlokalną – napowietrzną linię elektroenergetyczną 400 kV
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego terenów części obrębu geodezyjnego Stary Laskowiec	Tereny produkcyjno-usługowe	ok. 95% realizacji planu	Opracowanie aktualne
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny produkcji, składów, magazynów	ok. 5% realizacji planu	Opracowanie aktualne
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obrębu geodezyjnego Długobórz Drugi	Tereny lasów, teren zabudowy produkcyjno-usługowej, tereny dróg publicznych,	ok. 10% realizacji planu	Opracowanie aktualne, obszar stanowi rezerwę pod przyszłe inwestycje

		teren drogi niepublicznej.		
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący części obrębu geodezyjnego miejscowości Pstrągi-Gniewoty	Teren zabudowy usługowej, teren lasów, teren zabudowy produkcyjno – usługowej, tereny dróg publicznych, tereny dróg niepublicznych	ok. 10% realizacji planu	Opracowanie aktualne, obszar stanowi rezerwę pod przyszłe inwestycje
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru geodezyjnego: Cieciorki, Klimasze, Nagórki-Jabłoń	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	0% realizacji planu	Opracowanie aktualne
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór	Teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami, tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, teren drogi publicznej klasy głównej, teren drogi publicznej klasy dojazdowej	ok. 20% realizacji planu	Opracowanie aktualne
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący części miejscowości Stary Skarżyn	Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji, teren komunikacji drogowej wewnętrznej	0% realizacji planu	Opracowanie aktualne, ze względu na uchwalenie planu w 2023 r. jego realizacja jeszcze nie nastąpiła
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący części obszaru geodezyjnego Stary Skarżyn	Teren usług lub produkcji, teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0% realizacji planu	Opracowanie aktualne, ze względu na uchwalenie planu w 2023 r. jego realizacja jeszcze nie nastąpiła
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący części obszaru geodezyjnego Tabędz	Teren usług handlu lub produkcji przemysłowej	0% realizacji planu	Opracowanie aktualne, ze względu na uchwalenie planu w 2023 r. jego realizacja jeszcze nie nastąpiła

**Podsumowanie:** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Zambrów w większości są dokumentami aktualnymi z punktu widzenia na potrzebę zrównoważonego rozwoju gminy oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze, za wyjątkiem planów miejscowych wskazanych w tabeli pod numerami 3, 4 i 6.

### 3.4 Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na przepisy prawa

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Zambrów oraz ich zmiany przeanalizowane zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). **Wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Zambrów są dokumentami obowiązującymi.**

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. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w latach 2006-2023 powstały w oparciu o ww. ustawę i zawierają wszystkie elementy wymienione w art. 15 (zarówno w części tekstowej jak i graficznej) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Nowelizacja ustawy zmieniła część ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym m.in. w zakresie wymaganych wskaźników zagospodarowania terenów oraz ich definicji. Zgodnie z przepisami przejściowymi *„dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane”* oraz do zachowanych w mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie stosuje się definicji zmienionych w ramach nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany, które zostały uchwalone przed wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), nie posiadają określonej maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wymaganej przepisami sprzed nowelizacji ustawy. **W planach określono jednak maksymalną powierzchnię zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, co jest wystarczające do ich funkcjonowania bez konieczności dostosowywania do aktualnych przepisów.** Wprowadzone zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadziły nowe ustalenia dla terenów objętych zmianą planu, zgodne z brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed jej nowelizacji.

Plany miejscowe uchwalone w latach 1997-2003, zostały sporządzone w oparciu o nieobowiązującą ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym plany te zachowują moc. Zakres ich ustaleń nie odpowiada jednak wymogom obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obejmują one niewielkie fragmenty gminy. **Zgodnie z ich zapisami 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.**

Wśród obowiązujących planów należy wyróżnić te, które zostały uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 ze zm.). Ww. ustawa zobowiązuje do dostosowania treści obowiązujących planów miejscowych do wymagań w niej zawartych, dotyczących szczególnych zasad lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych. Niestety część terenów posiada zapis dotyczący zakazu lokalizacji stacji telefonii komórkowej, co sprzeczne jest z obowiązującymi przepisami. Jednocześnie co istotne, zmiana ustawy Prawo telekomunikacyjne, zniosła obowiązek opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez Urząd Komunikacji Elektronicznej.

Większość obowiązujących planów sporządzono w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu sprzed nowelizacji, dla której aktem wykonawczym było uchylone obecnie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W większości jednakże plany te uwzględniają aspekty prawne, które powinny być w nich zawarte zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ewentualne zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z aktualną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy lub do dnia 31 grudnia 2025 r. nowe plany miejscowe będą sporządzane na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów i jego zmian.

**Podsumowanie:** Wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Zambrów są dokumentami aktualnymi i obowiązującymi zgodnie z aktualnymi przepisami prawa.

## **4 WYTYCZNE DLA DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH**

### **4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i plan ogólny**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów przyjęte Uchwałą Nr 144/XXII/2016 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. i zmienione Uchwałą Nr 218/XVII/21 Rady Gminy Zambrów z dnia 18 lutego 2021 r. oraz Uchwałą Nr 341/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r., jest dokumentem zgodnym z przepisami prawa, uwzględniającym aktualne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Zambrów. Opracowanie określa wszystkie aspekty, które powinny być w nim zawarte. Obowiązujące studium nie wymaga zmian w kontekście wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęta ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchyliła zapisy dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadziła nowy dokument planistyczny – plan ogólny.

Zgodnie z przepisami przejściowymi aktualnie obowiązujące studium gminy Zambrów zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. W związku z powyższym należy przystąpić do sporządzenia planu ogólnego gminy Zambrów, który wyznaczy kierunek zmian w zagospodarowaniu gminy w oparciu o aktualne uwarunkowania oraz obowiązujące przepisy prawa.

## **4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Jedynie ok. 0,97% powierzchni gminy objęte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Praktycznie całość pozostałych inwestycji na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego realizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Aby zapobiec rozpraszaniu zabudowy, proponuje się sporządzić nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego co zatrzyma konieczność ponoszenia nieuzasadnionych wydatków z budżetu gminy na zapewnienie wyposażenia w infrastrukturę techniczną dla zabudowy rozproszonej na znacznym obszarze. Doprowadzi to również do ochrony powiązań przyrodniczych na terenie gminy. Dodatkowo wpłynie na dogęszczanie istniejącej zabudowy, co pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie wybudowanej infrastruktury technicznej. W zakresie aktualności w aspekcie społeczno-gospodarczym, a także z punktu widzenia potrzeb mieszkańców oraz zgodności z dokumentami wyższego rzędu 3 spośród 11 planów miejscowych jest nieaktualnych i wymaga podjęcia działań w kierunku zmiany ich zapisów. Pozostałe opracowania są aktualne i nie wymagają zmiany.

## **4.3 Proponowany wieloletni program sporządzania planów miejscowych**

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi pewnego rodzaju szkic działań oraz polityki przestrzennej jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe. Przy wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych należy wspomnieć o działaniach w zakresie nowych planów, nad którymi są prowadzone aktualne prace. Jednocześnie wieloletni program sporządzania planów miejscowych wskazuje kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych.

Aktualnie w opracowaniu znajdują się dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzane na podstawie:

- Uchwały Nr 312/XXXI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obszaru geodezyjnego Czerwony Bór (działka nr 59/4),
- Uchwały Nr 420/XLVIII/23 Rady Gminy Zambrów z dnia 5 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Wierzbowo.

W związku z powyższym należy dokończyć trwające procedury opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do końca 2025 r. należy sporządzić plan ogólny gminy Zambrów, aby umożliwić zrównoważony rozwój przestrzenny gminy. Plan ogólny powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz odnosić się do obecnych uwarunkowań w rozwoju gminy.

Jako priorytetowy do sporządzenia wskazuje się plan ogólny gminy. Jednakże w przypadkach nie możliwych do przewidzenia na dzień uchwalenia niniejszej analizy oraz nie naruszając ustaleń obowiązującego studium dopuszcza się możliwość sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przed uchwaleniem planu ogólnego.

W planie ogólnym określone zostaną strefy planistyczne, które będą wskazywały m.in. tereny przeznaczone pod zabudowę. W związku z powyższym na podstawie ww. dokumentu zostaną wybrane tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza nowe przepisy dotyczące wyznaczania nowej zabudowy w planie ogólnym w porównaniu do studium, w tym określa m.in. sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę na terenie gminy. W związku z powyższym istnieje możliwość, że tereny przeznaczone pod zabudowę w planie ogólnym będą różniły się od tych wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów.

Obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają m.in. zasady kształtowania zabudowy na obszarze, który obejmują oraz zapewniają powstawanie nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami w nich zawartymi. Na obszarach objętych planami miejscowymi zabudowa powstaje w kontrolowany sposób, zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi przez gminę w danym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dzięki temu ogranicza się realizację zabudowy w oparciu jedynie o decyzję o warunkach zabudowy.

W planie ogólnym jest możliwość wyznaczenia obszarów uzupełniania zabudowy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe jedynie gdy teren będzie położony w obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mających na celu zahamowanie powstawania zabudowy w niekontrolowany sposób w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy będzie mniej zasadny, niż jest to w obowiązującym porządku prawnym, gdyż będą one mogły zostać wydane jedynie w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Podsumowują stwierdza się, że priorytetem jest sporządzenie planu ogólnego gminy, który wyznaczając strefy planistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy określi obszary wymagające sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **5 PODSUMOWANIE**

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

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, w pierwszej kolejności należy dokończyć trwające procedury opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przystąpić do sporządzenia planu ogólnego gminy Zambrów, który wyznaczy kierunek zmian w zagospodarowaniu gminy w oparciu o aktualne uwarunkowania oraz obowiązujące przepisy prawa.

