Elektronicznie podpisany przez:
Jolanta Wielgat
dnia 12 listopada 2026 r.

UCHWAŁA NR 164/XXVI/26
RADY GMINY ZAMBRÓW

z dnia 12 listopada 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego Nagórki Jabłoń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 864 i poz. 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z uchwałą Nr 459/LII/24 Rady Gminy Zambrów z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego Nagórki Jabłoń oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów przyjętego uchwałą Nr 144/XXII/16 Rady Gminy Zambrów z dnia 28 listopada 2016 r. (z późn. zm.), Rada Gminy Zambrów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów części obrębu geodezyjnego Nagórki Jabłoń, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) 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 3;

4) 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 4.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,57 ha, przedstawiony na rysunku planu, zgodny z uchwałą Nr 459/LII/24 Rady Gminy Zambrów z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego Nagórki Jabłoń.

§ 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 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;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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) szczegółowych warunków 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; przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 63 dotyczy wszystkich obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;

4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej;

6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o docelowej minimalnej szerokości 4 m, docelowej wysokości minimum 3 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.)

§ 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) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem liczbowo-literowym, w tym:

a) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

c) U-P – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,

d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

e) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

6) zieleń izolacyjna.

§ 6. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nie leśne grunty rolne o powierzchni 3,9234 ha skalsyfikowane jako grunty orne klas III, na które uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja znak: DNI.tr.602.472.2025);

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, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

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 MNW, MNW-U – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

5) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowów w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

6) 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;

7) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej wskazanej na rysunku planu.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowani 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 terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR, dróg gminnych, bezpośrednio przyległych do obszaru objętego planem,

      - w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej, bezpośrednio przyległej do obszaru objętego planem;

   b) obiekty budowlane od strony drogi krajowej należy lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi,

   c) 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,

   d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych, z wyjątkiem budynków, do 15,0 m.

§ 10. 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.

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

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę krajową nr 63 oraz drogę powiatową nr 1999B bezpośrednio przylegających do obszaru objętego planem;

2) układ komunikacyjny tworzy droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolami 1KR o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych : − dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy, wliczając miejsca garażowe, −dla usług turystyki- minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje, −dla usług handlu oraz usług rzemieślniczych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,−dla warsztatów samochodowych – minimum 1 stanowisko na 1 stanowisko obsługi, −dla usług oświaty – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, minimum 3 miejsca na 10 uczniów, −dla usług gastronomi – minimum 1,5 miejsc do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych; −dla hurtowni 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,

b) dla niewymienionych w lit. a obiektów budowalnych – minimum 2 miejsca na każde 100 m^2 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 jednorodzinnej 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.

§ 12. 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) 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 przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem lit c,

b) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszczenie lokalizacji indywidualnego ujęcia wody dla celów technologicznych i produkcyjnych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej o średnicy przewodów min. ø160 mm dla grawitacyjnej lub o średnicy przewodów min. ø 90 mm dla ciśnieniowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu możliwości technicznego podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

4) 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz stosowanie rozwiązań indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane 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.:

- w terenach oznaczonych symbolami MNW, MNW-U: lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW – ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. e,
- w terenach oznaczonym symbolami U-P, RN: lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. e,
- lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji,

e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, 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, z zastrzeżeniem lit. c

c) zakaz lokalizacji biogazowni;

8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy kolidującej z urządzeniami melioracyjnymi dopuszcza się ich przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. 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 1U-P, 1MNW, 2MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U;

2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku plany symbolem 1KR, 1RN.

§ 14. 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

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW, 2MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych do 10,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;

4) sposób zagospodarowania dla przeznaczenia uzupełniającego:

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 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

6) obsługę komunikacyjną terenu:

a) **1MNW** z drogi krajowej nr 63 poprzez istniejące zjazdy na podstawie przepisów odrębnych lub drogi gminnej, zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadujących,

b) **2MNW** z drogi krajowej nr 63 poprzez istniejące zjazdy na podstawie przepisów odrębnych, drogi powiatowej lub drogi gminnej zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadujących.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług sportu i rekreacji,

c) teren usług kultury i rozrywki,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;

5) 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;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

7) obsługę komunikacyjną terenu:

a) **1MNW-U:**

- z drogi gminnej zlokalizowanej poza planem, z zastrzeżeniem tiret drugie,

- zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 63;

b) **2MNW-U** z drogi krajowej nr 63 zlokalizowanej poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadującej, poprzez istniejące zjazdy na podstawie przepisów odrębnych,

c) **3MNW-U** z dróg gminnych zlokalizowanych poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadujących,

d) **4MNW-U** z drogi oznaczonej symbolem 1KR,

e) **5MNW-U** z drogi powiatowej, zlokalizowanej poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadującej.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji;

2) przeznaczenie wykluczane:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

b) teren elektrowni wiatrowej,

c) teren biogazowni,

d) teren przemysłu portowego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,3,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65,

e) wysokość budynków do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,

f) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 30,0 m,

g) 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 2500 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) obsługę komunikacyjną terenu:

a) z drogi gminnej zlokalizowanej poza planem, z zastrzeżeniem lit b.,

b) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 63;

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,95

3) obsługę komunikacyjną terenu z drogi krajowej nr 63 zlokalizowanej poza planem, bezpośrednio z nim sąsiadującej, poprzez istniejące zjazdy na podstawie przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) od strony drogi krajowej nakaz zakończenia placem nawrotowym bez możliwości przejazdu od drogi krajowej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,8 m do 8,9 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

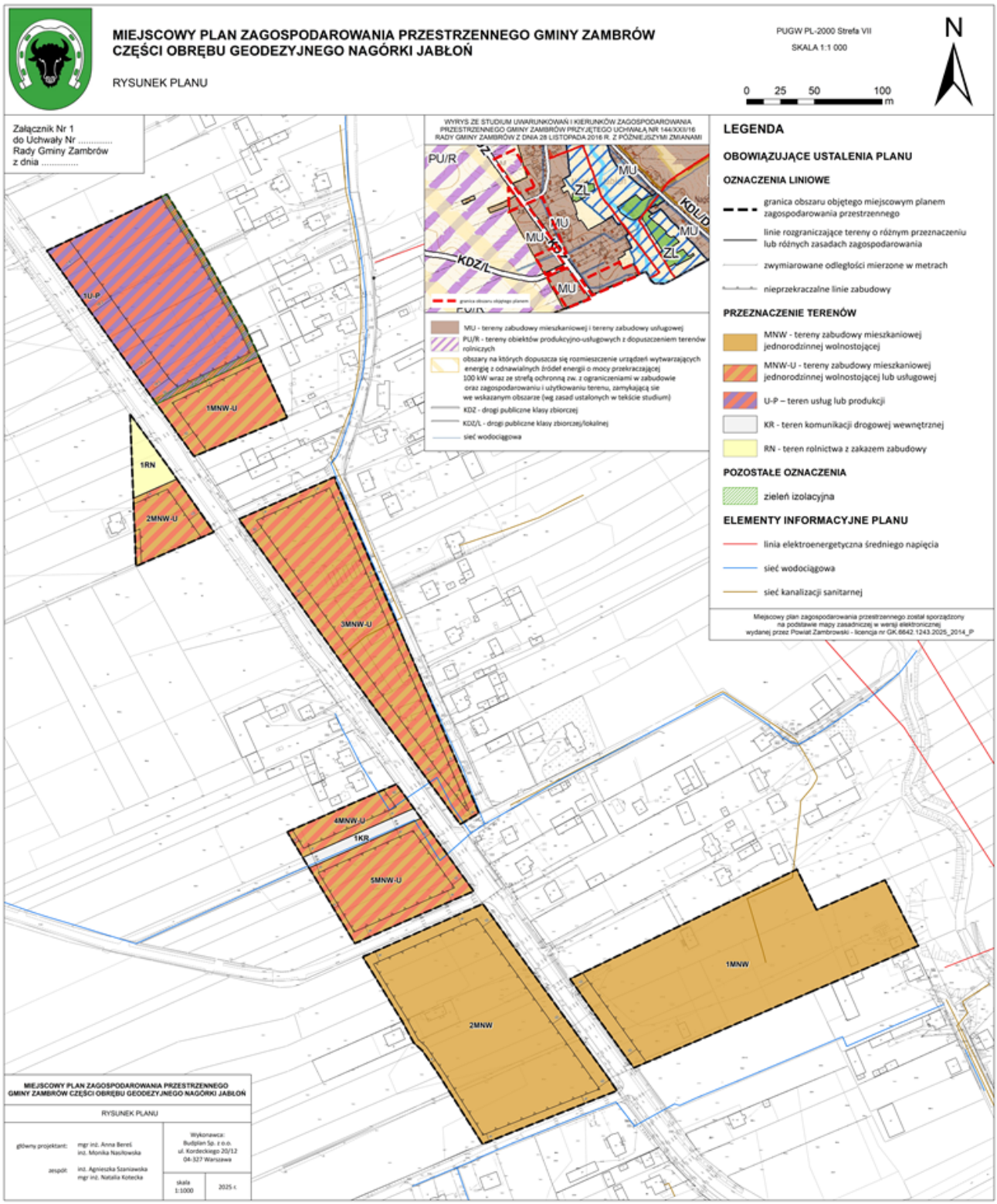
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Jolanta Wielgat

