

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...../26**  
**Rady Gminy Zambrów**  
**z dnia ..... 2026 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu  
ewidencyjnego Czerwony Bór.

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr 63/VIII/25 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór, zmienionej Uchwałą Nr 110/XVII/26 Rady Gminy Zambrów z dnia 12 stycznia 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór oraz Uchwałą Nr 143/XXIV/26 Rady Gminy Zambrów z dnia 20 sierpnia 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania.

przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór nie narusza ustaleń Planu Ogólnego Gminy Zambrów przyjętego Uchwałą nr ..... Rady Gminy Zambrów z ..... 2026 r. Plan dotyczy obszaru o powierzchni 27,9 ha, zlokalizowanego w obrębie Czerwony Bór. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono celem realizacji polityki przestrzennego gminy oraz ułatwienia procesu inwestycyjnego w obszarze opracowania, zgodnie z potrzebami społecznymi oraz przepisami prawa, co przyczyni się do uporządkowania i polepszenia warunków gospodarowania w tym terenie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór ustala tereny budowlane:

- a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - c) **U-P** – teren usług lub produkcji,
  - d) **IC** – teren ciepłownictwa,
- oraz **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i **L** – teren lasu.

Plan Ogólny Gminy Zambrów przyjęty Uchwałą nr ..... Rady Gminy Zambrów z dnia ..... 2026 r. dla obszaru objętego planem ustala strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną symbolem 2SW, strefy usługowe oznaczone symbolami 109SU, 120SU oraz strefy gospodarcze oznaczone symbolami 60SP, 75SP.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Dla obszaru objętego planem jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nieleśne. Na jego terenie nie występują złoża kopalin. Plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady zaopatrzenia w ciepło;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej oraz miejsc do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu oraz ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów oraz graniczenie uciążliwości do granic nieruchomości;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy określa wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono przez publikację w prasie, wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy, udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;

- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy ustala w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony środowiska,
  - b) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie ustala przeznaczenia rolniczego zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną określona w planie ogólnym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – rozwiązania planu miejscowego umożliwiają wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zambrów”, przyjętej Uchwałą Nr 449/LI/24 Rady Gminy Zambrów z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy dotyczy prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór, nie wprowadza

żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. Obsługa komunikacyjna na obszarze planu opiera się na istniejącej drodze powiatowej oraz projektowanej drodze wewnętrznej, w związku z czym nie przewiduje się wydatków wpływających na budżet gminy wynikających z realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Zambrów podjęła Uchwałę Nr 63/VIII/25 Rady Gminy Zambrów z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór, zmienionej Uchwałą Nr 110/XVII/26 Rady Gminy Zambrów z dnia 12 stycznia 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór;
- 2) ogłoszono przez publikację w prasie, wywieszenie w siedzibie Urzędu Gminy, udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 12 grudnia 2025 r.;
- 3) zawiadomiono o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) Rada Gminy Zambrów podjęła Uchwałę Nr 143/XXIV/26 z dnia 20 sierpnia 2026 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zambrowie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Zambrów projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.