

UCHWAŁA NR 232/XX/21
RADY GMINY ZAMBRÓW

z dnia 31 maja 2021 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 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i poz. 784) 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. z późniejszymi zmianami.

§ 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4 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;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 3) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **obiekcie małej architektury sakralnej** – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury związany z kultem religijnym;
- 5) **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;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Gminy Zambrów;

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) **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;
- 13) **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 i stref technicznych;
- 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 oraz ustaleń planu;
- 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;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU, zakaz lokalizacji obiektów związanych z magazynowaniem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów oraz produktów pochodzenia zwierzęcego;
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 7) 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 nadślepieniem,
 - 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 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) 1200 m² 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 równoległe 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 scalania 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. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1. Uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków;
- 3) w zakresie wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami;
- 8) w zakresie innego uzbrojenia jeśli zajdzie taka konieczność, w tym kanalizacji deszczowej, pod warunkiem nie kolidowania z ustalonym w planie przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów.

2. Zasady budowy, przebudowy lub modernizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, adaptację urządzeń i przebiegów istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg publicznych nie kolidujących z planem;
- 5) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów;
- 6) dopuszcza się korektę projektowanych orientacyjnych przebiegów sieci na etapie opracowań branżowych i projektów budowlanych inwestycji.

3. Zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w **wodę**:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej z włączeniem do istniejącej sieci rozdzielczej;
- 3) nakaz zapewnienia parametrów sieci wodociągowej zabezpieczającej pobór wody oraz potrzeby przeciwpożarowe;
- 4) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę co celów technologicznych z indywidualnych ujęć wody;
- 6) dopuszcza się przebudowę odcinka wodociągu przebiegającego przez tereny **1PU, 2PU** z postulowaną lokalizacją przebiegu w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **1KDD, 1KDG**.

4. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące **odprowadzenia ścieków**:

- 1) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków dostosowanych do potrzeb i rozwiązań indywidualnych (zakładowe, przydomowe) albo do szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i wywóz do oczyszczalni ścieków;

2) odprowadzenie ścieków technologicznych do indywidualnych oczyszczalni ścieków dostosowanych do potrzeb i rozwiązań indywidualnych (zakładowe) z dopuszczeniem odprowadzenia do szczelnych zbiorników bezodpływowych w zależności od rodzaju ścieków;

5. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia **wód opadowych**:

- 1) nakaz odprowadzania wód opadowych w graniach własnej działki, bez szkody na grunty sąsiednie;
- 2) nakaz odprowadzania wód opadowych z utwardzonych powierzchni terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami – według rozwiązań indywidualnych (m.in. zbiorniki retencyjne, studzienki chłonne, drenaż rozsączający, powierzchniowo na tereny zieleni);
- 3) z utwardzonych nawierzchni dróg, po oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego;

7. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w **energię elektryczną**:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się adaptację istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wraz ze strefą techniczną;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejących urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, po wcześniejszym skablowaniu napowietrznych sieci;
- 4) w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się:
 - a) przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV zlokalizowanych w obszarze planu i dostosowanie ich do zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną, w istniejących lokalizacjach albo nowej lokalizacji na terenach oznaczonym symbolem PU,
 - b) budowę nowych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach **1PU-3PU** i nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - c) przebudowę napowietrznej linii 15/0,4kV na linię kablową z postulowanym przebiegiem w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - d) do czasu przebudowy i demontażu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić jej przebieg wraz ze strefą techniczną określoną na rysunku planu;

5) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia jako skablowanych,

6) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej.

8. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące realizację **obsługi telekomunikacji** w zakresie:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę sieci telekomunikacyjnych jak i urządzeń telekomunikacji stacjonarnej;
- 2) dopuszcza się budowę stacji bazowych dla telekomunikacji bezprzewodowej;
- 3) dopuszcza się budowę stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych **1PU-3PU**.

9. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące **gospodarki odpadami** – na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca do czasowego składowania odpadów komunalnych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz usuwania odpadów poprodukcyjnych, 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 5 m;
- 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 45°;
- 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) bocznic kolejowej;
- 5) zieleni izolacyjnej;
- 6) placów;
- 7) elektrowni fotowoltaicznych;
- 8) obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowych.

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 i obiektów infrastruktury technicznej, 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;
- 6) 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. 3m 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 11 m 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.

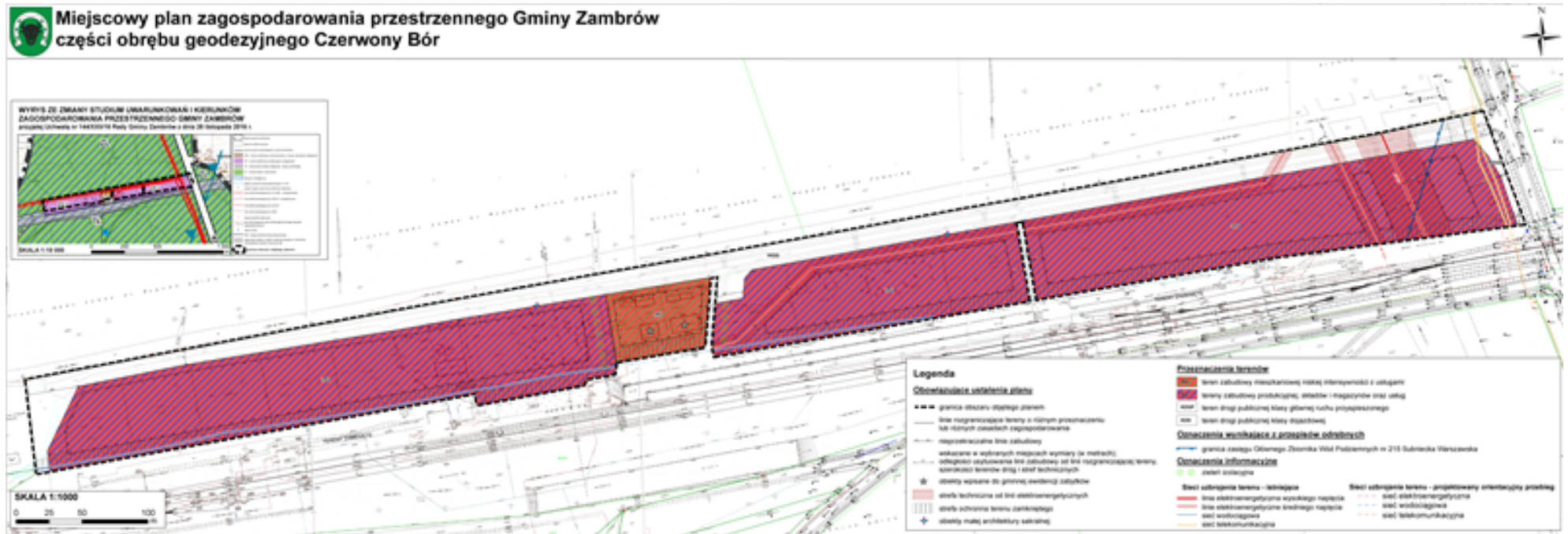
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

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.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 232/XX/21

Rady Gminy Zambrów

z dnia 31 maja 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 2021 r. poz. 741 i poz.784) Rada Gminy Zambrów rozstrzyga, co następuje:

I wyłożenie:

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 11 września 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.

II wyłożenie:

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. został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego do 23 marca 2021 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 9 kwietnia 2021 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, wniesiono 1 uwagę.

4. Rada Gminy Zambrów uwagę złożoną do projektu planu, rozstrzyga jak następuje:

Uwaga Nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Mieszkańcy wsi Bacze Mokre, dn. 02.04.2021 r.

Treść uwagi

Prosimy o wprowadzenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów uszczegółwiających charakter planowanych inwestycji na obszarze oznaczonym symbolami IPU-3PU. Proponujemy dodanie w §7 punktu „7. zakaz lokalizacji obiektów związanych z gromadzeniem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów oraz produktów pochodzenia zwierzęcego oraz zmianę punktu 4. na zapis „zakaz składowania opadów, w tym złomu”, bez zapisu dotyczącego składowanie tymczasowego i przywoływania przepisów odrębnych, ponieważ zawsze mają zastosowanie przepisy odrębne i nie ma uzasadnienia tego przywoływać, natomiast wspomnienie o gminnych przepisach porządkowych jest nieprecyzyjne i niewyjaśnione w słowniku. Zapisy w miejscowym planie powinny być jednoznaczne i nie powinny budzić wątpliwości o jakich przepisach jest mowa w tym dokumencie.

Swoją prośbę motywujemy bliskim sąsiedztwem z terenami inwestycyjnymi. Popieramy działanie inwestycyjne, ale chcielibyśmy, aby kierunek tych inwestycji był określony i monitorowany przez Pana Wójta. Nasze obawy przed wprowadzeniem zakładów, które będą trudniły się przetwarzaniem odpadów są duże.

Rozpatrzenie uwag

Uwaga uwzględniona w części dotyczącej sprecyzowania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów w §7 punkt 4 „zakaz składowania opadów, w tym złomu”, uszczegółowienie zapisów charakteru planowanych inwestycji na obszarze będącym własnością Gminy Zambrów i oznaczonym symbolem IPU poprzez dodanie w §7 punktu o treści „dla terenu oznaczonego symbolem IPU, zakaz lokalizacji związanych z magazynowaniem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów oraz produktów pochodzenia zwierzęcego”.

Odrzucona w pozostałej części, dotyczącej uszczegółowienia zapisów charakteru planowanych inwestycji na obszarach oznaczonych symbolami 2PU i 3 PU. Tereny te zostały sprzedane w drodze przetargu, w którym określono rodzaj przeznaczenia tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 232/XX/21

Rady Gminy Zambrów

z dnia 31 maja 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 2021 r. poz. 741 i poz. 784), art. 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 o poz. 1378) 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 drogi publicznej;
- 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 ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 232/XX/21

Rady Gminy Zambrów

z dnia 31 maja 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę