**Uchwała Nr 307/XLI/18  
Rady Gminy Zambrów**

z dnia 12 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz uchwały Nr 234/XXXIII/17 Rady Gminy Zambrów z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór, Rada Gminy Zambrów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór, nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów” przyjętej uchwałą Nr 144/XXII/16 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r.

**§ 2.**1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór, zwany dalej **planem**, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr 234/XXXIII/17 Rady Gminy Zambrów z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały i stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 3.**Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.);

2) **elewacji eksponowanej –** należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, zwróconą w kierunku drogi publicznej;

3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.);

4) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

5) **obiekcie małej architektury sakralnej** – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury związany z kultem religijnym;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż o 1 m, o ile nie spowoduje to zbliżenia tych elementów do krawędzi jezdni drogi krajowej na odległość mniejszą niż 25m;

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Zambrów;

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;

9) **strefie technicznej od linii elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć obszar w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznej oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z **§ 13.**;

10) **strefie ochronnej terenu zamkniętego** – należy przez to rozumieć strefę ochronną terenu zamkniętego zgodnie z decyzją nr 386/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 29 września 2015 r. w sprawie realizacji w resorcie obrony narodowej zadań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;

11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

13) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

14) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy lub wejścia na teren, tworzący barierę wizualną i akustyczną.

**§ 4.**1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach); odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;

5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

6) strefa techniczna od linii elektroenergetycznych;

7) strefa ochronna terenu zamkniętego;

8) obiekty małej architektury sakralnej;

9) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych: granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

**§ 5.**1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**;

2) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;

3) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;

4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

2. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach, tj. samodzielnie lub łącznie w granicach terenu, w ramach jednej działki, jednego obiektu budowlanego.

**§ 6.**W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, magazynowych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;

3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania ich na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

**§ 7.**W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1MU, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;

5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;

6) dla obszaru objętego planem, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska obowiązuje zakaz:

a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,

b) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego z dopuszczeniem inwestycji, dla których zastosowane zostaną skuteczne rozwiązania zabezpieczające przed taką możliwością, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.**W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu**, ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic formy, gabaryty, kolorystykę.

**§ 9.**W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

a) budynek kolejowy, ob. budynek mieszkalny, Czerwony Bór nr 1.

b) budynek kolejowy, ob. budynek mieszkalny, Czerwony Bór nr 2;

2) zakres ochrony dotyczy ukształtowania bryły (gabarytów, rozczłonkowania bryły, geometrii dachu), opracowania elewacji (w tym podziałów pionowych i poziomych, formy i układu otworów, detali architektonicznych), wykończenia ścian zewnętrznych i pokrycia dachu;

3) dla obiektów wymienionych w pkt 1, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

a) nakaz zachowania gabarytów budynku,

b) nakaz zachowania kształtu i rodzaju pokrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) dla budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. b dopuszcza się stosowanie blachy dachówkowej w kolorze ceglastym,

d) dla budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. a dopuszcza się stosowanie blachy gładkiej tytanowo cynkowej łączonej na rąbek stojący w naturalnym kolorze lub z blach powlekanych gładkich na rąbek stojący w kolorze szarym lub grafitowym,

e) nakaz zachowania kompozycji elewacji, w tym podziałów pionowych i poziomych, typu detali, rytmu, układu i formy otworów, formy stolarki okiennej i drzwiowej, z zastrzeżeniem lit. f i g,

f) dla budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. b, nakaz zachowania okien dwuskrzydłowych w kolorze białym,

g) dla budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. a nakaz zachowania okien dwuskrzydłowych z nadślemieniem,

h) dla budynku, o którym mowa w pkt 1 lit. a, nakaz zachowania ceglanej elewacji z kamiennym cokołem.

4) ustala się nakaz zachowania obiektów małej architektury sakralnej, przy jednoczesnej możliwości zmiany ich lokalizacji jednak nie dalej niż 100 m od obecnego usytuowania.

**§ 10.**1. W zakresie wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolem 1KDD i 1KDG wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

**§ 11.**W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**, dla obszaru położonego w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska obowiązują przepisy odrębne oraz zapisy § 7 ust. 1 pkt 6.

**§ 12.**1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,** ustala się:

1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokość frontu nie mniejszą niż:

a) 1200m² i szerokość frontu 16 m dla zabudowy mieszkaniowej,

b) 1500 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

c) 2000 m² i szerokość frontu 25 m dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług,

d) 12 m szerokość frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;

2) przy podziale nieruchomości, o którym mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

a) o nie więcej niż 10°,

b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. d,

c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;

3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;

4) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

**§ 13.**W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,** ustala się:

1) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych o szerokości po 20 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz o szerokości po 5 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

2) dla stref technicznych od linii elektroenergetycznych:

a) zakaz zabudowy kubaturowej,

b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,

c) nakaz wycinki lub podcinki istniejącej roślinności wysokiej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) strefę ochronną terenu zamkniętego zlokalizowaną w odległości nie większej niż 10 m od granicy terenu zamkniętego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) dla strefy ochronnej terenu zamkniętego:

a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,

b) zakaz lokalizacji budynków,

c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

**§ 14.**W zakresie **stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**, dla elektrowni fotowoltaicznych dopuszczonych na terenach PU ustala się:

1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zawiera się w granicach terenów oznaczonych symbolem PU;

2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych.

**§ 15.**1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

1) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;

2) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej na terenach oznaczonych symbolem PU;

3) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,

c) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,

b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych, o pojemności nie większej niż 10 000 litrów;

5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;

6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,

c) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach;

7) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

a) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,

c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków,

d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb,

e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) w przypadku braku kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce,

d) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,

e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

9) w zakresie **gospodarowania odpadami**:

a) ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy,

b) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne, w tym: odpadami przemysłowymi, niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, nakazuje się prowadzić staraniem wytwórcy odpadów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolem 1KDD i 1KDG, powiązana z drogami zlokalizowanymi poza granicami obszaru objętego planem;

2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:

a) nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,

b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,

c) nie mniejszej niż średnio 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w zabudowie produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług,

e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2;

3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 2, miejsca postojowe sumują się;

4) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla terenów, o których mowa w pkt 2 lit. a, c, d, e;

5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.**W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**, ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.

**§ 17.**W planie obowiązują **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości:

1) 1% dla terenu: KDG, KDD;

2) 30% dla terenów: MU, PU.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia szczegółowe**

**§ 18.**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z usługami.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności – do 4 lokali mieszkalnych;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) zabudowa usługowa nieuciążliwa.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) garaży i zabudowy gospodarczej o wysokości do 6 m;

2) miejsc postojowych, parkingów;

3) placów zabaw;

4) zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą o wysokości nie większej niż 3,5 m;

5) dojazdów o minimalnej szerokości 5m;

6) ciągów pieszych, rowerowych i utwardzonych placów.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1 i 4;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, wraz z poddaszem użytkowym;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny – 0,9;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45º;

7) dachy w odcieniach czerwieni lub szarości kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. Dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują jako nadrzędne odpowiednie ustalenia §9.

7. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, z drogi 1KDD bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

**§ 19.**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU – 3PU,** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;

2) zabudowa handlu hurtowego i detalicznego;

3) zabudowa usługowa.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) garaży i zabudowy gospodarczej o wysokości do 10 m;

2) miejsc postojowych, parkingów;

3) dojazdów o minimalnej szerokości 8 m;

4) bocznicy kolejowej;

5) zieleni izolacyjnej;

6) placów;

7) elektrowni fotowoltaicznych.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 15 m z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1;

2) wysokość budowli technologicznych, nie większą niż 49 m;

3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny – 1,8; powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszcza się dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° oraz dachy łukowe i kopulaste;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z drogi 1KDD.

7. Obowiązuje nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3 m od sąsiadującego terenu oznaczonego symbolem 1MU.

**§ 20.**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogę, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przydrożnej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

**§ 21.**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, o szerokościach w liniach rozgraniczających, od 11m do 38,8 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogę, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przydrożnej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 22.**Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

**§ 23.**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 307/XLI/18  
Rady Gminy Zambrów  
z dnia 12 października 2018 r.

**Rysunek planu**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 307/XLI/18  
Rady Gminy Zambrów  
z dnia 12 października 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Gminy Zambrów rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą Nr 234/XXXIII/17 Rady Gminy Zambrów z dnia 9 listopada 2017 r. wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia do 11września 2018 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 26 września 2018 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór, nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 307/XLI/18  
Rady Gminy Zambrów  
z dnia 12 października 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) Rada Gminy Zambrów rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Czerwony Bór przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;

2) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.