

UCHWAŁA NR/26
RADY GMINY ZAMBRÓW
z dnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z Uchwałą 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. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Planu Ogólnego Gminy Zambrów przyjętego Uchwałą nr Rady Gminy Zambrów z dnia 2026 r.

Rada Gminy Zambrów uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu ewidencyjnego Czerwony Bór.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 30,07 ha, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z Uchwałą 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.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną naziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy przeważającą na danej działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające na danej działce budowlanej, dopuszczone na warunkach określonych planem.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie;
- 6) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem liczbowo-literowym, w tym:
 - a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **UB** – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - c) **U-P** – teren usług lub produkcji,
 - d) **IKO** – teren oczyszczalni ścieków,
 - e) **IC** – teren ciepłownictwa,
 - f) **L** – teren lasu,
 - g) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 6. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nie leśne grunty leśne o powierzchniha sklasyfikowane jako lasy i grunty leśne, na które uzyskano zgodę Ministra Klimatu i Środowiska (decyzja znak: r.);

2. Pozostałe grunty przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne obejmują użytki rolne, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 5) zakaz przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów i norm jakości środowiska, w tym dla takich komponentów środowiska jak powierzchnia ziemi, środowisko gruntowo-wodne, powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, szata roślinna, krajobraz;
- 6) położenie całości obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) spalarni odpadów,

- b) magazynowania odpadów,
 - c) przetwarzania odpadów,
 - d) biogazowni,
 - e) spalarni zwłok;
- 8) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
- 9) zakaz zbierania odpadów przed ich wywozem w sposób zagrażający zanieczyszczeniom powietrza, wód i gruntu przez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) w planie ochronę mogiły z okresu II wojny światowej, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, w terenie oznaczonym symbolem 1UB;
- 2) dla mogiły, o której mowa w pkt 1:
 - a) zakaz zmiany formy,
 - b) zakaz zmiany usytuowania obiektu.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) realizację nowej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR oraz od linii rozgraniczającej drogi powiatowej bezpośrednio przyległej do obszaru objętego planem,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem budynków, do 15,0 m.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR oraz poprzez drogę powiatową bezpośrednio przyległą do obszaru objętego planem;
- 2) układ komunikacyjny tworzą tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych :
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy,
 - dla usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – minimum 2 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - dla składów i magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, minimum 1 miejsce do parkowania na 5 klientów, nie mniej niż 2 miejsca,
 - dla zakładów produkcyjnych – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - dla terenu ciepłownictwa - minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
 - dla terenu oczyszczalni ścieków - minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
 - b) dla niewymienionych w lit. a obiektów budowlanych – minimum 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w strefach ruchu oraz w strefach zamieszkania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa o ruchu drogowym,
 - na pozostałych terenach, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - 1 stanowisko przy parkingu na 6-15 stanowisk,
 - 2 stanowiska przy parkingu na 16-40 stanowisk,
 - 3 stanowiska przy parkingu na 41- 100 stanowisk,
 - 4 stanowiska, gdy ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,przy czym wprowadza się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca do parkowania.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;
- 3) 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;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 90$ mm,
- b) do czasu możliwości technicznego podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
- b) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- c) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
- c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym m.in.:
- lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW - ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
- d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji,
- e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków z sieci ciepłowniczej o średnicy nie mniejszej 32 mm, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną,
- c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami

odrębnymi;

- 10) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy kolidującej z urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować, zachowując ich drożność;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, UB, U-P;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IKO, IC, L, KR.

§ 15. Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w zakresie obrony cywilnej:
 - a) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m,
 - b) zapewnienie możliwości alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe o zasięgu słyszalności minimum 300 m,
 - c) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) nie ustala się tras przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi;
- 3) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu, usług biurowych i administracji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów: 1MW, 2MW drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UB** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren produkcji przemysłowej,
 - b) teren składów i magazynów,
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków do 20 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) minimalna szerokość drogi – 5,5 m,
 - b) dla komunikacji drogowej wewnętrznej do więcej niż 2 działek budowlanych, nieposiadającej obustronnego włączenia do istniejącego układu komunikacji drogowej, nakaz zakończenia jej placem nawrotowym umożliwiającym zawrócenie pojazdów komunalnych i ratowniczych;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 6000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50,0 m;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 2KR.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2UB ,3UB** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren składów i magazynów,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków do 15,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego w zakresie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - a) minimalna szerokość drogi – 5,5 m,

- b) dla komunikacji drogowej wewnętrznej do więcej niż 2 działek budowlanych, nieposiadającej obustronnego włączenia do istniejącego układu komunikacji drogowej, nakaz zakończenia jej placem nawrotowym umożliwiającym zawrócenie pojazdów komunalnych i ratowniczych;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 2UB z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KR,
 - b) dla terenu 3UB z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług kultu religijnego,
 - e) teren elektrowni wiatrowej,
 - f) teren przemysłu portowego;
- 4) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków do 20 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 6) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) minimalna szerokość drogi – 5,5 m,
 - b) dla komunikacji drogowej wewnętrznej do więcej niż 2 działek budowlanych, nieposiadającej obustronnego włączenia do istniejącego układu komunikacji drogowej, nakaz zakończenia jej placem nawrotowym umożliwiającym zawrócenie pojazdów komunalnych i ratowniczych;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 6000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50,0 m;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KR, 3KR.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren oczyszczalni ścieków;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu drogi z zlokalizowanej poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadującej.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IC** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren ciepłownictwa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu drogi oznaczonej symbolem 1KR.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń turystycznych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KR oraz z drogi z zlokalizowanej poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadującej.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania miejsc do parkowania;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 1KR od 11,5 m do 32,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) dla 2KR od 11,2 m do 19,8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) dla 3KR 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - d) dla 4KR od 10,0m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

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