

PLAN OGÓLNY GMINY ZAMBRÓW

PLAN OGÓLNY

01

PODSTAWA PRAWNA

- ▶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130*),
- ▶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (*Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.*)
- ▶ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (*Dz. U. z 2024 r. poz. 729*).

02

INFORMACJE OGÓLNE

- ▶ Plan Ogólny **zastąpi** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które będzie obowiązywało **nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 roku**.
- ▶ Plan Ogólny będzie **aktem prawa miejscowego**.
- ▶ Plan Ogólny zostanie sporządzony dla **całego obszaru gminy**.
- ▶ Na podstawie Planu Ogólnego **będą sporządzane**:
 - Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego,
 - Decyzje o warunkach zabudowy (tzw. WZtki).

JAK BĘDZIE WYGLĄDAŁ PLAN OGÓLNY?

- ▶ **CZĘŚĆ NORMATYWNA** – prawo miejscowe,
podstawa w postępowaniach sądowych i administracyjnych.
 - ↳ Uchwała w sprawie planu ogólnego,
 - ↳ Załącznik do uchwały – Dane przestrzenne (GML) *wszystkie ustalenia planu ogólnego.*

- ▶ **CZĘŚĆ INFORMACYJNA** – nie posiada mocy prawnej, opis uwarunkowań i sposobu wyznaczenia ustaleń planu ogólnego,
nie podlega opiniowaniu i uzgadnianiu.
 - ↳ Uzasadnienie do uchwały w sprawie planu ogólnego.

CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20%
strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %

CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20 %
strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50 %
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %
strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
strefa komunikacyjna	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

STREFY PLANISTYCZNE

Tylko strefy SW, SJ i SZ dopuszczają zabudowę mieszkaniową

Brak jest strefy łączącej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową.

Określenie funkcji na podstawie użytków gruntowych.

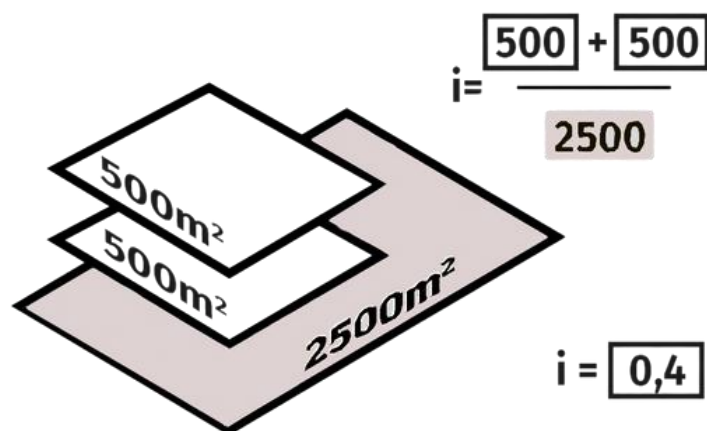
Pozwolenia na budowę w zależności od strefy.

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

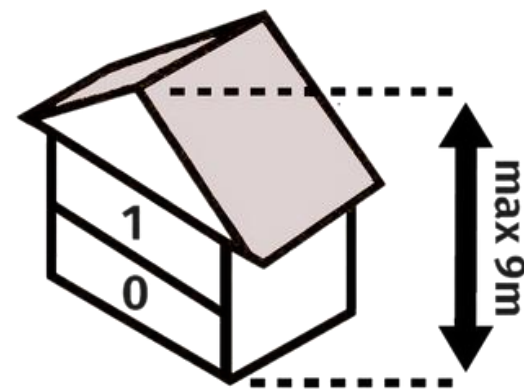
CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR* wyznacza się obowiązkowo:

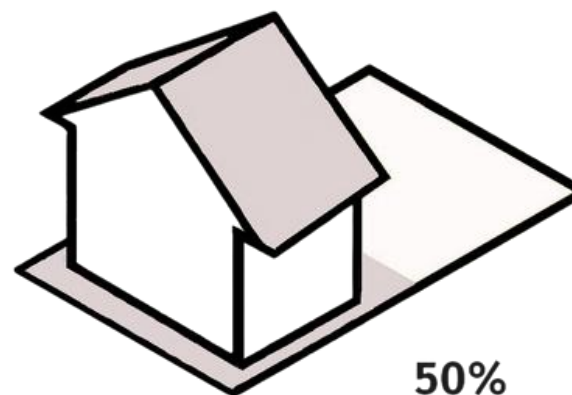
maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



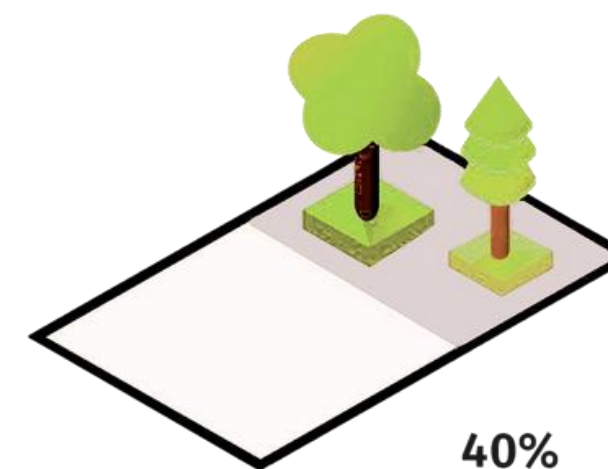
maksymalną wysokość zabudowy



maksymalny udział powierzchni zabudowy



minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



DODATKOWE ELEMENTY

01

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- ▶ Obszary Uzupełnienia Zabudowy wyznacza się w sposób **ściśle określony w rozporządzeniu**,
- ▶ Położenie terenu w Obszarze Uzupełnień Zabudowy będzie niezbędne do **otrzymania większości decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZtek)**,
- ▶ Obszary Uzupełnień Zabudowy będą w pierwszej kolejności **podstawą** do wyznaczania nowych **stref planistycznych z zabudową mieszkaniową**.

WAŻNE INFORMACJE

- ▶ Przepisy **uzależniają powierzchnię** nowych terenów z zabudową mieszkaniową od prognozowanej liczby mieszkańców gminy (*ograniczenia w możliwości wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową!*),
- ▶ Plan ogólny **nie zastępuje planów miejscowych** tzn. *nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, min. liczba miejsc do parkowania, min. powierzchnia działki budowlanej,*
- ▶ Plan ogólny **nie zawiera ustaleń wynikających z przepisów odrębnych** np. *ochrony nad zabytkami, ochrony przyrody,*
- ▶ Plan ogólny **nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy** znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) (*te informacje znajdują się w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego*).

PROCEDURA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

1

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU

Uchwała Nr 13/III/24 z dnia
27 czerwca 2024 r.

2



ZBIERANIE WNIOSKÓW

od 1 sierpnia do
20 września 2024 r.

3

FAZA PROJEKTOWA

projekt planu ogólnego,
uzasadnienia i prognozy
oddziaływania na
środowisko

4

OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

wystąpienie o opinie
i uzgodnienia do
odpowiednich organów

5

ANALIZA OPINII I UZGODNIENÍ

korekty projektu, w razie
potrzeby ponowne wysłanie
projektu do opinii
i uzgodnień

6



KONSULTACJE SPOŁECZNE

od 21 maja 2026 r.
do 22 czerwca 2026 r.

7

ROZPATRZENIE UWAG

ewentualne zmiany
projektu planu w oparciu
o wyniki konsultacji
społecznych

8

PONOWIENIE PROCEDURY

zmiany projektu w wyniku
konsultacji społecznych mogą
spowodować, że niezbędne
będzie ponowne uzgodnienie

9

UCHWALENIE

przedstawienie Radzie Gminy
projektu planu ogólnego,
wraz z raportem
z konsultacji społecznych

10

WEJŚCIE W ŻYCIE

plan ogólny obowiązuje po
upływie 14 dni od dnia
ogłoszenia w dzienniku
urzędowym

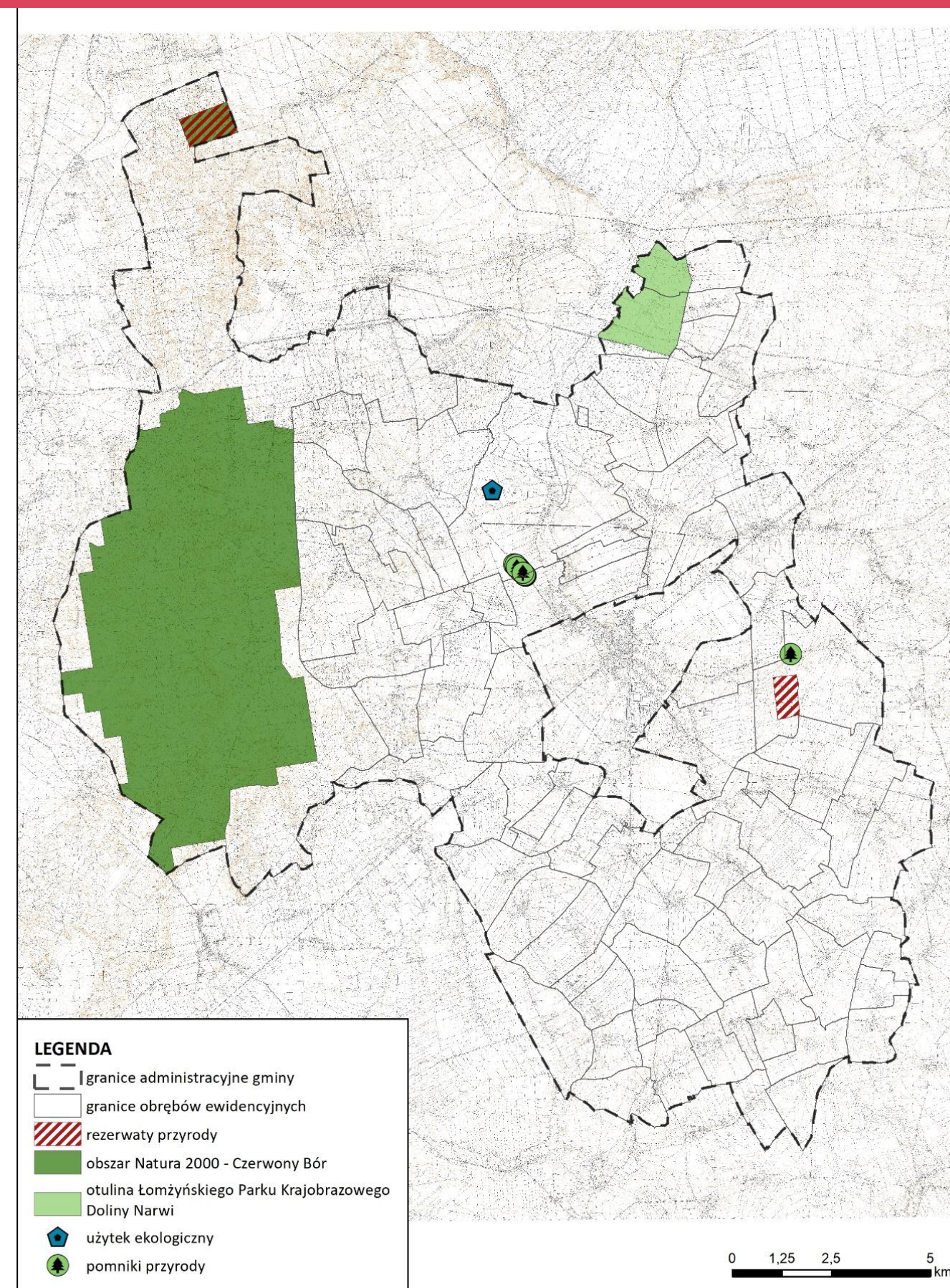
UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Formy ochrony przyrody

Na terenie gminy Zambrów występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).

Są to:

- obszar Natura 2000,
- dwa rezerваты przyrody,
- otulina parku krajobrazowego,
- dwa pomniki przyrody
- użytek ekologiczny.

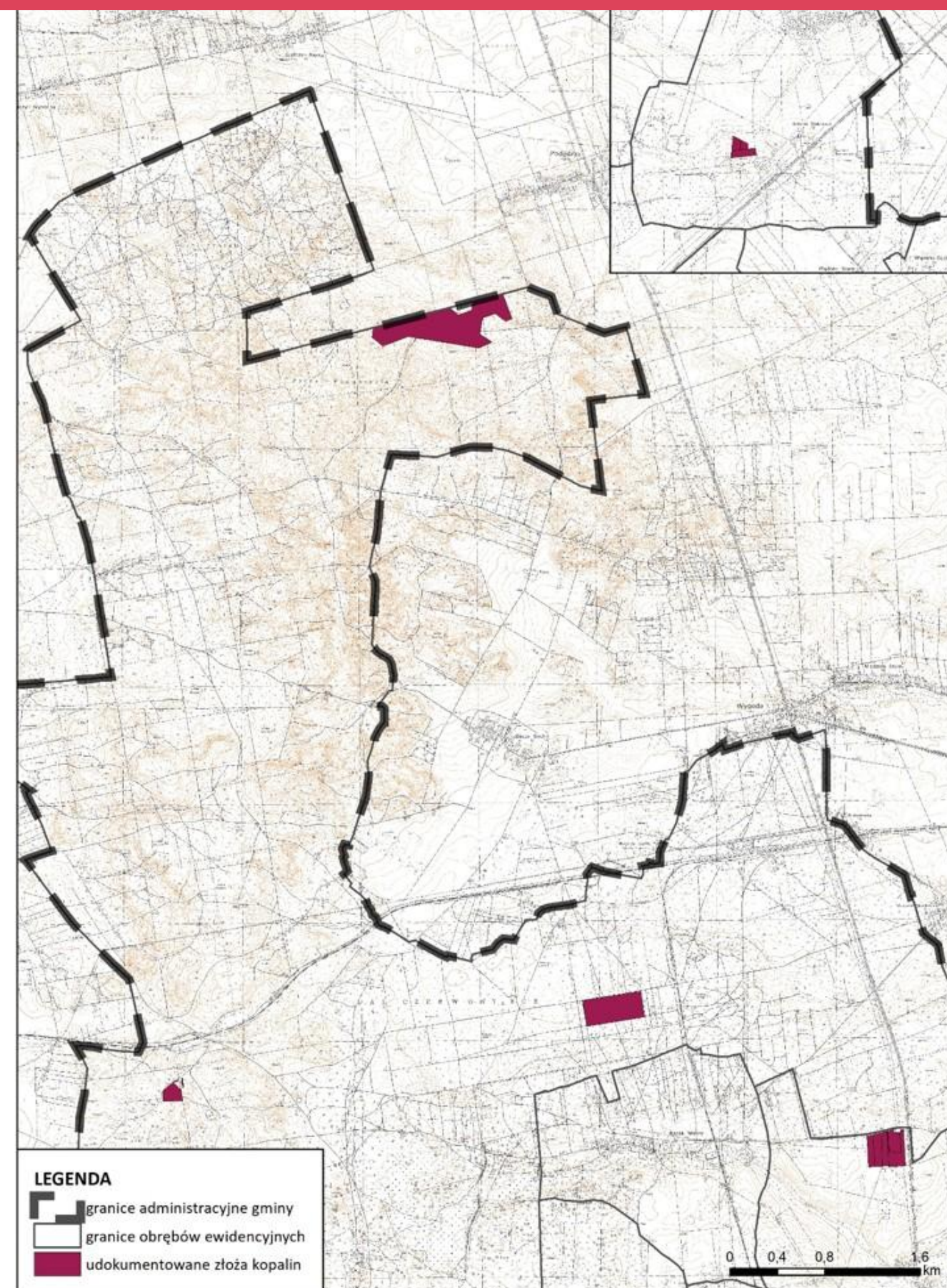


UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

▶ Złoże

W granicach gminy Zambrów występuje trzynaście udokumentowanych złóż kopalin.