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

- Niskie pokrycie powierzchni gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powoduje, iż zagospodarowanie gminy odbywa się głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.
- Gmina Zambrów jest gminą typowo rolniczą – ponad 80% powierzchni gminy zajmują tereny leśne i zadrzewione oraz grunty rolne. Wydawane decyzje o warunkach zabudowy w 49% dotyczyły inwestycji dotyczącej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi rolnictwa, co można traktować jako potwierdzenie powyższej tezy.
- Największe zagęszczenie przestrzenne wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu występuje w obrębach geodezyjnych położonych w sąsiedztwie miasta Zambrów, co wskazuje na ruch suburbanizacyjny z ośrodka miejskiego.
- Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę korelują przestrzennie i ilościowo z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę (głównie wydanych na podstawie wcześniejszych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) jest stosunkowo duża, zważywszy na przeważające rolnicze i leśne użytkowanie terenu, co świadczy o potrzebie zwiększenia pokrycia gminy planami miejscowymi, celem zaprzestania niekontrolowanej urbanizacji obszarów wiejskich.

W zakresie analizy dokumentów planistycznych wyprowadzono następujące wnioski:

- W zakresie aktualności w aspekcie społeczno-gospodarczym, a także z punktu widzenia potrzeb mieszkańców oraz zgodności z dokumentami wyższego rzędu 3 spośród 18 planów miejscowych jest nieaktualnych i wymaga podjęcia działań w kierunku zmiany ich zapisów. Są to:
  - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów w części dotyczącej wsi Poryte Jabłoń;
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów, obejmującego teren lotniska sportowo – sanitarnego w kompleksie leśnym Czerwony Bór;
  - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 w części dotyczącej wsi Nagórki-Jabłoń;

Pozostałe opracowania są aktualnymi i nie wymagają zmiany.



- Mimo różnych podstaw prawnych na podstawie których zostały sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wszystkie są opracowaniami aktualnymi i w zakresie formalno-prawnym nie wymagają zmiany.

## 6 SPISY TABEL, WYKRESÓW, SCHEMATÓW I ZAŁĄCZNIKÓW

### 6.1 Spis tabel

<b>Tabela 1 Powierzchnia obrębów geodezyjnych w gminie Zambrów.....</b>	<b>9</b>
Tabela 2 Sumaryczna struktura użytkowania terenów w podziale na grupy dla gminy Zambrów.....	14
Tabela 3 Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Zambrów.....	19
Tabela 4 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji. ....	26
Tabela 5 Zestawienie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.....	30
Tabela 6 Wykaz inwestycji realizowanych przez gminę Zambrów na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 01.2017 – 11.2023.....	31
Tabela 7 Wykaz inwestycji realizowanych na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w okresie 01.2017 – 11.2023. ....	32
Tabela 8 Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata.....	34
Tabela 9 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.....	36
Tabela 10 Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	49

### 6.2 Spis wykresów

Wykres 1 Procentowy udział poszczególnych grup użytkowania terenu w ogólnej powierzchni gminy Zambrów. ....	14
Wykres 2 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby geodezyjne. ....	25
Wykres 3 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji. ....	26
Wykres 4 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w podziale na obręby geodezyjne. ....	29
Wykres 5 Zestawienie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.....	30
Wykres 6 Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby geodezyjne. ....	35
Wykres 7 Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę w okresie 01.2017 – 11.2023 w podziale na rodzaj inwestycji.....	36

### 6.3 Spis schematów

Schemat 1 Podział gminy Zambrów na obręby geodezyjne.....	11
Schemat 2 Struktura użytkowania terenów w gminie Zambrów.....	15
Schemat 3 Granice obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zambrów. ....	23
Schemat 4 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby geodezyjne. ....	27
Schemat 5 Liczba wydanych pozwoleń na budowę w podziale na obręby geodezyjne. ....	37

Schemat 6 Kierunki rozwoju terenów budowlanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów..... 43

#### **6.4 Spis załączników mapowych**

Załącznik nr 1 – Aktualnie obowiązujące MPZP (wersja na aktualnym SUIKZP), skala 1:40000

Załącznik nr 2 – Aktualnie obowiązujące MPZP (wersja na cyfrowej mapie topograficznej), skala 1:40000

Załącznik nr 3 – Wydane decyzje o warunkach zabudowy wraz z pozwoleniami na budowę (wersja na aktualnym SUIKZP), skala 1:40000

Załącznik nr 4 – Wydane decyzje o warunkach zabudowy wraz z pozwoleniami na budowę (wersja na cyfrowej mapie topograficznej), skala 1:40000

Załącznik nr 5 – Mapa zbiorcza (wersja na aktualnym SUIKZP), skala 1:40000

Załącznik nr 6 – Mapa zbiorcza (wersja na cyfrowej mapie topograficznej), skala 1:40000