



1 26 189
22.06.2026

Zambrów, dnia 22 czerwca 2026 r.

[redacted] wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą

p. M. Naworny
22.06.2026
WÓJT GMINY ZAMBRÓW
ul. Fabryczna 8B
18-300 Zambrów

Uzasadnienie

do wniosku w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego 0008 Czerwony Bór, jednostka ewidencyjna 201405_2 Zambrów, powiat zambrowski - w odniesieniu do obszaru planistycznego na którym zlokalizowana jest działka o numerze ewidencyjnym 67/33.

Uzasadniając wniosek z dnia 22.06.2026 r. w sprawie konsultacji społecznych planu ogólnego gminy Zambrów, w odniesieniu do części obrębu geodezyjnego 008 Czerwony Bór, jednostka ewidencyjna 201405_2 Zambrów, powiat zambrowski – w odniesieniu do obszaru planistycznego na którym zlokalizowana jest działka o numerze 67/33, LM 1Z/00033517/8 (adres - Czerwony Bór 1A, 18-400 Łomża - gmina Zambrów) pozostająca w użytkowaniu wieczystym Emilii Chrostowskiej i Przemysław Dąbrowskiego (wspólność łączna), a której właścicielem jest Skarb Państwa, w ten sposób, aby przedmiotowa część obszaru zaplanowanego jako tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług (3PU) zostały zaplanowane jako tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz tereny wielkotowarowej produkcji rolnej – chcielibyśmy zwrócić uwagę na kilka argumentów:

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że w okolicy, gdy aktualnie na sąsiadujących – względem działki 67/33 – nieruchomościach znajduje się zabudowa produkcyjna i magazynowa, ustalenie na tym obszarze dodatkowego rodzaju produkcji (tj. produkcji rolnej, w tym wielkotowarowej) nie wprowadziłoby najmniejszego „dysonansu” w zakresie generowanej uciążliwości. Klasyczna zabudowa produkcyjno-magazynowa generuje analogiczne (lub nawet większe) uciążliwości o charakterze przemysłowym (hałas, wzmożony ruch pojazdów ciężarowych, emisje) jak wielkotowarowa produkcja rolnicza. Co więcej, skoro prawodawca gminny pierwotnie przeznaczył ten obszar pod szeroko pojętą produkcję i składy, oznacza to, że teren ten

został wyznaczony jako strefa stricte gospodarcza, odizolowana od funkcji mieszkaniowych czy chronionych. Wprowadzenie produkcji zwierzęcej w obszar przeznaczony pod produkcję przemysłową nie naruszy ładu przestrzennego w takim stopniu, jak stałoby się to w przypadku lokalizacji zabudowy produkcji rolniczej (hodowlanej) w jakimkolwiek innym obszarze planistycznym.

Po drugie, tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów z zasady projektuje się z uwzględnieniem podwyższonych parametrów technicznych. Zgodnie z obecnym planem, w strefie tej dopuszcza się m.in. realizację dojazdów o minimalnej szerokości 8 m, bocznic kolejowych czy obiektów infrastruktury technicznej. Wprowadzenie do przedmiotowej części Planu przeznaczenia jako teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz teren wielkotowarowej produkcji rolnej pozwoli na lokalizację na działce 67/33 produkcji rolnej i hodowlanej, wymagającej dostaw paszy do silosów o pojemności 32,5 Mg każdy oraz obsługi logistycznej co idealnie wpisze się w istniejące i planowane parametry dróg oraz sieci technicznych przewidzianych dla strefy 3PU. Inwestycja nie wygeneruje zatem obciążeń infrastrukturalnych, których gmina nie przewidywała w tym miejscu. Natomiast zlokalizowanie takiego rodzaju produkcji rolnej w innym miejscu w gminie może generować obowiązki gminy w zakresie zapewnienia niezbędnej infrastruktury.

Po trzecie, przeznaczenie przedmiotowego terenu jako tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz tereny wielkotowarowej produkcji rolnej w sąsiedztwie 3PU wpisze się racjonalnie jako promowanie rolnictwa przystosowanego do realiów dzisiejszej gospodarki. Planowana inwestycja – obejmująca budowę 2 kurników o obsadzie łącznej 70 tysięcy sztuk kurczaków, 4 silosów na paszę 32,5 Mg każdy oraz 4 butli gazowych o pojemności 4850 L każda – pod względem architektonicznym, logistycznym i technologicznym wykazuje cechy strukturalne tożsame z klasycznym zakładem produkcyjno-przemysłowym, dla którego dedykowana jest strefa 3PU. Dojdzie tu do uzupełnienia przeznaczenia i funkcji terenu, Taka zmiana doprowadzi też do wzmocnienia lokalnego sektora agro-produkcyjnego. Gmina Zambrów posiada silny profil rolniczy. Umożliwienie lokalizacji nowoczesnej, wielkotowarowej produkcji zwierzęcej w strefie gospodarczej pozwala na rozwój nowoczesnego rolnictwa przy jednoczesnym zabezpieczeniu innych rejonów gminy przed rozproszoną zabudową produkcyjno-inwentarską.



Wskazywane stanowisko wpisuje się w politykę gminy, wyrażoną w Uchwale nr 340/XXXVI/22 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Zambrów na lata 2022-2030, która ma pozostawać w zgodzie z Krajową Strategią Rozwoju Regionalnego 2030. Główny cel polityki regionalnej wsparto m.in. następującymi celami szczegółowymi: 1. Zwiększenie spójności rozwoju kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym, środowiskowym i przestrzennym, 2. Wzmacnianie regionalnych przewag konkurencyjnych. Jednym z podstawowych wyzwań polityki regionalnej wskazano: rozwój infrastruktury podnoszącej konkurencyjność, atrakcyjność inwestycyjną i warunki życia w regionach. W ramach analizy SWOT w Strategii przedstawiono jako zagrożenie – niedostateczny system wsparcia dla przedsiębiorców oraz mała ilość terenów przeznaczonych dla inwestorów. Z kolei jako szansę - Pozyskiwanie inwestorów. Uwzględnienie zatem wniosku pozwoli, wnioskodawcy na rozwój jego działalności i poczynienie inwestycji w gminie.

Po czwarte, proponowany wniosek przeznaczenia przedmiotowego terenu również (tj. oprócz przeznaczenia dotychczasowego) na tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz tereny wielkotowarowej produkcji rolnej idealnie wpisuje się w porządek architektoniczny i urbanistyczny, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Aktualnie, w najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej działki znajdują się silosy oraz budynki dla celów przemysłowych o dachach dwuspadowych i płaskich (typowa zabudowa przemysłowo-produkcyjno-magazynowa). Natomiast typowy kurnik wielkotowarowy wykazuje identyczny kod architektoniczny (morfologię), jak standardowe hale magazynowe, logistyczne czy produkcyjne. Późniejsze zlokalizowanie infrastruktury produkcji rolnej oraz infrastruktura towarzysząca (silosy, zbiorniki) pod względem wizualnym i przestrzennym nie będą różnić się od hal produkcyjnych, magazynów logistycznych czy centrów dystrybucyjnych, które stanowią przeznaczenie podstawowe w strefach PU. Wprowadzenie takiej zabudowy w obszar PU nie zaburzy zatem ładu architektonicznego i kompozycji krajobrazu, gdyż doskonale wpisze się w industrialny charakter strefy przemysłowej. Wielkotowarowa produkcja rolnicza (pod względem urbanistycznym) wykazuje tożsamość funkcjonalną z zabudową produkcyjno-przemysłową, a nie tradycyjną zabudową zagrodową czy rolniczą. Niewątpliwie, z perspektywy krajobrazowej, ferma brojlerów nie zaburza ładu przestrzennego strefy przemysłowej, ponieważ operuje tą samą geometrią i tektoniką brył. Sądy administracyjne (np. WSA w



Poznaniu w wyr. IV SA/Po 275/25) podkreślają, że „uwzględnienie okoliczności związanych z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem danego obszaru nie pozwala zrównywać działalności rolnej prowadzonej w warunkach zabudowy zagrodowej z hodowlą zwierzęcą typu przemysłowego (przemysłowo-fermowego)”. Oznacza to, że lokalizowanie wielkotowarowej produkcji rolnej powinno – z punktu widzenia ładu przestrzennego (architektonicznego, urbanistycznego) – odbywać się w otoczeniu zabudowy przemysłowej i produkcyjnej, a nie typowej rolniczej.

Wreszcie po piąte, lokalizacja produkcji rolnej wielkotowarowej na klasycznych terenach rolniczych (R) lub w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej bądź mieszkaniowej generuje stałe ryzyko konfliktów z mieszkańcami. Z kolei przeznaczenie pod ten cel terenu w strefie, gdzie już teraz plan zagospodarowania dopuszcza uciążliwą produkcję, składy i usługi, pozwala na pełne odizolowanie inwestycji od obszarów zurbanizowanych i chronionych. Chroni to interesy mieszkańców gminy Zambrów, przy jednoczesnym zapewnieniu inwestorowi stabilnych warunków prowadzenia działalności gospodarczej.

Powyższy argument jest zbieżny z dotychczasowym orzecnictwem sądów administracyjnych, które „wielkotowarową produkcję hodowlaną” przyporządkowują bardziej (z punktu widzenia przeznaczenia, urbanistyki i architektury) do przemysłu i produkcji niż typowego rolnictwa siedliskowego. Dla przykładu, NSA w wyroku II OSK 1056/10, stwierdził – w postępowaniu dotyczącym fermy o wielkości 71 DJP – że: „Zarówno wielkość planowanych obiektów budowlanych jak i ich gabaryty i forma architektoniczna w żadnym razie nie przystają do okolicznej, sąsiedniej, tradycyjnej zabudowy drobnotowarowych gospodarstw rolnych. Tak więc cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy jak i funkcja planowanych obiektów nie stanowiłyby kontynuacji cech i funkcji zabudowy sąsiadującej. Nie można też uznać, że nowo wprowadzona na ten teren funkcja będzie bezkolizyjnie współistnieć z obecną funkcją sąsiednich nieruchomości stanowiących miejsce pracy i zamieszkania okolicznych rolników”. Warto przy tym zwrócić uwagę na – kluczową z punktu widzenia współczesnej urbanistyki – zasadę policentryczności i koncentracji funkcji uciążliwych. Zasada ta nakazuje skupianie tego typu aktywności w wydzielonych strefach. Skoro wielkotowarowa rolna produkcja zwierzęca spełnia kryteria instalacji mogącej zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i progami DJP), jej urbanistyczna symbioza z obszarem przemysłowym chroni pozostałą część gminy (funkcje mieszkaniowe, rekreacyjne, cenne przyrodniczo) przed „degradacją”.

Chcielibyśmy też zauważyć, że również w literaturze przedmiotu (zob. A. Czarnecki, M. Nowak, *Konflikty przestrzenne. Pomiędzy wymiarem geograficzno-ekonomicznym a prawnym*, Wieś i Rolnictwo Nr 2, 203/2024, s. 41-64) podkreśla się, iż rozpraszanie instalacji o charakterze przemysłowo-hodowlanym na terenach typowo rolniczych lub mieszkaniowych prowadzi do tzw. konfliktów ekologiczno-społecznych. Autorzy wskazują, że racjonalna gospodarka przestrzenna wymaga rygorystycznego grupowania funkcji komplementarnych i konfliktogennych. W okoliczności, gdyby Gmina przychyliła się do naszego wniosku, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełniałby również tego rodzaju wymogi.

Co więcej ustalenie Planu Ogólnego we wnioskowany sposób umożliwi realizację dość znaczącej inwestycji generującej wpływy z podatku od nieruchomości (budowle, silosy, budynki kurników) oraz stworzy nowe miejsca pracy przy obsłudze fermy oraz w sektorze usług powiązanych (transport, serwis urządzeń, dostawy pasz). Nie da się też nie zauważyć, że zwarta lokalizacja obiektów generujących wysoki pobór mediów i ruch kołowy radykalnie obniża koszty późniejszego utrzymania infrastruktury przez samorząd. Gdyby do strefy PU dodać wnioskowane tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz tereny wielkotowarowej produkcji rolnej byłoby to korzystne dla Gminy. Jednocześnie, wnioskowany „zabieg planistyczny” pozwoli gminie wykreować spójną funkcjonalnie „strefę aktywności gospodarczej”, w której kryterium podziału nie będzie stanowił formalny status działalności (rolnik vs. przedsiębiorca), lecz realny, zbliżony charakter zagospodarowania terenu i wspólne potrzeby infrastrukturalne.