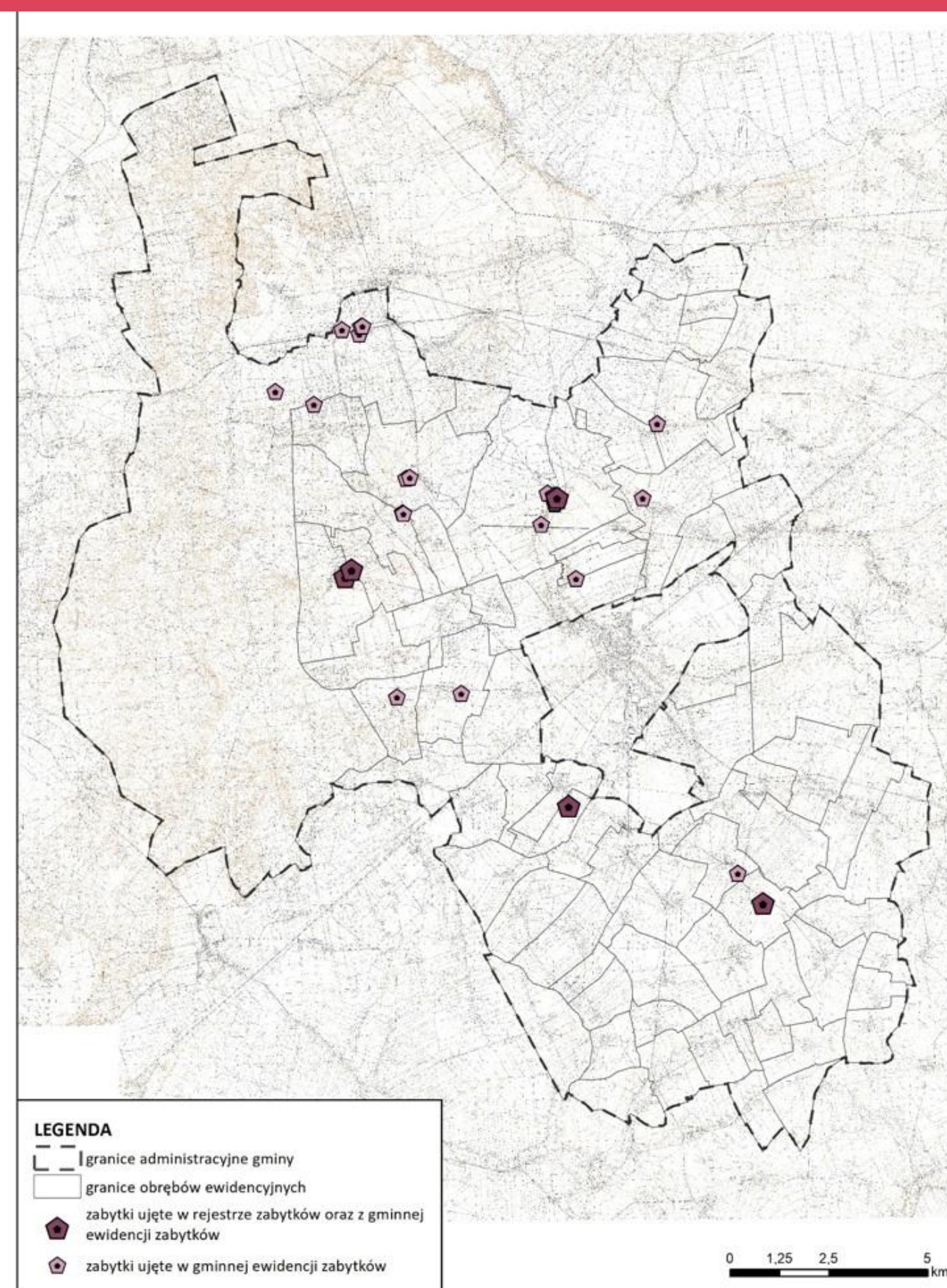
Obecnie na terenie gminy zlokalizowane są trzy tereny górnicze i trzy obszary górnicze



► Ochrona konserwatorska zabytków

Na terenie gminy Zambrów znajduje się 5 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa podlaskiego, będących wpisanych również do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Zambrów.

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, występuje 17 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Zambrów.

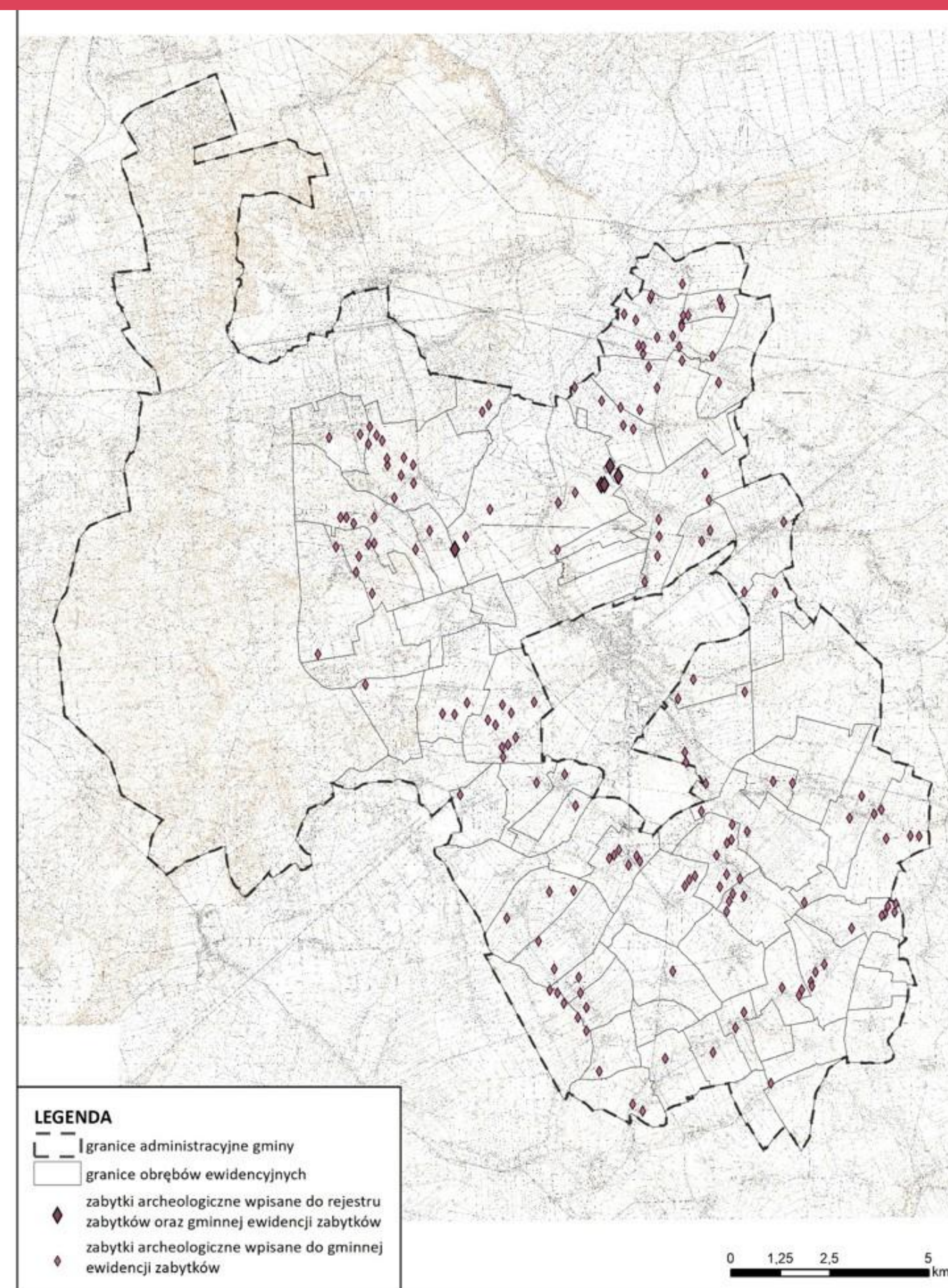


UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Ochrona konserwatorska zabytków

W granicach administracyjnych gminy Zambrów zewidencjonowano 5 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa podlaskiego.

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, występują 166 zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Zambrów.



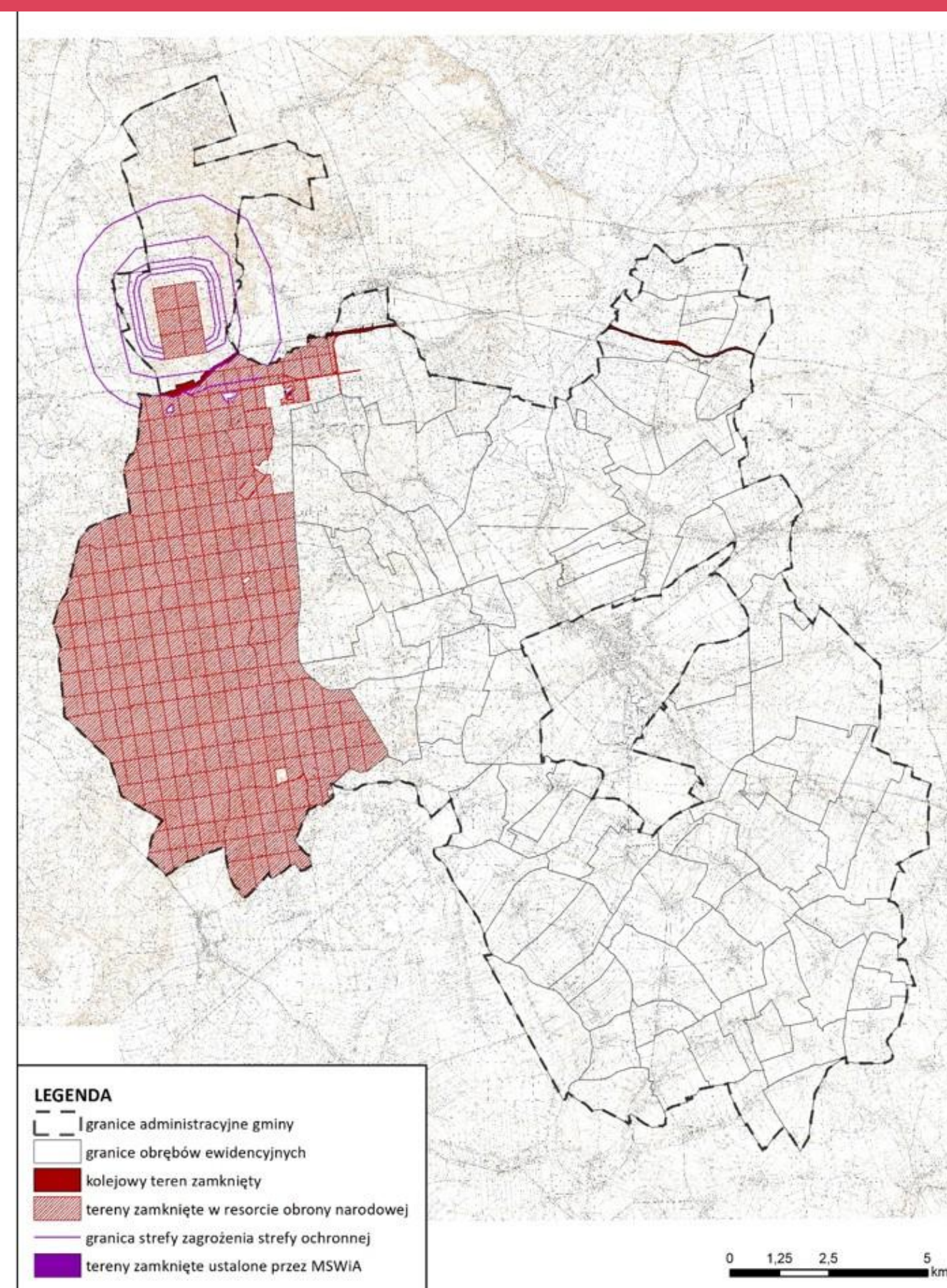
UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Tereny zamknięte

Na podstawie Decyzji Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na obszarze gminy Zambrów zlokalizowane są tereny zamknięte. Położone są one w obrębie Czerwony Bór, w obrębie Łady-Borowe oraz w obrębie Szeligi-Leśnica. Są to tereny kolejowe, stanowiące część nieczynnej linii kolejowej.

Na obszarze gminy występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej wyznaczone na podstawie Decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Tereny te znajdują się w granicach obręby Czerwony Bór. Zgodnie z art. 13a. ust 1 u.p.z.p. tereny te znajdują się poza granicami opracowania planu ogólnego Gminy Zambrów.

Na terenie gminy występują także tereny zamknięte ustalone decyzją Nr 26 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 10 lipca 2023 r. w sprawie ustalenia terenu zamkniętego, który obejmuje dz. ew. nr 58/22, 58/23 i 58/13 w obrębie Czerwony Bór.



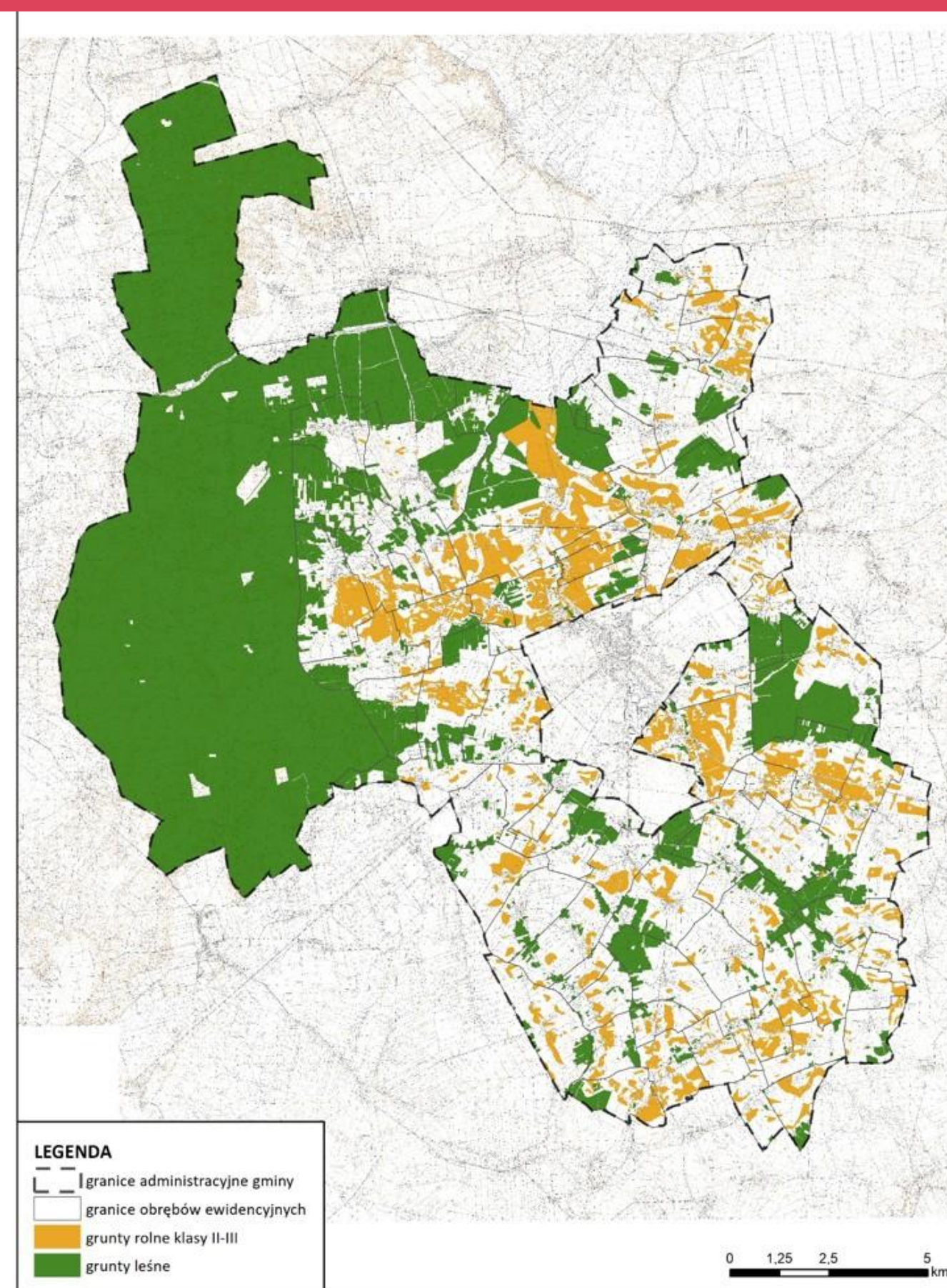
UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Lasy i gleby klas I-III

Na terenie gminy Zambrów użytki rolne stanowią ok. 50% jej powierzchni.

Gleby klas IIIa i IIIb stanowią 17%. Grunty klasy II stanowią 0,04%.

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy jest dość wysoki – stanowią one ok. 44%.

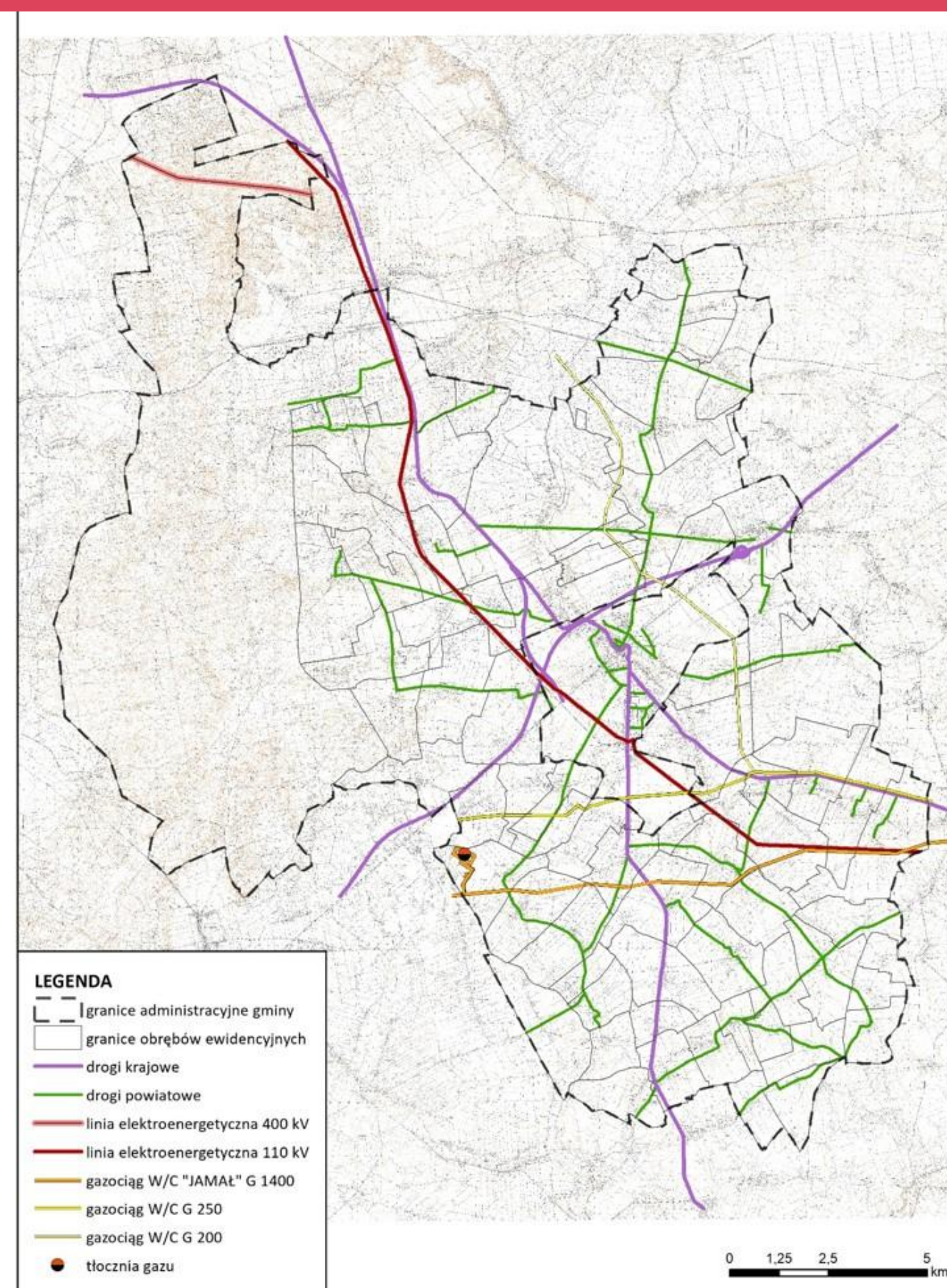


UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Infrastruktura techniczna i transportowa

Na terenie gminy Zambrów występują:

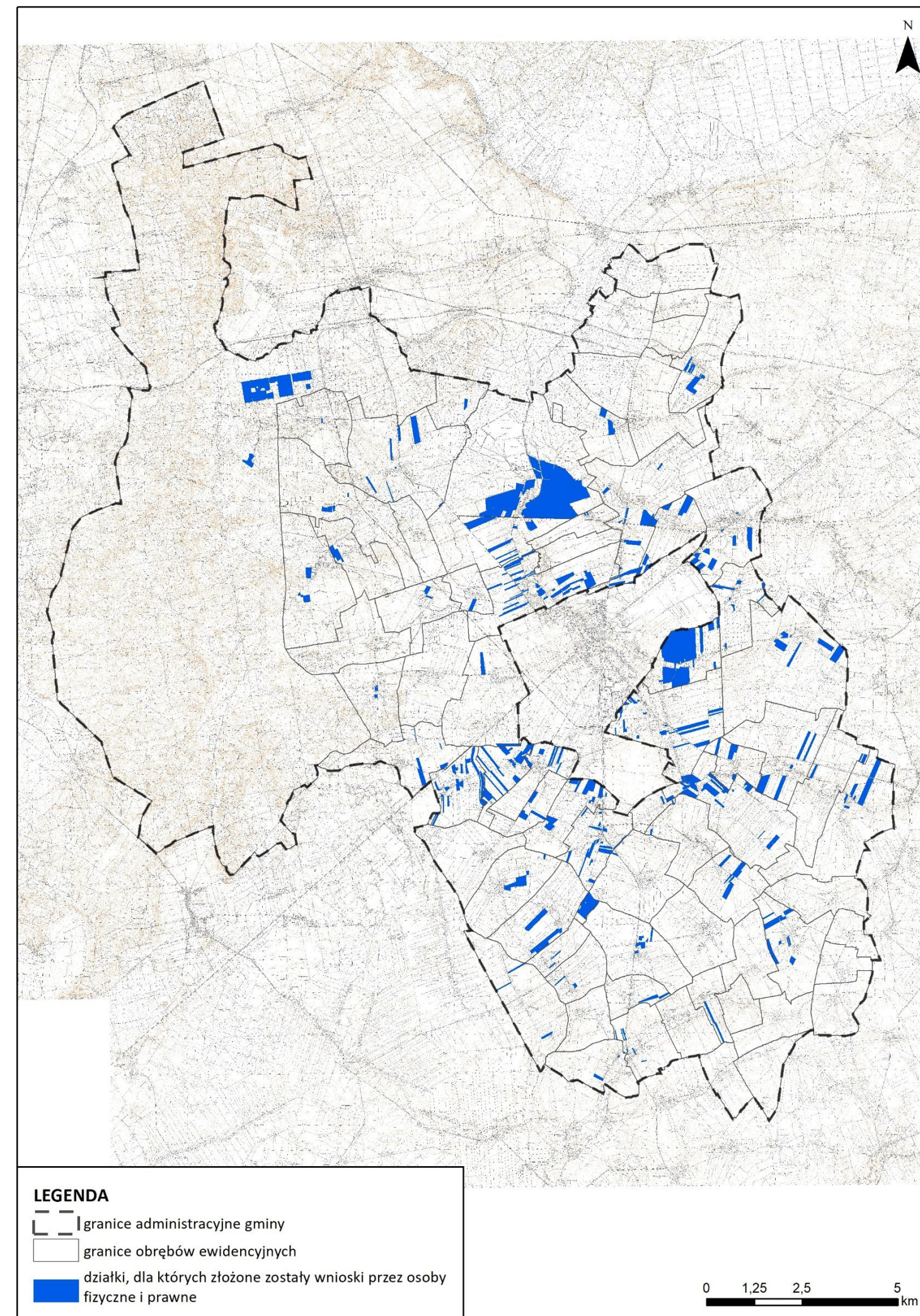
- drogi krajowe,
- drogi powiatowe,
- linia elektroenergetyczna 400 kV,
- linia elektroenergetyczna 110 kV,
- gazociągi wysokiego ciśnienia.



WNIOSKI

W ustawowym terminie składania wniosków wpłynęło 198 wniosków od osób fizycznych i prawnych.

W zdecydowanej większości wnioski dotyczyły przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – Zapotrzebowanie na nową zabudowę

M_{20} – Prognozowana liczba mieszkańców

PUM_0 – Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[prognozowana liczba mieszkańców]

M20 – Prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła 8 754 mieszkańców.

Według prognoz ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępnionych przez GUS, prognozowana liczba mieszkańców gminy na rok 2044 wynosi 8612 osób.

$$M20 = 8612 \text{ os.} + 5\% = 9043 \text{ os.}$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[powierzchnia użytkowa mieszkań]

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (stan na 31.12.2024 r.)

$$PUM_0 = 334408 \text{ m}^2$$

P_{20} – Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

P_0 – powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi – 38,2 m²/os. (stan na 31.12.2024 r.)

$$P_{-10} = 31,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 26,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$\text{Sposób 1} = 51,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$\text{Sposób 2} = 50,1 \text{ m}^2/\text{os.}$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 9043 \text{ os.} - \frac{334408\text{m}^2}{51,2} = \mathbf{2512 \text{ os.}}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych **nie może być mniejsza niż 1758 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 3266 os. (130% zapotrzebowania).**

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF 1-3

Art. 13d. ustawy

- ▶ Strefy planistyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) podlegają bilansowaniu i wyznacza się je w pierwszej kolejności na podstawie:

obszarów istniejącej zabudowy.

obowiązujących mpzp,

obszarów uzupełnienia zabudowy,

MOŻE PRZEKROCZYĆ 130% ZAPOTRZEBOWANIA

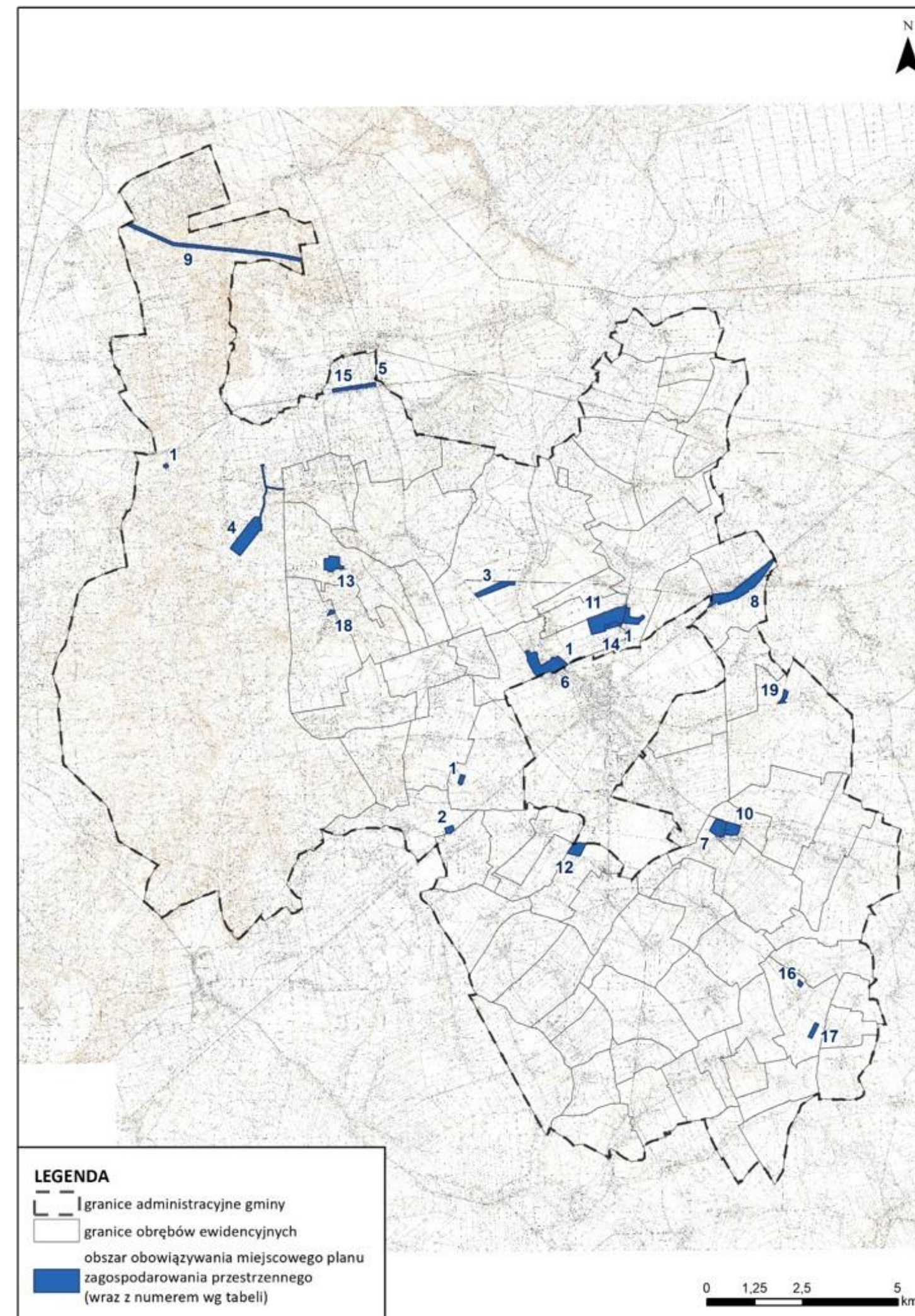
Nie uwzględnia się wydanych decyzji WZ i obecnego studium

- ▶ W przypadku nadwyżki zapotrzebowania na nową zabudowę nad chłonnością obszarów niezabudowanych w mpzp i OUZ istnieje możliwość wskazania nowych terenów zabudowy w oparciu o np. wnioski, obowiązujące studium lub planowaną politykę przestrzenną gminy.

OBOWIĄZUJĄCE MPZP

▶ Na terenie gminy Zambrów obowiązuje 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Łącznie zajmują one powierzchnię ok. 295,5 ha, co stanowi ok. 0,99% powierzchni gminy.



CHŁONNOŚĆ MPZP

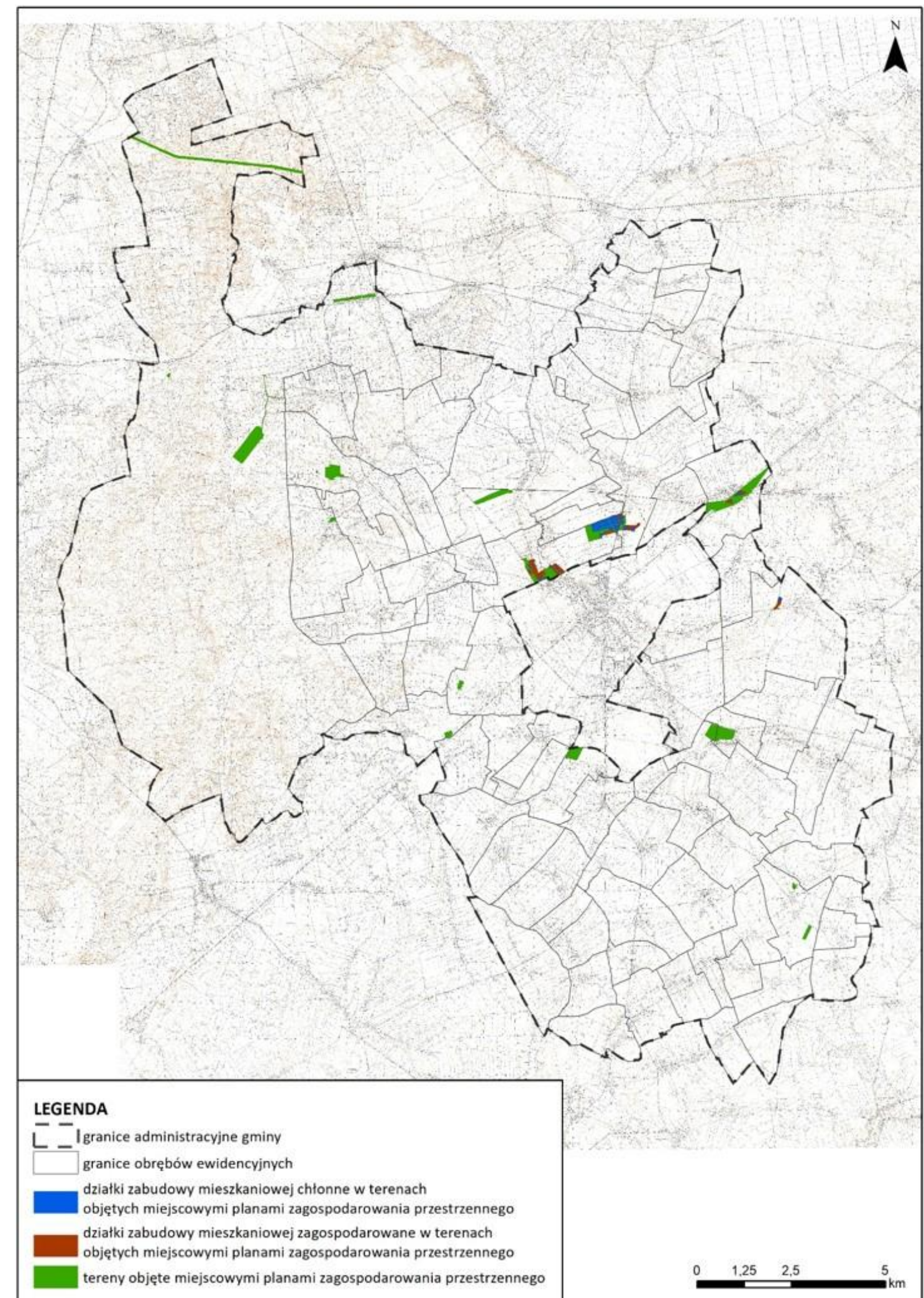
Teren MNU – 50% MN i 50% U

Do obliczeń przyjęto pow. działki budowlanej dla
MN – 1000 m kw i dla RM – 2000 m kw.

248 działek chłonnych

Na działce będzie lokalizowany jeden budynek
mieszkalny, gdzie mieszkać będzie 3,12 osoby
(średnia GUS)

chłonność – 774 osoby



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

- ▶ OUZ są fakultatywnym elementem planu ogólnego. Wyznacza się je w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
- ▶ W ich granicach możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy [na nowych zasadach, gdzie obszar analizy wynosi maksymalnie 200 m, a przeznaczenie i parametry zgodne z POG].

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Klasyfikacja środków trwałych:

101 Budynki przemysłowe

~~102 Budynki transportu i łączności~~

103 Budynki handlowo-usługowe

~~104 Zbiorniki, silosy i budynki
magazynowe~~

105 Budynki biurowe

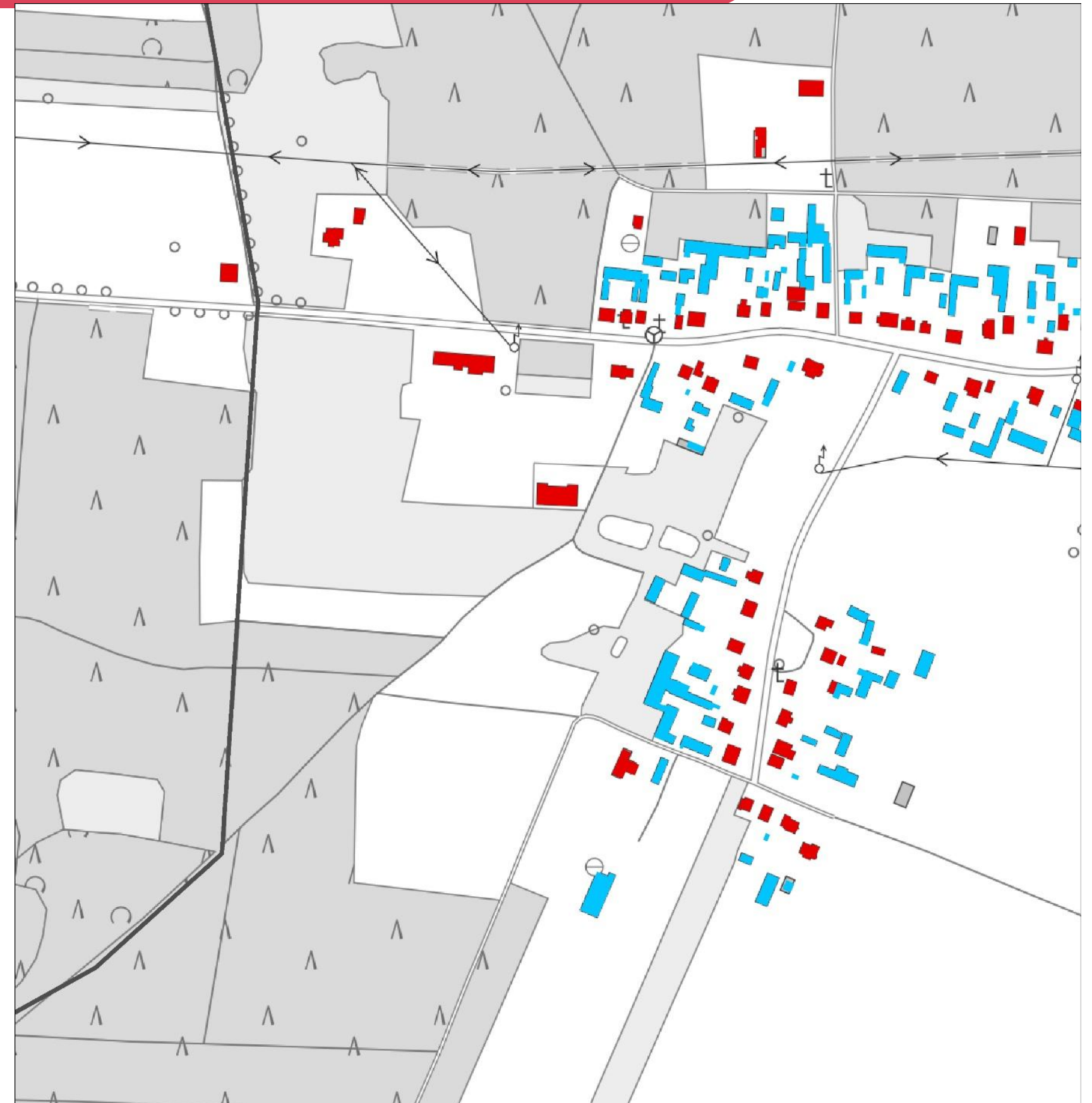
106 Budynki szpitali i inne budynki
opieki zdrowotnej

107 Budynki oświaty, nauki i kultury
oraz budynki sportowe

~~108 Budynki produkcyjne, usługowe i
gospodarcze dla rolnictwa~~

109 Pozostałe budynki niemieszkalne

110 Budynki mieszkalne



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Określa się zgrupowania **nie mniej niż 5** budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości **nie większej niż 100 m** od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

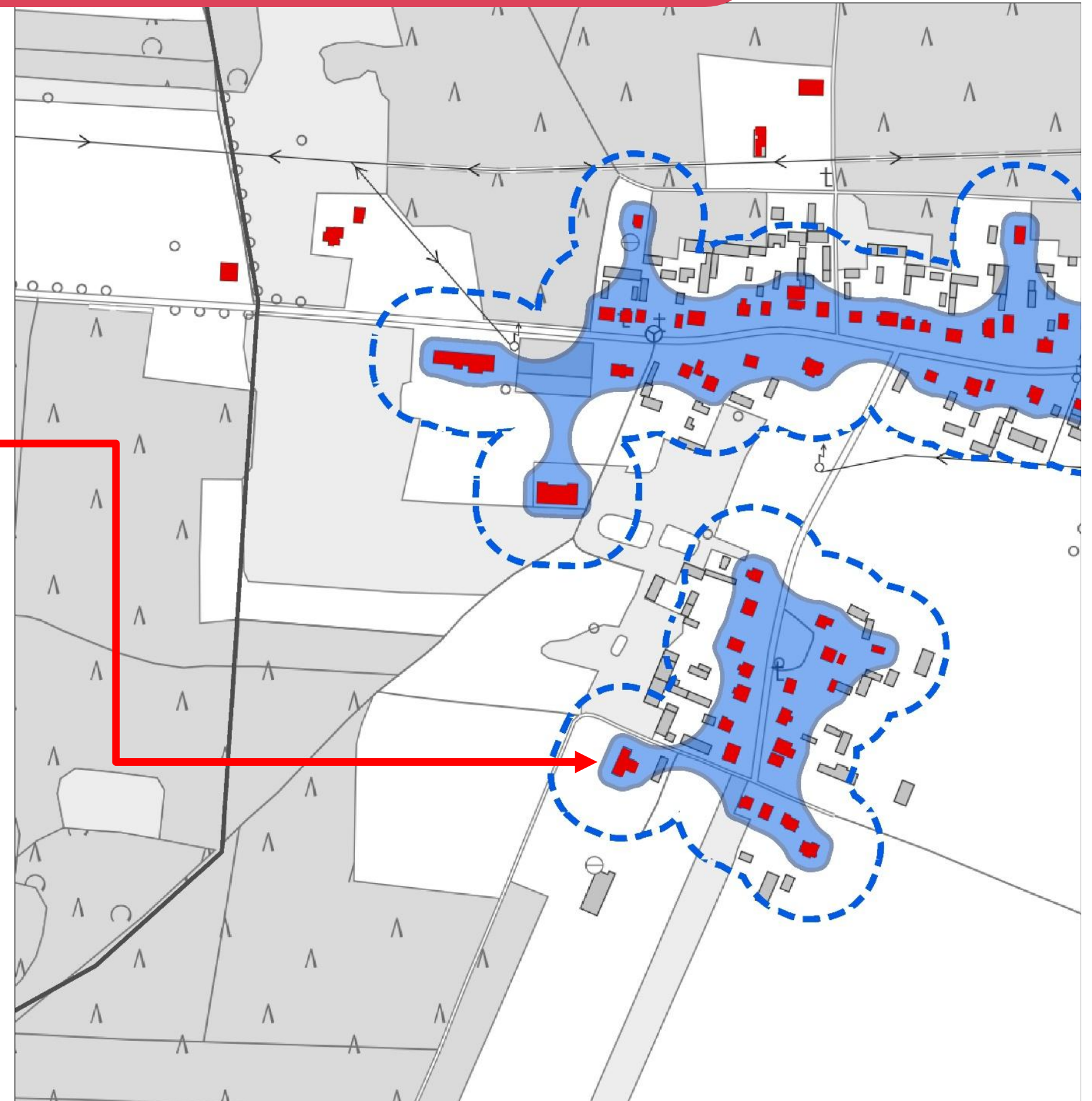
Do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni **nie większej niż 5000 m²**, ograniczone z każdej strony krzywą



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów

WYJŚCIOWY OBSZAR OUZ

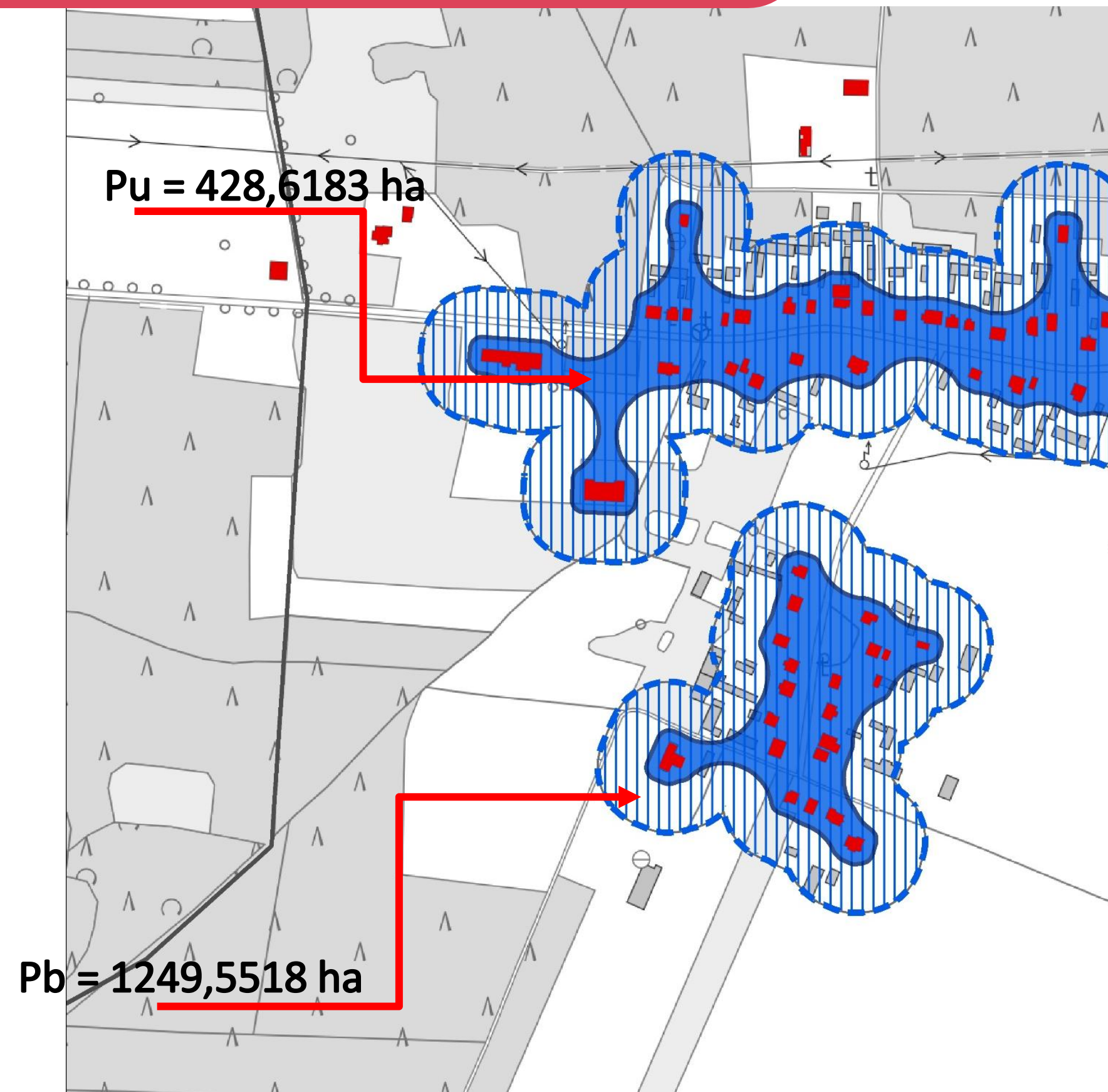


OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

w §1 ust. 5. ww. rozporządzenia dopuszcza rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej na podstawie wzoru:

$$P_p = 25\% * [P_b - P_u]$$

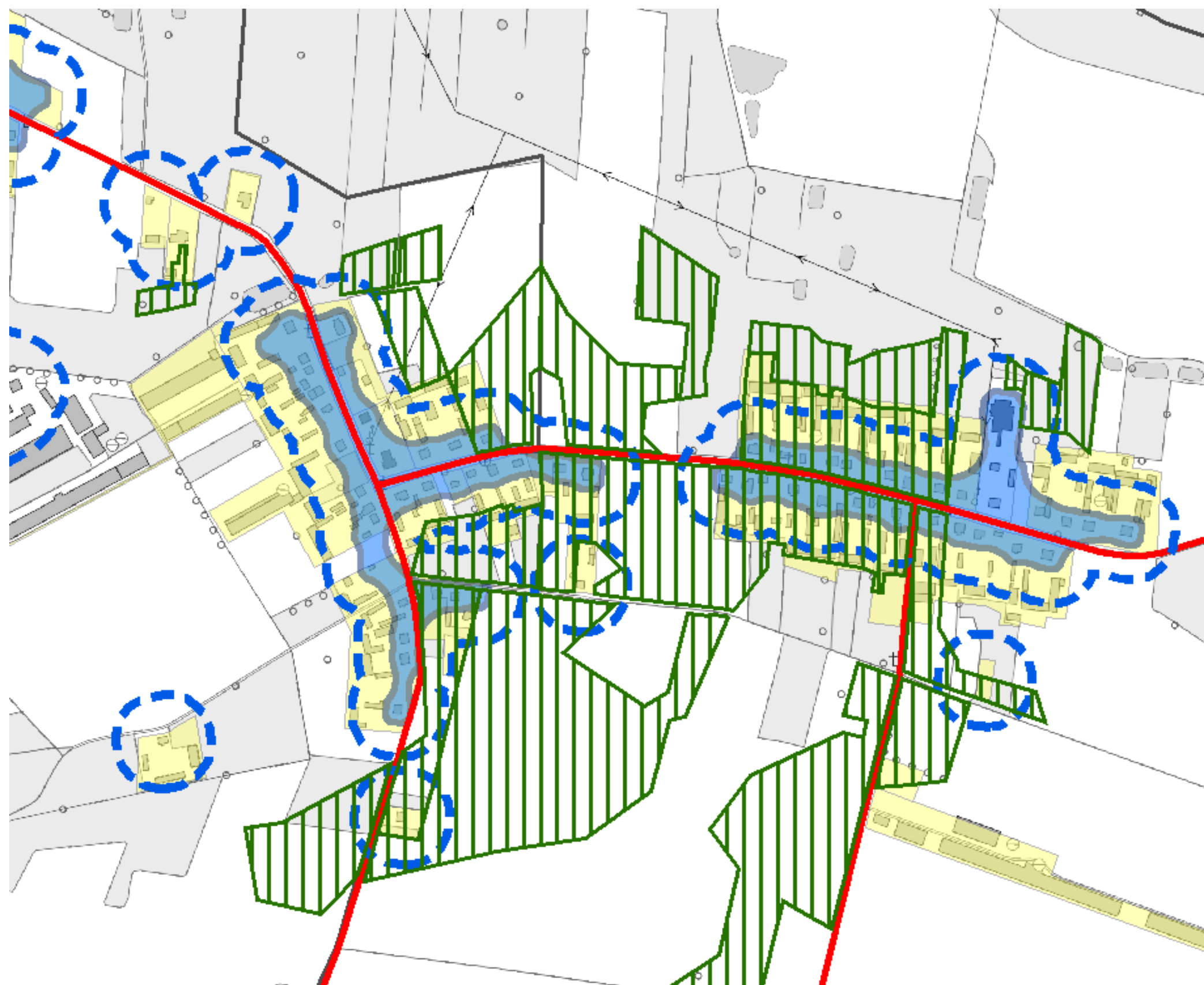
$$P_p = 205,2333 \text{ ha}$$



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

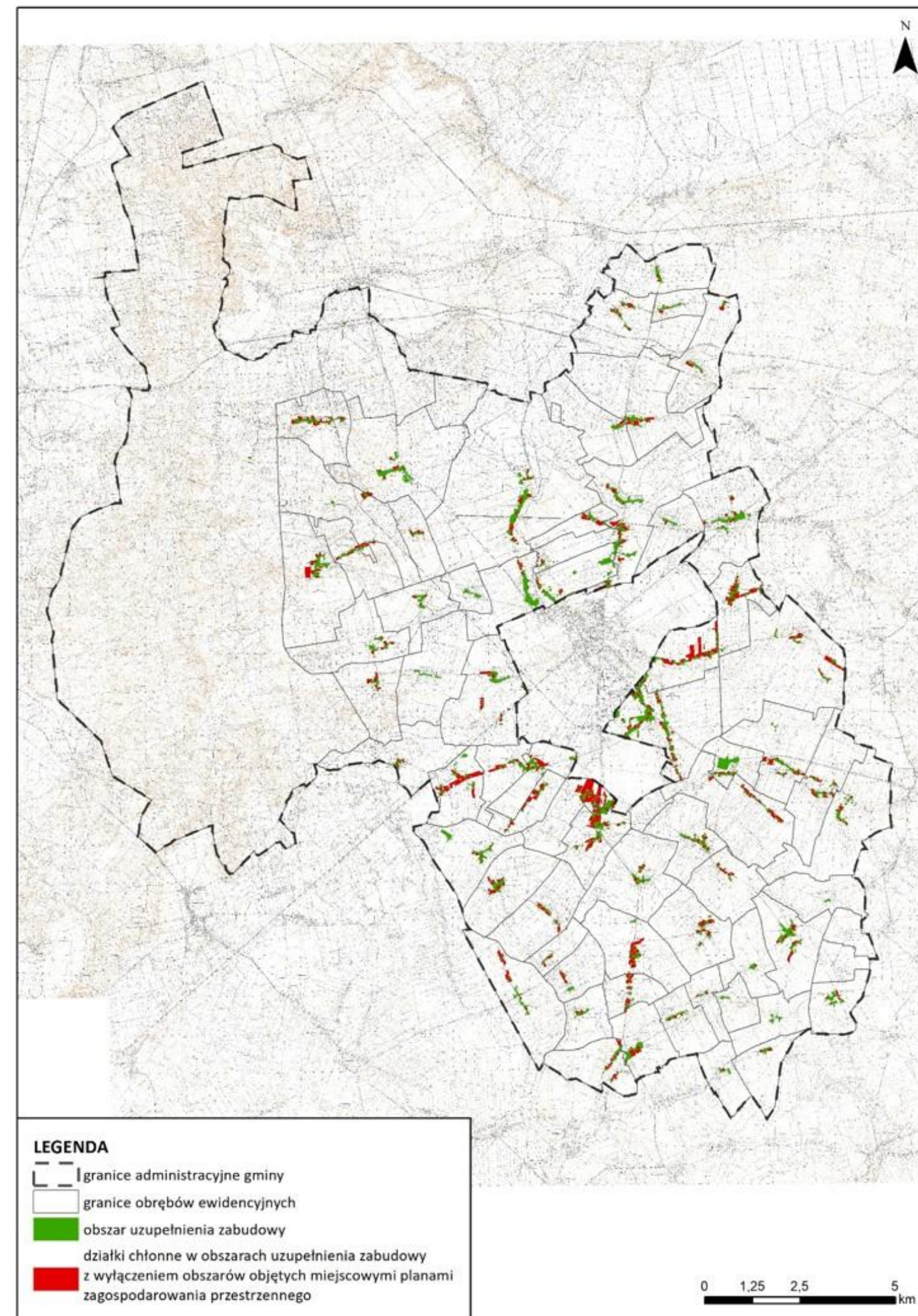
Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad

- zagospodarowany stan istniejący
- wyjściowy obszar OUZ
- obszar wyznaczony na podst. ust. 1 pkt 1-3
- drogi publiczne
- pas 50 m od drogi publicznej
- grunty klas I-III



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

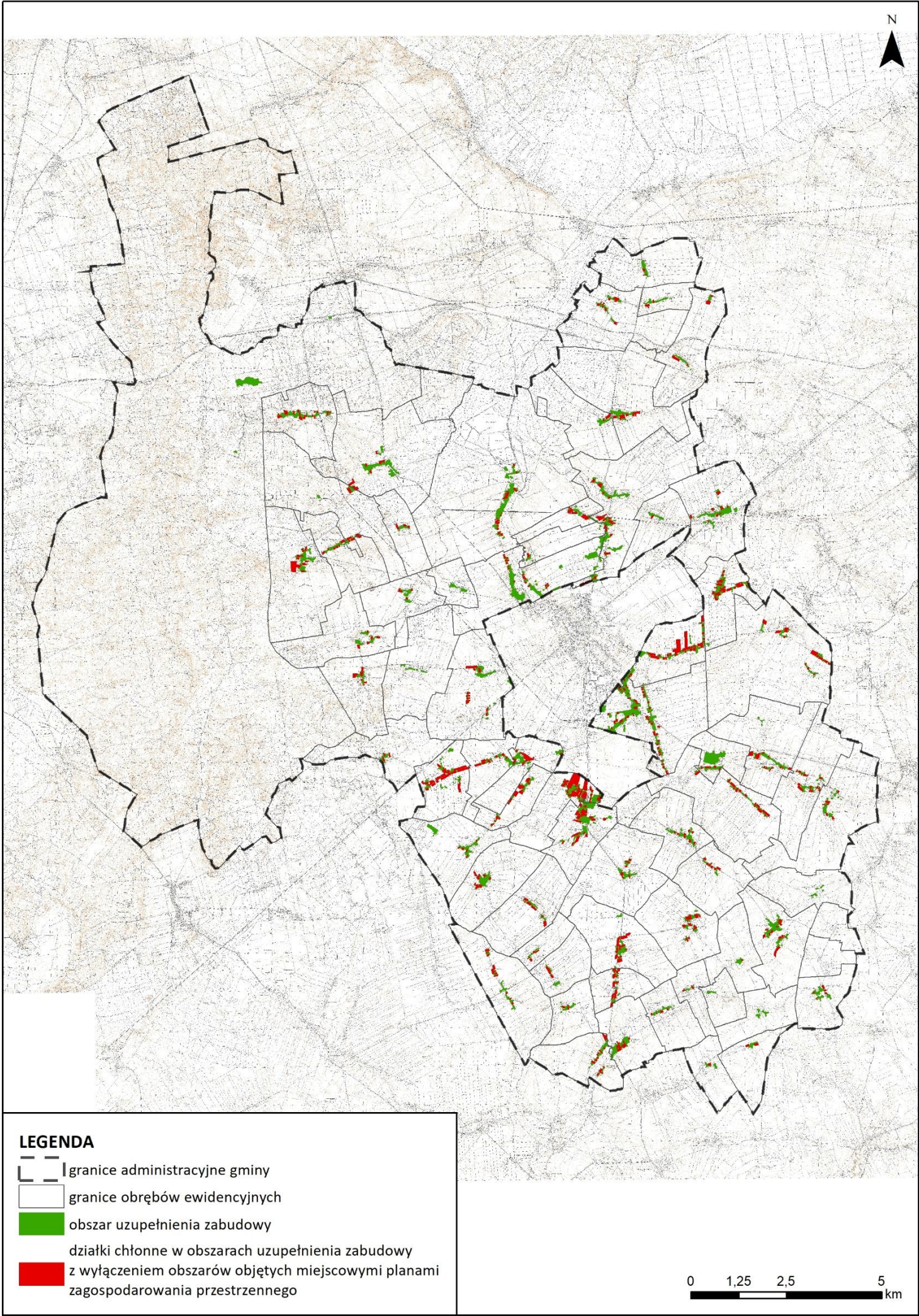
Granice obszarów uzupełnienia zabudowy
zostały rozszerzone o **195,4044 ha**.



OUZ - CHŁONNOŚĆ

Założono powierzchnię działki na terenach SJ – 1000 m kw, a na terenach SZ – 2000 m kw. Zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić 60%. Na działce będzie lokalizowany jeden budynek mieszkalny, gdzie mieszkać będzie 3,12 osoby (średnia GUS).

Teren	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych
SJ	951 594	0,6	1000	571
SZ	1 277 963	0,6	2000	383
SUMA – liczba działek chłonnych				954
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego				2976



PODSUMOWANIE

Plan ogólny gminy Zambrów wyznacza strefy SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o **sumie chłonności wynoszącej łącznie 3750 osób.**

W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zambrów wynosi 2512 osoby.

Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Zambrów nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

**MPZP – 774 osoby
OUZ – 2976 osób**

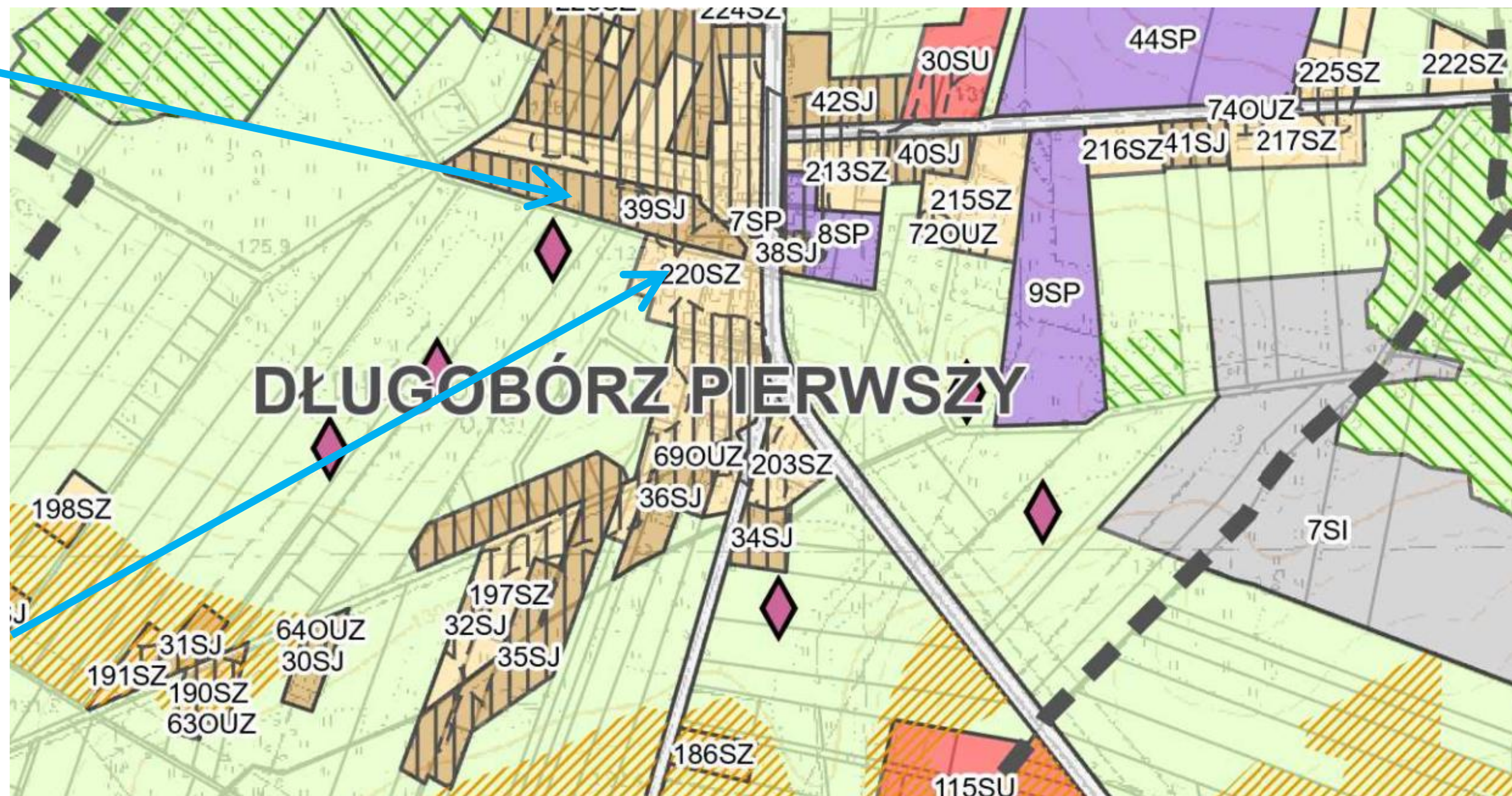
łącznie – 3750 osób

Zapotrzebowanie 3266 osób (130%)

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

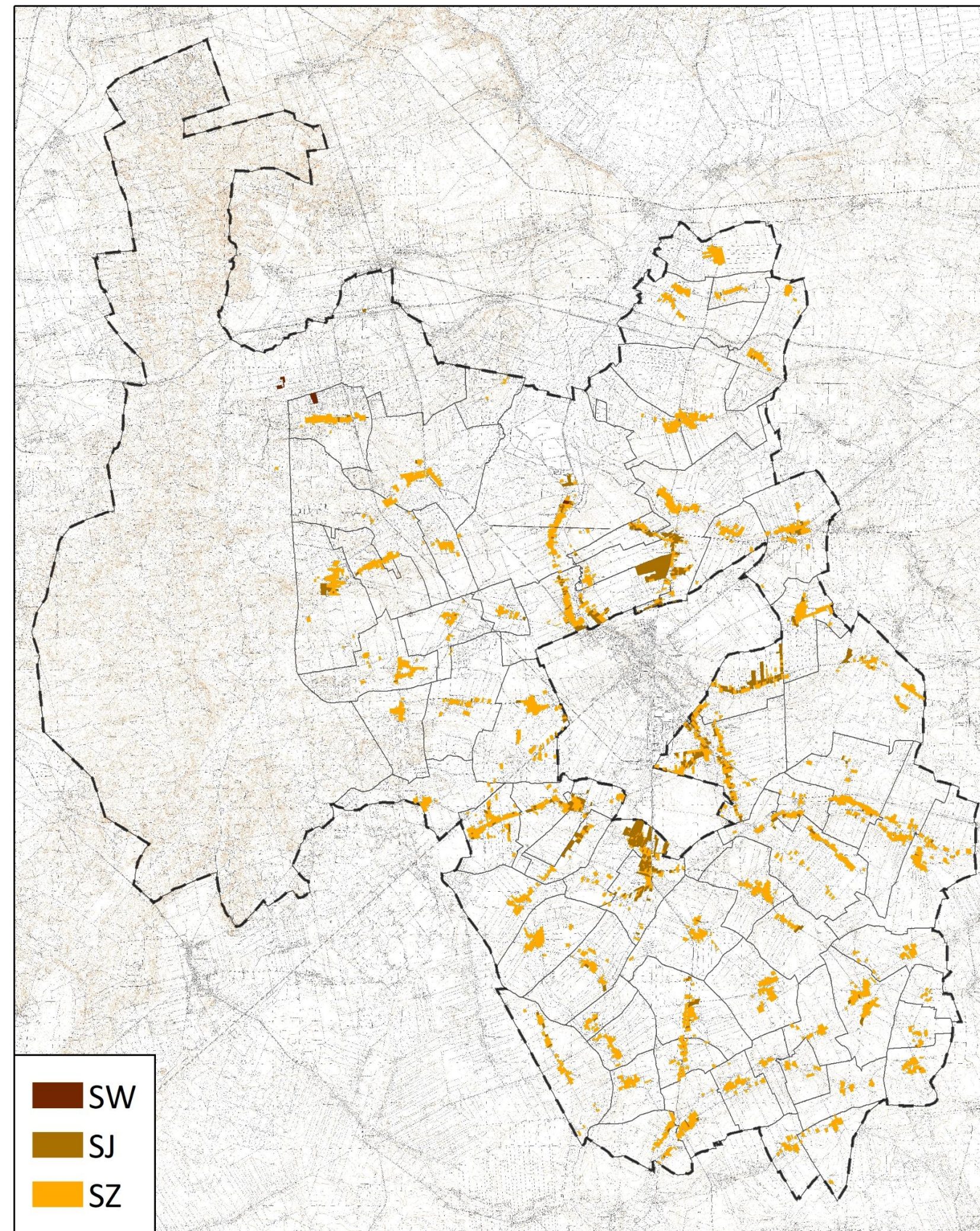
Możliwość uzyskania WZ
dla wszystkich inwestycji

Możliwość uzyskania WZ
tylko dla nadbudowy, rozbudowy
i przebudowy,
dla budowy nowych budynków
konieczność sporządzenia MPZP



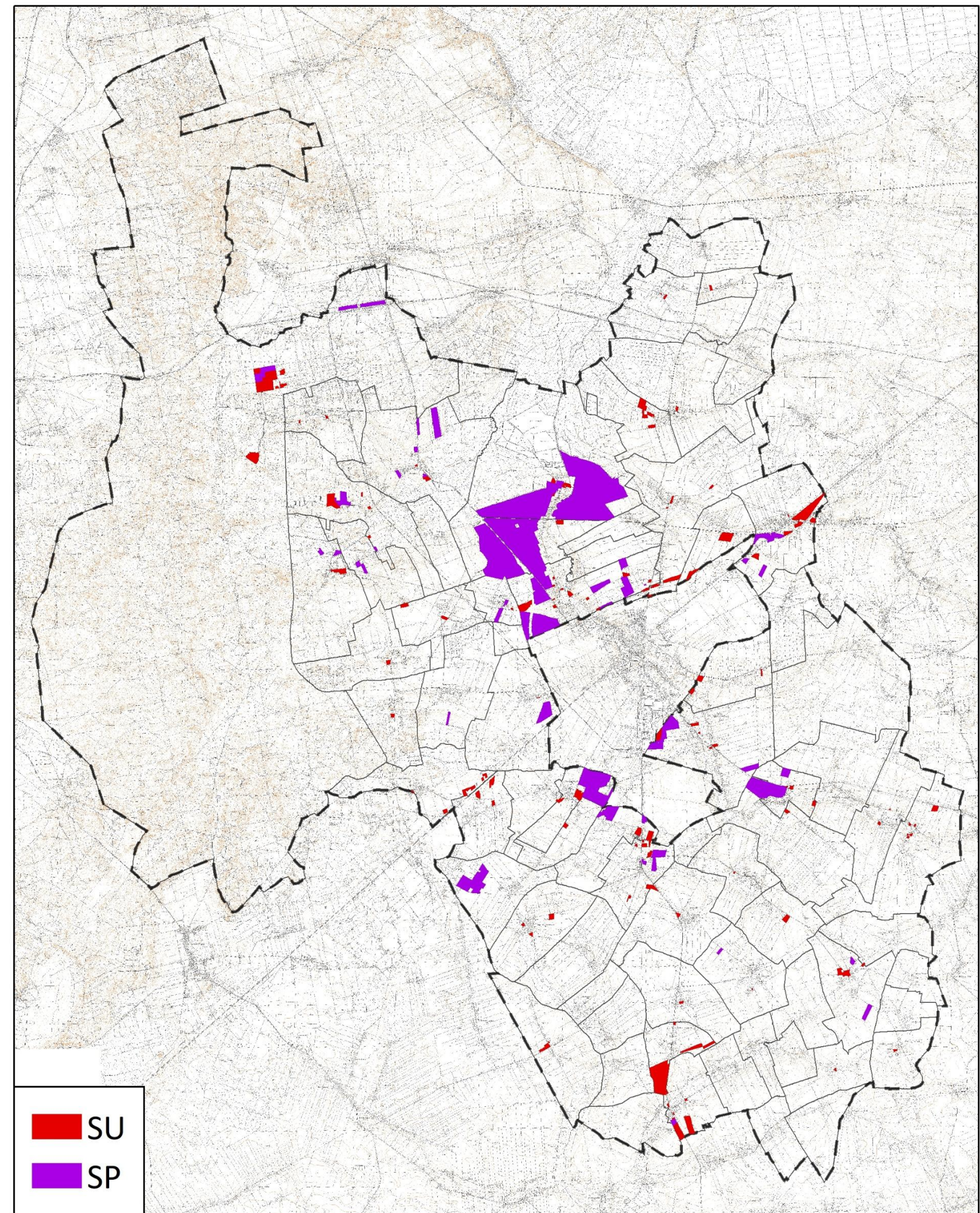
STREFY – SW, SJ, SZ

1. tereny istniejącej zabudowy, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. tereny przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3. obszary uzupełnienia zabudowy