Załącznik nr 1 do uchwały nr 164/XXVI/26
Rady Gminy Zambrów
z dnia 12 listopada 2026 r.

Rysunek planu



Załącznik nr 2 do uchwały nr 164/XXVI/26

Rady Gminy Zambrów

z dnia 12 listopada 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego Nagórki Jabłoń

Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego Nagórki Jabłoń zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w dniach od 1 października 2026 r. do 28 października 2026 r.

Podczas konsultacji społecznych oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, wpłynęły 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione w całości.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 864 i poz. 912) Rada Gminy Zambrów przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego Nagórki Jabłoń, **nieuwzględnionych** przez Wójta Gminy Zambrów:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
					uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	2	3	3a	4	7	8	9	10	11
1.	16.10.2026	***	Wnioskuje, aby teren działki 151/1 zamienić na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej (oznaczonej jako MNW-U). Istnieje zjazd z drogi krajowej do tej działki	Dz. ew. nr 151/1 obr. Nagórki-Jabłoń		Uwaga nieuwzględniona			Z uwagi na negatywne uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad dla projektu planu miejscowego, w której teren przedmiotowej działki był przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, brak jest możliwości zmiany przeznaczenia na tym terenie.
2.	19.10.2026	***	Wnioskuje o zmianę polegającą na objęciu działki nr 909 obszarem 1MNW0U bezpośrednio zakończonym na granicy dz. nr 909 i 206. Aktualny stan ogranicza możliwość zabudowy działki oraz przewiduje strefę produkcyjną za linią położoną wzdłuż ścianki frontowej budynku mieszkalnego. W załączeniu pismo z 2021 r. wnioskujące o to samo.	Dz. ew. nr 909 obr. Nagórki-Jabłoń		Uwaga nieuwzględniona			Zasięg przeznaczenie ustalony w planie miejscowym wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów. Teren przedmiotowej działki został przeznaczony w studium pod tereny obiektów produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem terenów rolniczych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 164/XXVI/26

Rady Gminy Zambrów

z dnia 12 listopada 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącym części obrębu geodezyjnego Nagórki Jabłoń, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 864 i poz. 912) Rada Gminy Zambrów postanawia przyjąć następujący sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1) zadania z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą przez Gminę Zambrów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
2) realizacja inwestycji należących do zadań własnych gminy finansowana będzie z budżetu, funduszy strukturalnych, funduszy ochrony środowiska, a także na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
3) dopuszcza się zmianę sposobu finansowania w przypadku pozyskania funduszy z innych źródeł;
4) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu muszą być ustalone w uchwale budżetowej.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 164/XXVI/26

Rady Gminy Zambrów

z dnia 12 listopada 2026 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę