



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 17 października 2018 r.

Poz. 4128

### UCHWAŁA NR 306/XLI/18 RADY GMINY ZAMBRÓW

z dnia 12 października 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego miejscowości Pstrągi-Gniewoty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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), w wykonaniu uchwały Nr 127/XVIII/16 Rady Gminy Zambrów z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego miejscowości Pstrągi-Gniewoty, Rada Gminy Zambrów uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obrębu geodezyjnego miejscowości Pstrągi-Gniewoty 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.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obrębu geodezyjnego miejscowości Pstrągi-Gniewoty, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 14,38 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, zatytułowany: „Gmina Zambrów Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obrębu geodezyjnego miejscowości Pstrągi - Gniewoty”, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej uchwały:

1) **załącznik Nr 1** - rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczące:

- klasyfikacji funkcjonalnej dróg,

- oznaczenia urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego,

- f) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną;
- 2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Zambrów;
  - 3) **załącznik Nr 3** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów i ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

2. Ustalenia ogólne odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 5. 1. Plan określa:

- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) zasady podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 6. **Celem planu** jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy, uwzględniając tendencję rozwojową funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych w gminie Zambrów.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym i może być realizowane na warunkach określonych w planie;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów zewnętrznych budynku np.: balkon, loggia, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m i takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m, oraz elementów wejść do budynku (takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia); linia ta nie obowiązuje przy lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 9) **teren zabudowy produkcyjno-usługowej** – należy przez to rozumieć lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
- 10) **działalności uciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi powodować przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 11) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków mierzoną po obrysie zewnętrznym, w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w procentach lub ułamku, jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej lub terenie do powierzchni całkowitej tej działki lub terenu z wyłączeniem: obiektów lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz schodów zewnętrznych i pochylni;
- 12) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych wyrażoną w metrach kwadratowych;
- 13) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia inne niż wymienione w ust. 1 użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

§ 8. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) grunty leśne o powierzchni 0,06125 ha sklasyfikowane jako lasy i grunty leśne klasy LsVI, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak: DGN-III.7151.24.2018 z dnia 21 czerwca 2018 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 OGÓLNE**

**§ 9. 1. Przedmiotem ustaleń planu są** tereny zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, komunikacji i lasu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych ustaleniami planu i wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się je następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **01 U** o powierzchni ok. 4,46 ha;
- 2) teren lasów oznaczony na rysunku planu symbolem **02 ZL** o powierzchni ok. 2,49 ha;
- 3) teren zabudowy produkcyjno - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: **03 PU** o powierzchni ok. 6,25 ha;
- 4) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **01 KDD** – droga lokalna o powierzchni ok. 0,41 ha,
  - b) **02 KDD** – droga lokalna o powierzchni ok. 0,45 ha;
- 5) tereny dróg niepublicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **03 KDW** – droga wewnętrzna o powierzchni ok. 0,12 ha,
  - b) **04 KDW** – droga wewnętrzna o powierzchni ok. 0,2 ha.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego; zasady dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

#### **§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązek sytuowania budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych, z zastrzeżeniem § 13 pkt 3;
- 3) w zakresie lokalizacji nośników reklamy i szyldów ustala się:
  - a) zakaz umieszczania nośników reklamy i szyldów w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich widoczność,
  - b) zakaz umieszczania nośników reklamy i szyldów w szpalerach drzew i na drzewach oraz na terenach lasów;

#### **§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ochrona urządzeń melioracji wodnych, w tym utrzymanie drożności cieków wodnych (rowów melioracyjnych) poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek oraz obowiązek zapewnienia dostępu do rowów niezbędnego do ich eksploatacji, z dopuszczeniem przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w gminie;
- 4) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 5) wzdłuż dróg publicznych należy wprowadzić zieleń urządzoną o funkcji ozdobnej i izolacyjnej;
- 6) wprowadzenie roślinności wielopiętrowej w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 7) w zakresie ochrony akustycznej należy stosować rozwiązania techniczne tłumiące hałas (ściany o dobrym współczynniku akustycznym, odpowiednia stolarka okienna i drzwiowa);

- 8) stosowanie w lokalach mieszkalnych rozwiązań funkcjonalnych, architektonicznych i konstrukcyjnych zapewniających ochronę przed hałasem i drganiami powodowanymi przez funkcję produkcyjno-usługową;
- 9) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładu przestrzennego i kształtowania architektury.

#### **§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**

- 1) przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią teren komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających - tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01 KDD i 02 KDD;
- 2) na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację elementów: oświetlenia, małej architektury, infrastrukturę techniczną oraz zieleń urządzoną;
- 3) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące wymagania:
  - a) wprowadzenie form zieleni oraz ujednoczonych elementów małej architektury stanowiących wyposażenie przestrzeni (ławki, kosze na śmieci, barierki, słupki itp.),
  - b) obowiązek wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);

#### **§ 13. Wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach uzupełniającego korytarza ekologiczno-migracyjnego regionalnej sieci ekologicznej KPn-5D Dolina Rzeki Gać;
- 2) ustala się obowiązek realizacji ogrodzeń w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie płazów, gadów i drobnych ssaków poprzez budowę ogrodzeń bez podmurówki lub na podmurówce o wysokości 10 cm z oknem prześwitu o wysokości minimum 10 cm pomiędzy podmurówką a elementami ogrodzenia.

**§ 14. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym -** wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu; podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem.

**§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia **01 KDD i 02 KDD** oraz projektowanych dróg wewnętrznych **03 KDW i 04 KDW**.

2. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy projektowanych dróg:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **01 KDD**:
  - a) istniejąca droga o funkcji drogi dojazdowej, adaptowana o szerokości LR od ok. 11,5 m do ok. 15,0 m,
  - b) zalecana szerokość jezdni 7,0 m,
  - c) droga ma połączenie z istniejącą drogą publiczną oznaczoną symbolem 02 KDD,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi,
  - e) bezpośrednia obsługa działek przyległych;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **02 KDD**:
  - a) projektowana droga o funkcji drogi dojazdowej o docelowej szerokości LR 10,0 m,
  - b) w celu prawidłowego jej przebiegu projektuje się na odcinku poszerzenie linii rozgraniczających do docelowej szerokości pasa drogowego – 10,0 m,
  - c) w obrębie skrzyżowań zapewnić narożne ścięcia, poszerzenie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) zalecana szerokość jezdni 7,0 m,

- e) droga ma połączenie z istniejącą drogą publiczną oznaczoną symbolem 01 KDD,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi,
  - g) bezpośrednia obsługa działek przyległych,
- 3) projektowane drogi niepubliczne oznaczone symbolami **03 KDW i 04 KDW**:
- a) każda z projektowanych dróg o funkcji drogi wewnętrznej o szerokości LR 8,0 m z placem do zawracania o wymiarach 13,0 m x 15,0 m,
  - b) każda z dróg ma połączenie z istniejącą drogą publiczną oznaczoną symbolem 01 KDD,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi,
- 4) dopuszcza się wykonanie innych dróg wewnętrznych na terenach oznaczonym symbolami 01 U i 03 PU;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zastrzeżeniem:
- a) zabudowa usługowa:
    - hotele - 1 mp/2 pokoje, 1 mp dla autokaru/30 pokoi,
    - gastronomia - 1,5 mp/8 miejsc konsumpcyjnych,
    - usługi handlu – 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - inne usługi 2 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 mp na obiekt,
    - gdy liczba miejsc postojowych przekracza pięć wówczas minimum jedno miejsce postojowe należy przeznaczyć dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) zabudowa produkcyjno-usługowa: 2 mp/5 zatrudnionych i nie mniej niż 2 mp oraz gdy liczba miejsc postojowych przekracza pięć wówczas minimum jedno miejsce postojowe należy przeznaczyć dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) zaleca się wprowadzenie roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów.

**§ 16. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.** Ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej:

- 1) wodociągowa z urządzeniami ppoż.;
  - 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
  - 3) elektroenergetyczna;
  - 4) telekomunikacyjna;
  - 5) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.
2. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę;
  - 2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz zmianę przebiegu i systemu projektowanych sieci w ramach opracowania projektu budowlanego;
  - 3) zaopatrzenie w wodę:
    - a) dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
    - b) przewiduje się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 KDD i 02 KDD,
    - c) zaleca się usytuowanie sieci wodociągowej poza jezdniami dróg;

- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych: odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i poprodukcyjnych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym, przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej w drogach oznaczonych symbolami 01 KDD i 02 KDD, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej, zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów grawitacyjnych w pasach jezdni dróg,
- 7) odprowadzenie wód opadowych:
  - a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w drogach oznaczonych na planie symbolem 01KDD i 02KDD z odprowadzeniem poprzez separator do rowu,
  - b) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów ulic i parkingów, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, należy podczyścić w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenach inwestorów,
- 8) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, kolektory słoneczne i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii);
- 9) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z warunkami operatora;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez:
  - a) budowę linii kablowej średniego napięcia 15 kV od najbliższej linii 15 kV (kierunek Zbrzeźnica),
  - b) budowę na terenach oznaczonych symbolami 01 U i 03 PU stacji transformatorowych w ilości dostosowanej do potrzeb zamierzenia inwestycyjnego,
  - c) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 11) budowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 12) zasady gospodarki odpadami:
  - a) usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zambrów;
  - 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;

**§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

**§ 18. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej:**

- 1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe;
- 3) obowiązek zapewnienia dróg pożarowych.

### **Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01 U** - teren zabudowy usługowej plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniająca - infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona,
  - c) dopuszczalne:
    - zabudowa produkcyjna,

- lokale mieszkalne,

2) zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się wprowadzenie funkcji produkcyjnej z zakresu działalności nieuciążliwej w stosunku 1/3 powierzchni zabudowy do powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego,
  - b) dopuszcza się na terenie obejmującym jedno zamierzenie inwestycyjne, realizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 120,0 m<sup>2</sup>, każdy zlokalizowanych wyłącznie w ramach części budynku usługowego,
  - c) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 15 ust. 2 pkt 5,
  - d) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zapewnia się z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 01 KDD i 02 KDD oraz z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 03 KDW,
  - e) w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu, w następujący sposób:
    - działki budowlane powstałe na skutek podziału muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami odrębnymi,
    - szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m,
    - w wyniku podziału wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - linie podziału - prostopadłe i równoległe z tolerancją do 20° do osi jezdni dróg oznaczonych symbolami 01 KDD lub 02 KDD oraz 03 KDW lub innych dróg wewnętrznych,
  - f) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 01 KDD i 02 KDD i od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 03 KDW,
    - 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu lasu w części południowej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki,
  - e) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy nie powinna przekroczyć 12,0 m,
  - f) dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 12°-45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich o pochyleniu od 0° do 12°,
  - g) kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach koloru szarego, brązowego i ciemnej czerwieni,
  - h) kolorystyka elewacji budynków - o barwach stonowanych z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych, dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych;
- § 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02 ZL - teren lasu** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - lasy,
- b) uzupełniające - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;



2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 01 KDD oraz projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 04 KDW,
- b) obowiązek zachowania dotychczasowego sposobu zagospodarowania istniejących obszarów leśnych,
- c) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03 PU - teren zabudowy produkcyjno-usługowej** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa produkcyjno-usługowa:
  - obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
  - zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów,
- b) uzupełniające - infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone,
- c) dopuszczalne - lokale mieszkalne;

2) zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się na terenie obejmującym jedno zamierzenie inwestycyjne, realizację nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej do 120,0 m<sup>2</sup> każdy, zlokalizowanych wyłącznie w ramach części budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego,
- b) obowiązek uwzględnienia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 15 ust. 2 pkt 5,
- c) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zapewnia się z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 01 KDD i 02 KDD oraz z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 04 KDW,
- d) w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu, w następujący sposób:
  - działki budowlane powstałe na skutek podziału muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami odrębnymi,
  - szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20,0 m,
  - w wyniku podziału wielkość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - linie podziału - prostopadłe i równoległe z tolerancją do 20° do linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami 01 KDD lub 02 KDD oraz 04 KDW lub innych dróg wewnętrznych,
- e) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 6,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 01 KDD i 02 KDD oraz od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 04 KDW,
  - 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 02 ZL oraz od linii rozgraniczającej terenu lasu od strony wschodniej, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,

- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki,
- e) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy nie powinna przekroczyć 20,0 m, dopuszcza się miejscowe przekroczenie wysokości na części obiektów, wynikające z potrzeb technologicznych lecz nie więcej niż 50,0 m,
- f) dachy o różnych formach odpowiednio do potrzeb technologicznych (rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.),
- g) kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach koloru szarego, brązowego i ciemnej czerwieni,
- h) kolorystyka elewacji budynków - o barwach stonowanych z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych, dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 22. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **01 U** - teren przeznaczony pod zabudowę usługową - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 2) **02 ZL** - teren przeznaczony pod lasy – w wysokości 0 % (słownie: zero procent);
- 3) **03 PU** - teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 4) **01 KDD i 02 KDD** tereny przeznaczone pod komunikację publiczną – drogi dojazdowe - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 5) **03 KDW i 04 KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

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

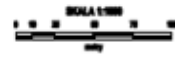
**Przewodniczący Rady**  
*Piotr Tyszka*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 306/XLI/18  
 Rady Gminy Zambrów  
 z dnia 12 października 2018 r.

Rysunek planu



RYSUNEK PLANU



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAMBRÓW,  
 DOTYCZĄCY CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIEJSCOWOŚCI PSTRĄGI - GNIEWOTY**



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

**Legenda**

**PROJEKTOWANE**

**UWAGI:**

**1. PRZEZNACZENIA TERENÓW**

**2. WZĘTA WIZJALNA**

**3. WZĘTA WIZJALNA**

**4. WZĘTA WIZJALNA**

**5. WZĘTA WIZJALNA**

**6. WZĘTA WIZJALNA**

**7. WZĘTA WIZJALNA**

**8. WZĘTA WIZJALNA**

**9. WZĘTA WIZJALNA**

**10. WZĘTA WIZJALNA**

**11. WZĘTA WIZJALNA**

**12. WZĘTA WIZJALNA**

**13. WZĘTA WIZJALNA**

**14. WZĘTA WIZJALNA**

**15. WZĘTA WIZJALNA**

**16. WZĘTA WIZJALNA**

**17. WZĘTA WIZJALNA**

**18. WZĘTA WIZJALNA**

**19. WZĘTA WIZJALNA**

**20. WZĘTA WIZJALNA**

**21. WZĘTA WIZJALNA**

**22. WZĘTA WIZJALNA**

**23. WZĘTA WIZJALNA**

**24. WZĘTA WIZJALNA**

**25. WZĘTA WIZJALNA**

**26. WZĘTA WIZJALNA**

**27. WZĘTA WIZJALNA**

**28. WZĘTA WIZJALNA**

**29. WZĘTA WIZJALNA**

**30. WZĘTA WIZJALNA**

**31. WZĘTA WIZJALNA**

**32. WZĘTA WIZJALNA**

**33. WZĘTA WIZJALNA**

**34. WZĘTA WIZJALNA**

**35. WZĘTA WIZJALNA**

**36. WZĘTA WIZJALNA**

**37. WZĘTA WIZJALNA**

**38. WZĘTA WIZJALNA**

**39. WZĘTA WIZJALNA**

**40. WZĘTA WIZJALNA**

**41. WZĘTA WIZJALNA**

**42. WZĘTA WIZJALNA**

**43. WZĘTA WIZJALNA**

**44. WZĘTA WIZJALNA**

**45. WZĘTA WIZJALNA**

**46. WZĘTA WIZJALNA**

**47. WZĘTA WIZJALNA**

**48. WZĘTA WIZJALNA**

**49. WZĘTA WIZJALNA**

**50. WZĘTA WIZJALNA**

**51. WZĘTA WIZJALNA**

**52. WZĘTA WIZJALNA**

**53. WZĘTA WIZJALNA**

**54. WZĘTA WIZJALNA**

**55. WZĘTA WIZJALNA**

**56. WZĘTA WIZJALNA**

**57. WZĘTA WIZJALNA**

**58. WZĘTA WIZJALNA**

**59. WZĘTA WIZJALNA**

**60. WZĘTA WIZJALNA**

**61. WZĘTA WIZJALNA**

**62. WZĘTA WIZJALNA**

**63. WZĘTA WIZJALNA**

**64. WZĘTA WIZJALNA**

**65. WZĘTA WIZJALNA**

**66. WZĘTA WIZJALNA**

**67. WZĘTA WIZJALNA**

**68. WZĘTA WIZJALNA**

**69. WZĘTA WIZJALNA**

**70. WZĘTA WIZJALNA**

**71. WZĘTA WIZJALNA**

**72. WZĘTA WIZJALNA**

**73. WZĘTA WIZJALNA**

**74. WZĘTA WIZJALNA**

**75. WZĘTA WIZJALNA**

**76. WZĘTA WIZJALNA**

**77. WZĘTA WIZJALNA**

**78. WZĘTA WIZJALNA**

**79. WZĘTA WIZJALNA**

**80. WZĘTA WIZJALNA**

**81. WZĘTA WIZJALNA**

**82. WZĘTA WIZJALNA**

**83. WZĘTA WIZJALNA**

**84. WZĘTA WIZJALNA**

**85. WZĘTA WIZJALNA**

**86. WZĘTA WIZJALNA**

**87. WZĘTA WIZJALNA**

**88. WZĘTA WIZJALNA**

**89. WZĘTA WIZJALNA**

**90. WZĘTA WIZJALNA**

**91. WZĘTA WIZJALNA**

**92. WZĘTA WIZJALNA**

**93. WZĘTA WIZJALNA**

**94. WZĘTA WIZJALNA**

**95. WZĘTA WIZJALNA**

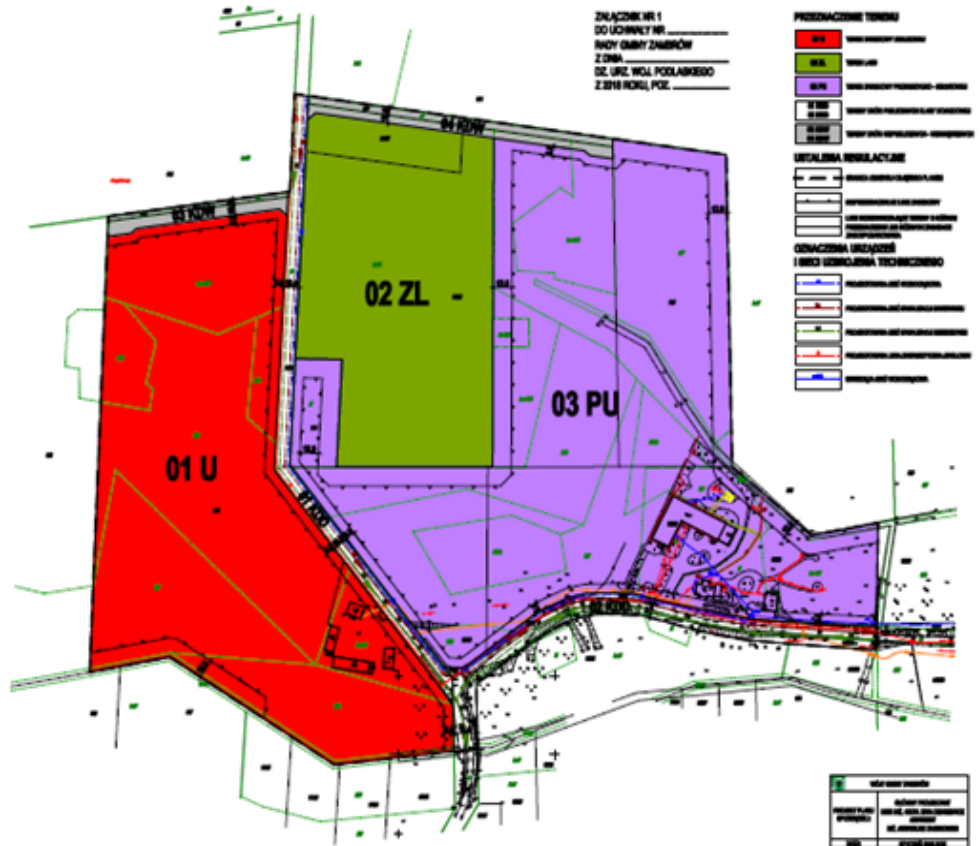
**96. WZĘTA WIZJALNA**

**97. WZĘTA WIZJALNA**

**98. WZĘTA WIZJALNA**

**99. WZĘTA WIZJALNA**

**100. WZĘTA WIZJALNA**



**Załącznik Nr 2** do uchwały Nr 306/XLI/18

Rady Gminy Zambrów

z dnia 12 października 2018 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy Zambrów, dotyczącego części obrębu geodezyjnego miejscowości  
Pstrągi-Gniewoty**

Radzie Gminy Zambrów nie przedłożono uwag do rozpatrzenia ze względu na fakt, że w trakcie procedury opracowania planu nie wpłynęły żadne uwagi.

**Załącznik Nr 3** do uchwały Nr 306/XLI/18

Rady Gminy Zambrów

z dnia 12 października 2018 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zambrów, dotyczący części obrębu geodezyjnego miejscowości Pstrągi-Gniewoty przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

1. Budowa dróg ogólnodostępnych.
2. Budowa infrastruktury technicznej.

Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

<b>Lp.</b>	<b>Symbol lub rodzaj infrastruktury</b>	<b>Sposób realizacji</b>	<b>Zasady finansowania</b>
1.	01 KDD – droga publiczna klasy technicznej drogijazdowej	Grunty na poszerzenie stanowią własność prywatną – do wykupienia	Środki własne gminy w zależności od zaplanowanych w budżecie miasta środków finansowych
2.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć wodociągowa	Realizacja przez Gminę Zambrów	jw.
3.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji sanitarnej	Realizacja przez Gminę Zambrów	jw.
4.	Budowa urządzeń infrastruktury sieć kanalizacji deszczowej	Realizacja przez Gminę Zambrów	jw.
5.	Budowa urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej	Realizacja przez gestora sieci	Środki gestora sieci