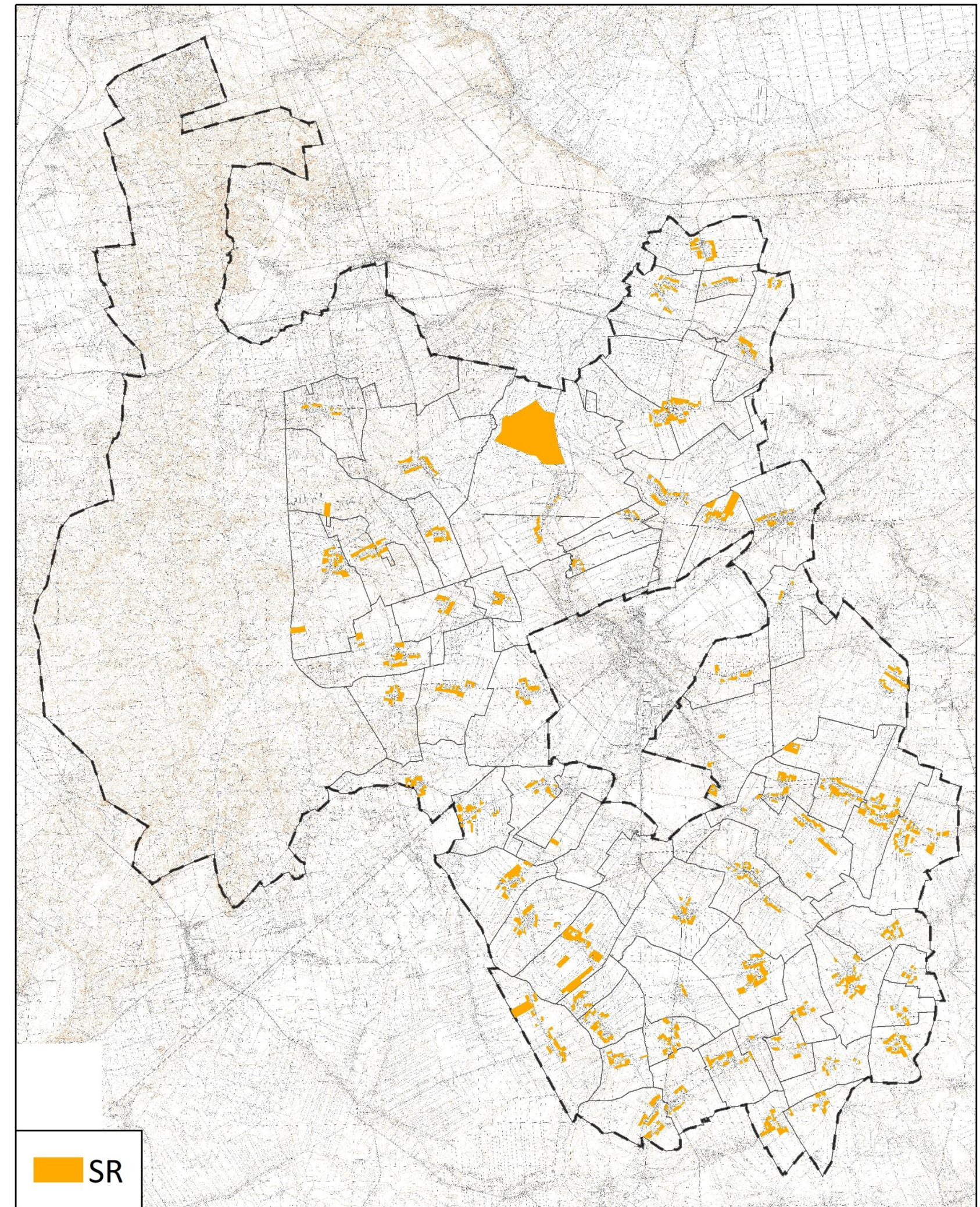
STREFY – SU, SP

1. tereny istniejącej zabudowy;
2. tereny z mpzp i studium;
3. uwzględnienie wniosków
4. działki gminne



STREFY – SR

1. istniejące zagospodarowanie
2. otoczenie terenów zabudowy zagrodowej;



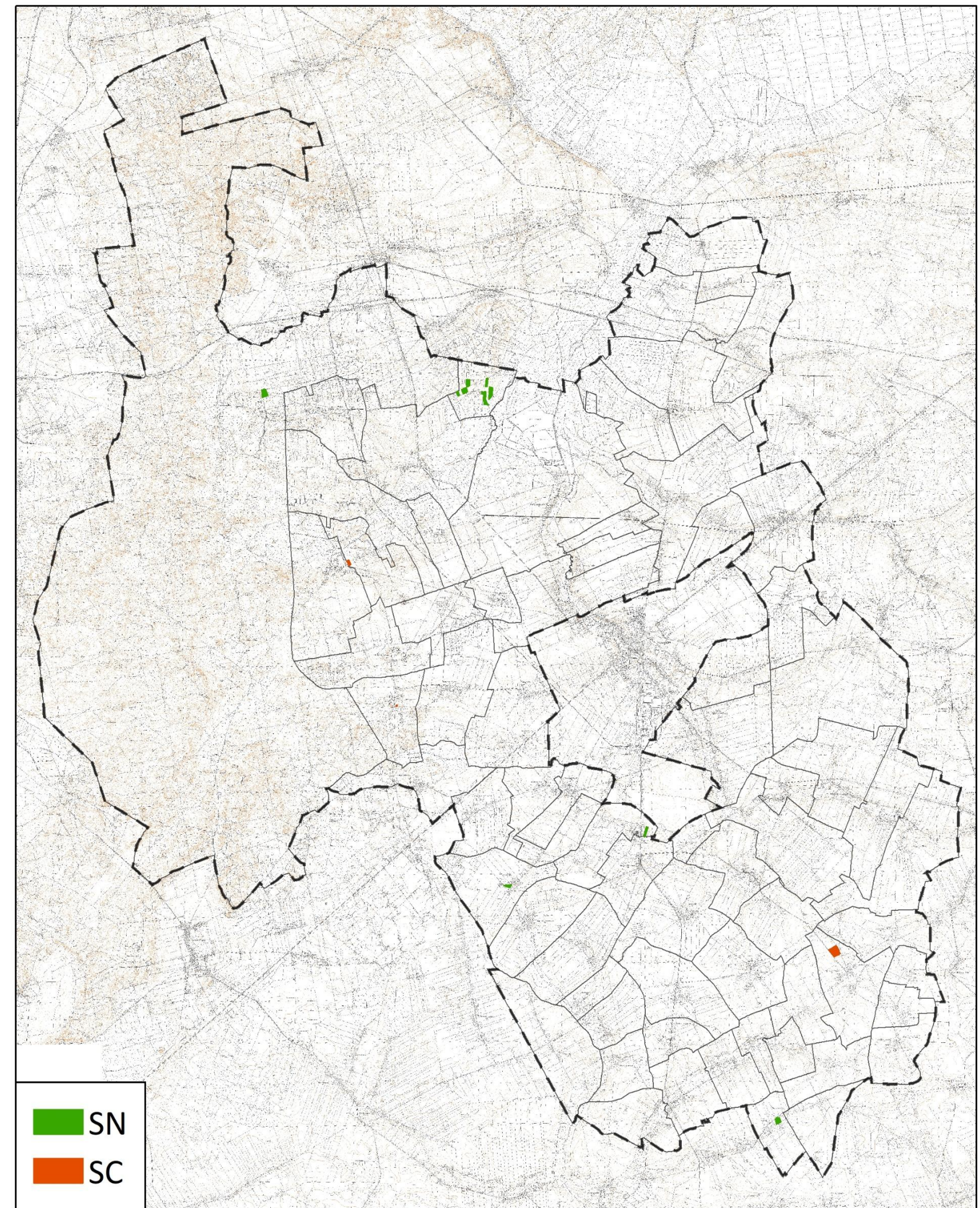
STREFY – SN, SC

1. SN

- istniejące tereny zieleni oraz obiekty sportowe
- tereny z obow. mpzp

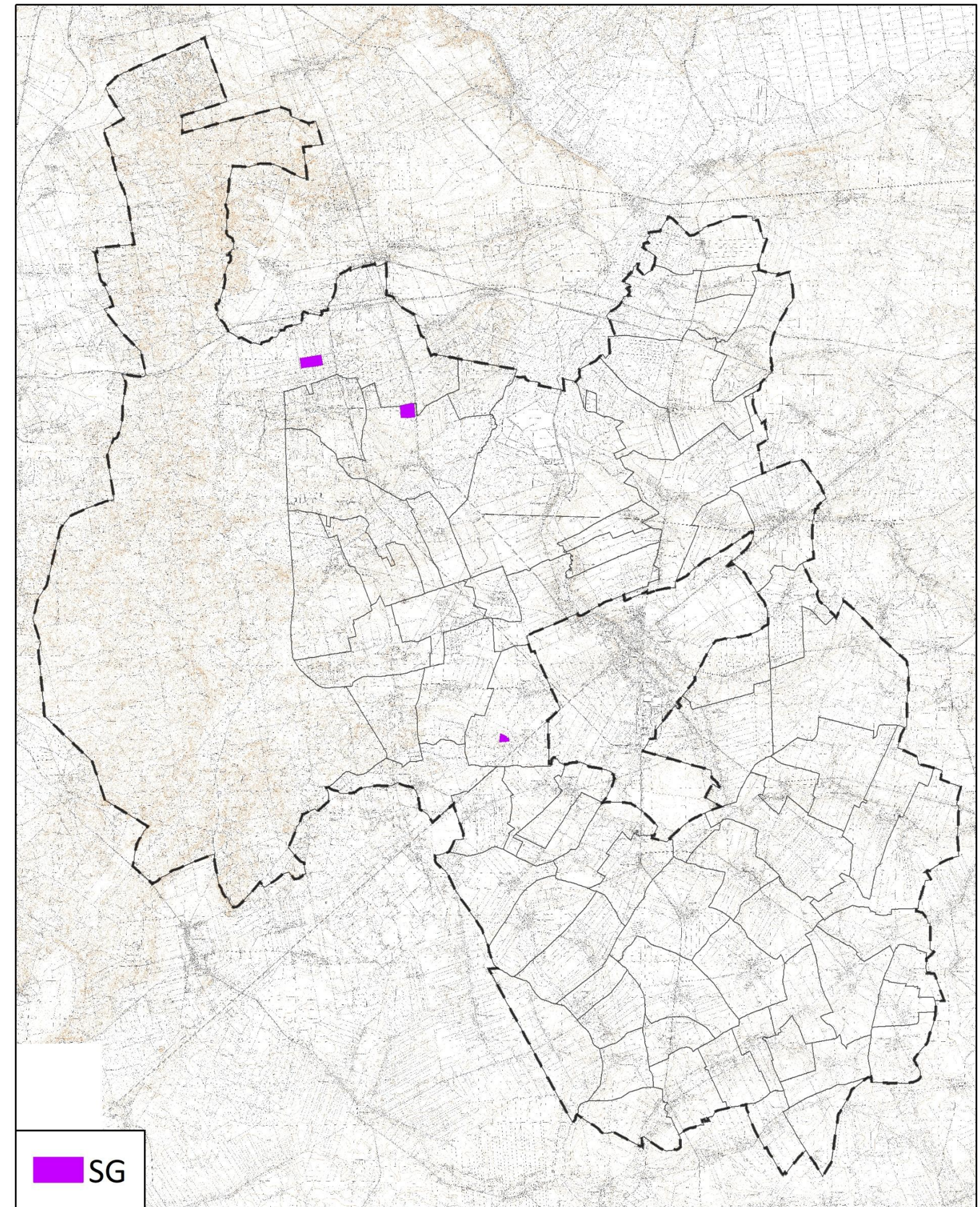
2. SC

- istniejące cmentarze wraz z rezerwami pod poszerzenie



STREFY – SG

1. złoża, tereny i obszary górnicze



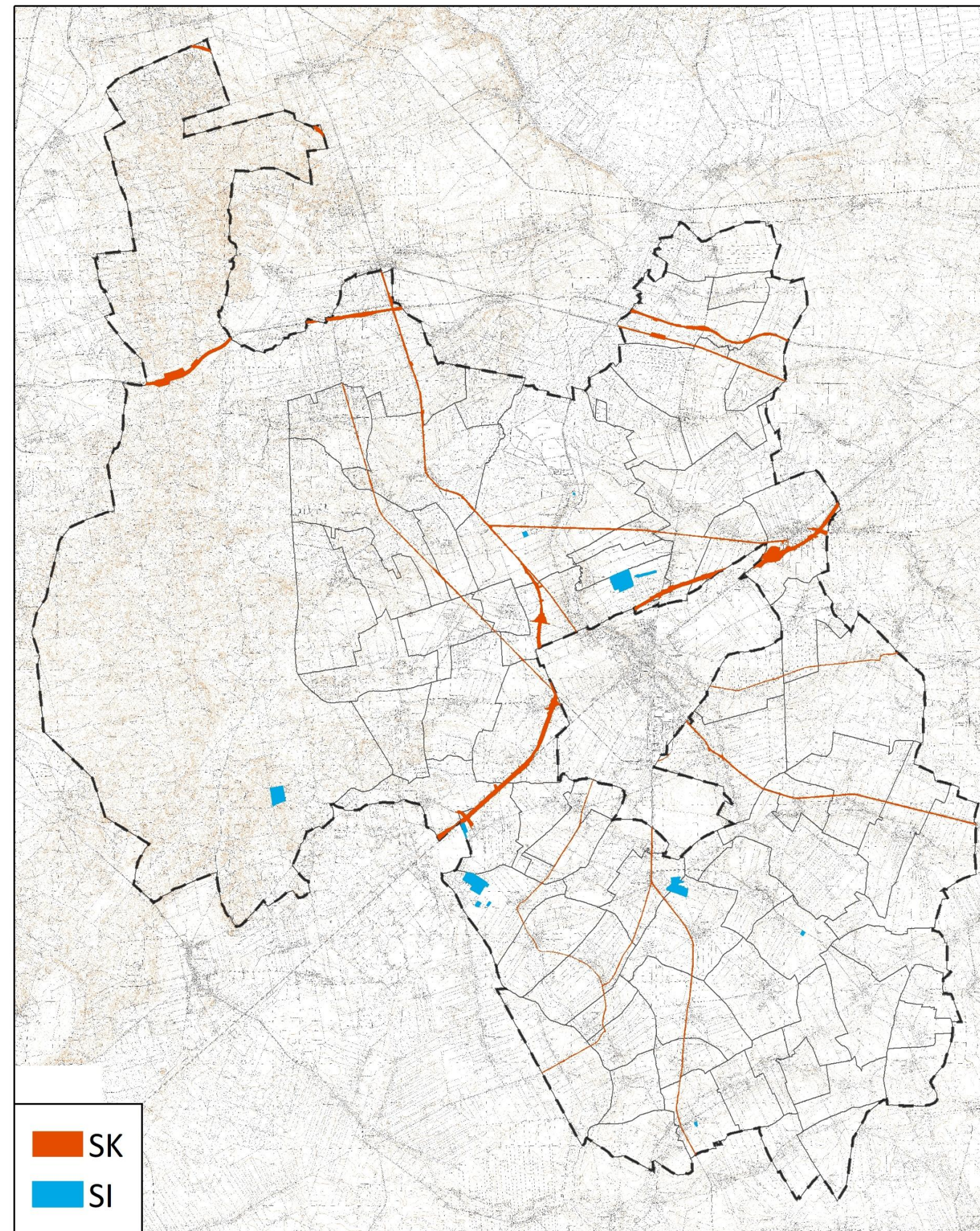
STREFY – SK, SI

1. SK

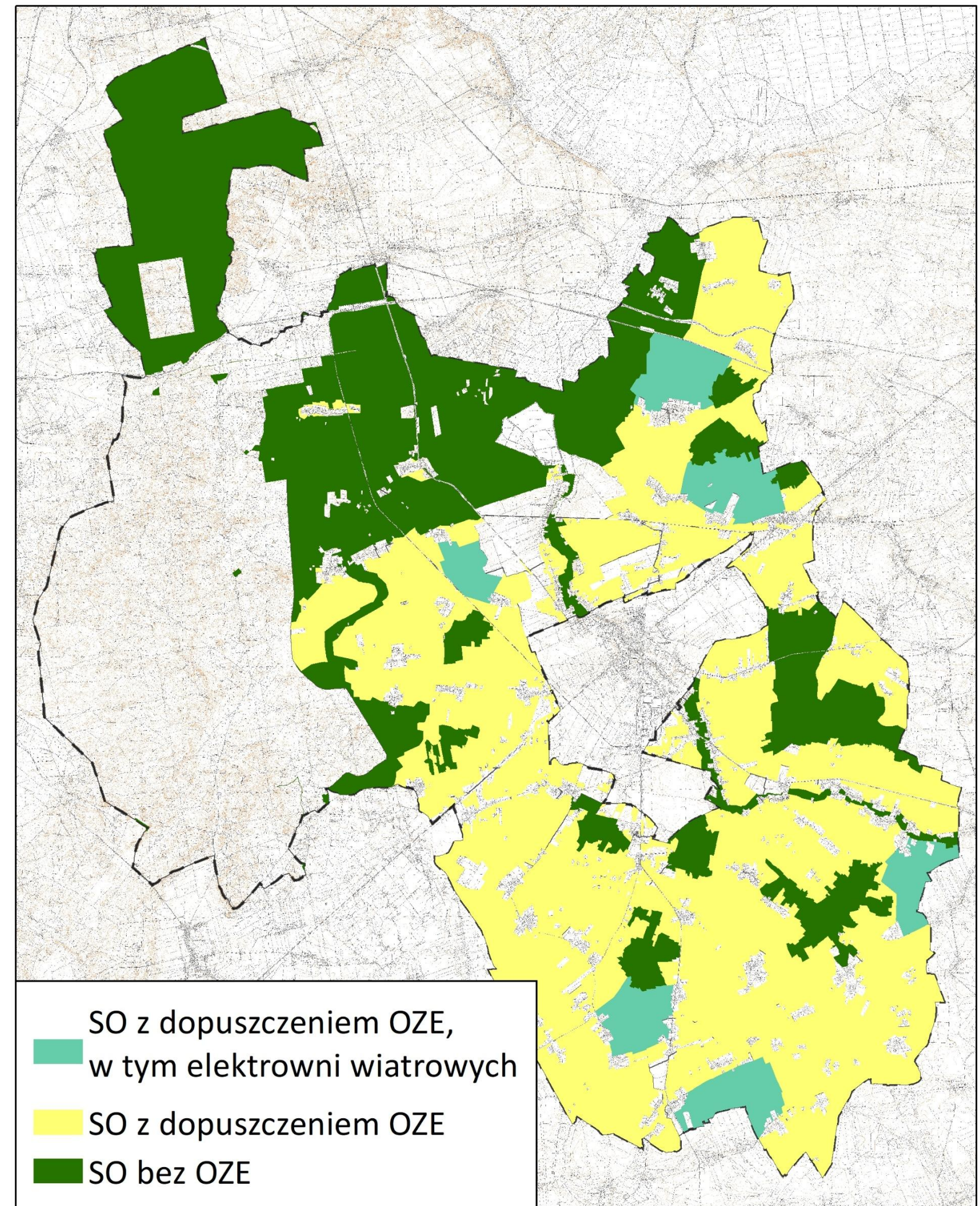
- drogi wojewódzki
- drogi powiatowe zbiorcze
- linie kolejowe

2. SI

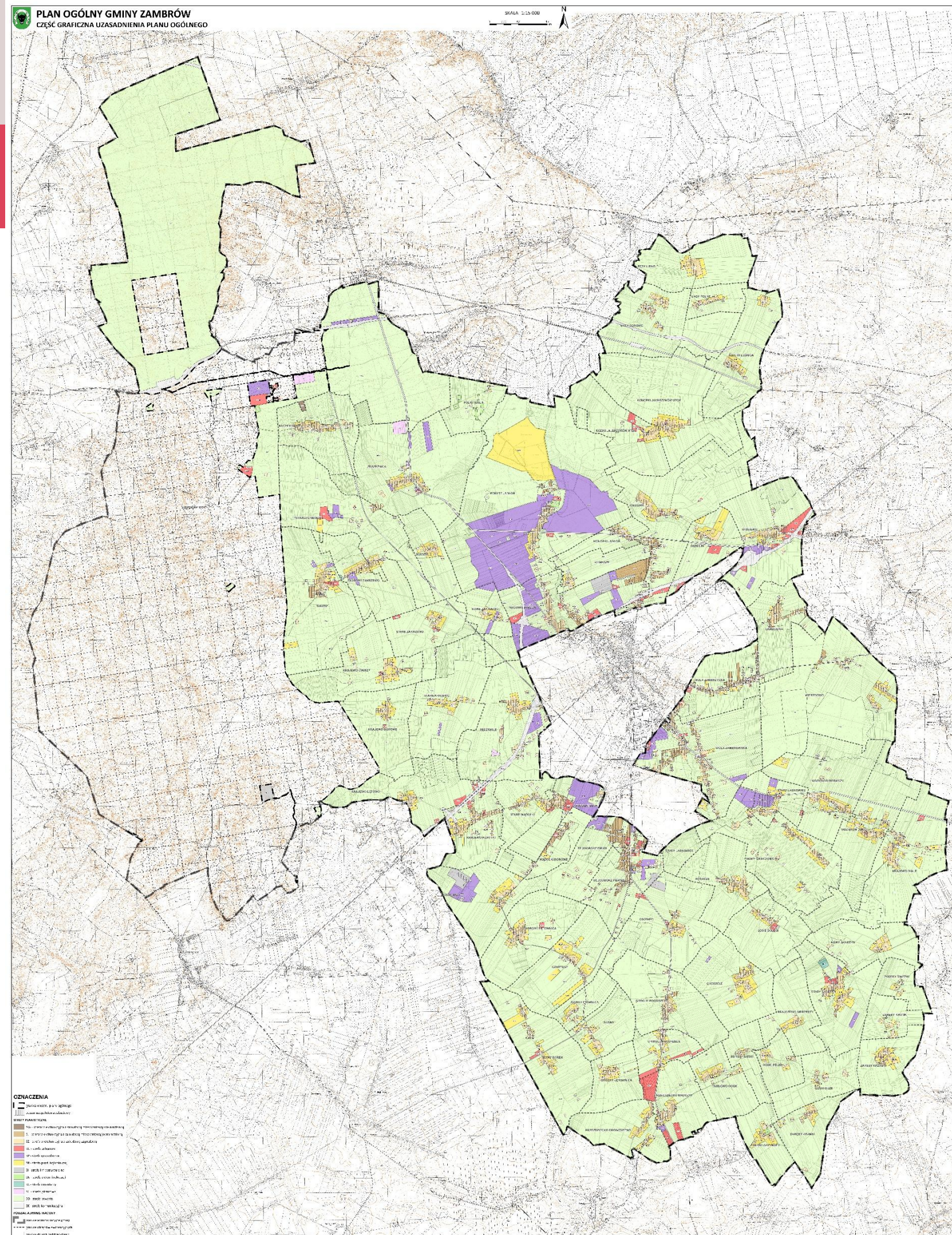
- istniejące zagospodarowanie
- tereny z obow. mpzp



STREFY – SO



PROJEKT



Urząd Gminy Zambrów

[Strona główna](#) » [Planowanie przestrzenne](#) » [Plan ogólny](#) » [Konsultacje społeczne](#)

Konsultacje społeczne - Urząd Gminy Zambrów - Biuletyn Informacji Publicznej

[Strona główna](#)

[Elektroniczna Skrzynka Podawcza \(ESP\)](#)

[Budżet](#)

[Opinie RIO](#)

[Cyberbezpieczeństwo](#)

[Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych](#)

[Gospodarka Komunalna](#)

[Kontakt](#)

Projekt planu ogólnego - konsultacje społeczne

2026-05-19 14:38 Autor:

rozwiń

- (ESP)
- Budżet
- Opinie RIO
- Cyberbezpieczeństwo
- Gminna Komisja Rozwiązywania Problemów Alkoholowych
- Gospodarka Komunalna
- Kontakt
- Kontrole
- Majątek Publiczny
- Nabór Pracowników
- Nieodpłatna pomoc prawna
- Obwieszczenia / Ogłoszenia
- Ochrona danych osobowych
- Ochrona Środowiska
- Oświadczenia Majątkowe
- Petycje
- Planowanie przestrzenne
- Podatki i Opłaty Lokalne
- Rada Gminy
- Raport o Stanie Gminy
- Regulamin Urzędu Gminy Zambrów
- Rejestr
- Rejestr Instytucji Kultury
- Rejestr żłobków i klubów dziecięcych
- Rejestr zmian
- Statut Gminy Zambrów
- Sołectwa Gminy Zambrów
- Sprawozdania finansowe

2026-05-19 14:38 , opublikował: Mare Narożny

Załączniki do pobrania

-  Zambrów - Wykaz wniosków instytucji - cz.B skany-20260519T122342Z-3-001.zip [7 MB]
-  Plan ogólny gminy Zambrów - GML.zip [3 MB]
-  Plan ogólny gminy Zambrów - POŚ_podpis.pdf [4 MB]
-  Plan ogólny gminy Zambrów - POŚ-2.pdf [4 MB]
-  Plan ogólny gminy Zambrów - Uchwała-2.pdf [100 KB]
-  Plan ogólny gminy Zambrów - Uzasadnienie-2.pdf [10 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków instytucji - cz.B.pdf [700 KB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osób fizycznych - cz. A.pdf [900 KB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 1z11.zip [30 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 2z11.zip [40 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 3x11.zip [40 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 4z11.zip [40 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 5z11.zip [30 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 6z11.zip [40 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 7z11.zip [30 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 8z11.zip [40 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 9z11.zip [40 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 10z11.zip [40 MB]
-  Zambrów - Wykaz wniosków osob fizycznych - cz. A skany 11z11.zip [10 MB]
-  Plan ogólny gminy Zambrów - Uzasadnienie - zał.1.pdf [30 MB]
-  Plan ogólny gminy Zambrów - Uzasadnienie - zał.2-1.pdf [30 MB]

Podziel się artykułem   

Przeglądarka danych planistycznych

Walidator wersja 4.0.4

[Pobierz instrukcję obsługi](#)

[🏠](#) > [Zagospodarowanie przestrzenne - cyfryzacja](#) > [Narzędzia](#) > Przeglądarka danych planistycznych

Wyświetl i sprawdź dane planistyczne

 * Pole jest obowiązkowe

Gdy dodasz plik aktu planowania przestrzennego (APP), możesz wyświetlić i sprawdzić dane planistyczne, które dotyczą:

- planu zagospodarowania przestrzennego województwa (PZPW),
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- miejscowego planu rewitalizacji (MPR),

PROJEKT - BIP

Podgląd zaawansowany aktów planowania przestrzennego

Przełącz na podgląd uproszczony

Ustawienia widoku

Wybór kolorystyki - domyślna

Wybór podkładu - ortofotomapa z ...

Wybór usługi WMS

Wpisz identyfikator działki

+

-

100 m

264SZ

259SZ

260SZ

258SZ

254SZ

251SZ

628SZ

3

2

2

38SU

78SO

2SN

© Leaflet

Filtruj

Pokaż aktualne wersje w dowolnym statusie

Plany ogólne gminy (1 z 1)

✓

✓

PL.ZIPPZP.10393/201405-POG/1POG

Plan ogólny gminy Zambrów

✓

✓

PL.ZIPPZP.10393/201405-POG/1POG/20260327T123525

Granica APP:

KONSULTACJE SPOŁECZNE

KONSULTACJE TRWAJĄ OD 21 MAJA 2026 R. DO 22 CZERWCA 2026 R.

SKŁADANIE UWAG NA FORMULARZU:

<https://ugzambrow.nowybiep.pl/pismo-dotyczace-aktu-planowania-przestrzennego>

na formularzu w postaci **papierowej** DOSTĘPNY RÓWNIEŻ W URZĘDZIE W POK. NR 11

osobiście lub listownie na adres Urzędu Gminy Zambrów, ul. Fabryczna 8B, 18-300 Zambrów;

na formularzu w postaci **elektronicznej**

za pomocą poczty elektronicznej na adres: **ugz@ugzambrow.pl**

za pomocą usługi **e-doręczenia** na adres: **AE:PL-80710-97576-TFHWJ-41**

bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym

UWAGI

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa:

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- ☐ 2.1. wniosek do projektu aktu ☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ ☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- ☒ 3.1. plan ogólny gminy
☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
☐ 3.4. audyt krajobrazowy
☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:
4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?
☐ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	.....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
☐ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

UWAGI

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1			☐ tak ☐ nie	.....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

W UWADZE NALEŻY
WSKAZAĆ AKTUALNY:

- NR DZ.
EWIDENCYJNEJ
- NR LUB NAZWĘ
OBRĘBU
EWIDENCYJNEGO

KONSULTACJE SPOŁECZNE

SPOTKANIE OTWARTE

10 czerwca 2026 r. w godzinach od 15:00 do 17:00 w siedzibie Urzędu Gminy Zambrów, ul. Fabryczna 8B, 18-300 Zambrów, sala konferencyjna, pok. Nr 205

DYŻUR PROJEKTANTA

11 czerwca 2026 r. w godzinach od 15:00 do 17:00 w siedzibie Urzędu Gminy Zambrów, ul. Fabryczna 8B, 18-300 Zambrów, sala konferencyjna, pok. Nr 205

SKŁADANIE UWAG

do 22 czerwca 2026 r.

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