



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 27 marca 2012 r.

Poz. 1017

### UCHWAŁA NR XII/67/12 RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE

z dnia 6 marca 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad rzeką Narew w Nowogrodzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 40, poz. 230, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) w związku z wykonaniem uchwały Nr VIII/33/07 Rady Miejskiej w Nowogrodzie z dnia 30 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Nowogrodzie, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród, zatwierdzonego Uchwałą Nr 24/III/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie z dnia 12 grudnia 2002 r., zmienionym uchwałami Nr XXVI/120/05 z dnia 30 czerwca 2005 r. i Nr XL/226/10 z dnia 11 listopada 2010 r., Rada Miejska w Nowogrodzie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad rzeką Narew w Nowogrodzie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 25,50 ha, położony nad rzeką Narew na odcinku pomiędzy „starym” i „nowym” mostem w ograniczeniu ulic: Stacha Konwy, Poległych, Generała Sikorskiego, Zamkowa, Października i Nadnarwiańska.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasto Nowogród – teren położony nad rzeką Narew”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 3. 1.** Ustalenia planu są zawarte w formie tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Tekst planu składa się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

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

**§ 4. 1.** Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne – w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
- 5) oznaczenie obszarów zagrożonych powodzią;
- 6) oznaczenie obszarów potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) oznaczenia terenów zabytkowych wpisanych do rejestru i objętych ewidencją zabytków;
- 8) oznaczenia stref ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego miasta;
- 9) oznaczenie strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
- 10) oznaczenie strefy ochrony otoczenia zabytkowego cmentarza;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym:
  - a) klasyfikacja funkcjonalna dróg publicznych,
  - b) lokalizacje dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych;
- 12) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

**§ 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan nie określa;
- 13) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;
- 14) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych – na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze ustalone na podstawie odrębnych przepisów;
- 15) zasad scalania nieruchomości – na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 16) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 6. Celem planu jest:

- 1) stworzenie możliwości rozwoju bazy turystycznej dla obsługi szlaków turystyki wodnej, w tym lokalizacja elementów programu budowy trasy turystycznej w ramach projektu „Pisa – Narew”;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny Narwi;
- 3) określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

#### § 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) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu lub funkcji terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczony do realizacji na warunkach określonych w planie;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć symbol literowy określający przeznaczenie terenu (podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne) wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) takich elementów budynku, jak: balkon, loggia, taras, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich, jak: okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,6 m,
  - b) elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
  - c) stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej,
  - d) wiat przystankowych, obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych,
  - e) przebudowy, nadbudowy oraz dociepleń budynków istniejących;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach kwadratowych lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;

- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych i w metrach od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 10) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połączeń dachowych;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej (terenie biologicznie czynnym) – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 12) zieleni niskiej częściowo urządzonej – należy przez to rozumieć niepubliczne tereny zieleni naturalnej w części zagospodarowane na cele wypoczynku i rekreacji właścicieli nieruchomości; tereny obejmują zespoły zieleni niskiej z grupami drzew i krzewów porastających skarpy, wąwozy i strome zbocza w strefie krawędziowej doliny Narwi;
- 13) zabudowie rekreacji indywidualnej (letniskowej) – należy przez to rozumieć usytuowane na wydodrębnionych działkach budynki rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku;
- 14) usługach z zakresu obsługi ludności – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, pocztowe i telekomunikacyjne, usługi z zakresu administracji, obsługi prawnej, finansowej i marketingowej, medyczne (z wyłączeniem leczenia zamkniętego), weterynaryjne, usługi związane z kulturą, sportem i rekreacją, oświatą i nauką, opieką społeczną, usługi fotograficzne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego lub inne analogiczne, z wyłączeniem produkcji;
- 15) produkcji – należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
- 16) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do działalności usługowej służącej celom publicznym określonym w przepisach odrębnych, tj. zaspokajającej potrzeby wspólnoty mieszkańców, zwłaszcza w zakresie oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji publicznej;
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zarówno w miejscu lokalizacji usług jak i poza granicami nieruchomości, na których są zlokalizowane i nie jest zaliczona w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 18) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje lub może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnego określonego w przepisach poziomu hałasu, wibracji, promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, albo wprowadzającą ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;
- 19) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, których znaczenie definiują przepisy odrębne, należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE**

§ 8.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, sportu i rekreacji, tereny zieleni, rolnicze i wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) UT – tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki;
- 5) UT-ZP – tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki z zielenią towarzyszącą;
- 6) UK-ZP – tereny zabudowy usługowej z zakresu kultury z zielenią towarzyszącą;
- 7) ZR – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 8) UTS-K – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji oraz komunikacji;
- 9) ZC – tereny cmentarzy;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 11) ZN – tereny zieleni niskiej częściowo urządzonej;
- 12) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 13) R – tereny rolnicze;
- 14) K-ZP – tereny komunikacji z zielenią urządzoną;
- 15) KP-UT – tereny parkingów z usługami turystyki;
- 16) KP – tereny parkingów;
- 17) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne;
- 18) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 19) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 20) KDW-ZP – tereny dróg wewnętrznych z zielenią urządzoną;
- 21) KX – tereny ciągów pieszych;
- 22) KXD – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 23) E – tereny urządzeń elektroenergetyki.

2. Określone w ust. 2 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rozwój istniejącego układu przestrzennego w zachowaniu wymogów ochrony wysokich walorów środowiska przyrodniczo-kulturowego i podporządkowany zasadom wynikającym z ustanowionych form ochrony przyrody oraz zasadom ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) zachowanie wolnych od zabudowy terenów zieleni w strefie krawędziowej doliny Narwi;
- 4) podstawową formą zabudowy powinny być budynki wolnostojące; zabudowę bliźniaczą dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych małą szerokością działek lub usytuowaniem zabudowy na działce sąsiedniej;
- 5) gabaryty, formy architektoniczne budynków i innych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do sąsiadującej zabudowy i zagospodarowania, harmonijnie wkomponowane w krajobraz z uwzględnieniem położenia i ekspozycji;
- 6) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego – z warunkiem dostosowania formy architektonicznej i wystroju zewnętrznego, w sposób zapewniający jednorodność zespołu zabudowy;
- 7) sytuowanie ogrodzeń działek od strony ulic w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;

- 8) sytuowanie nośników reklamy i tablic informacyjnych z zachowaniem odległości od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zagospodarowanie zielenią ozdobną niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg i innych terenów publicznych.

**§ 10.1.** Na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

- 1) obszary Natura 2000: specjalnej ochrony ptaków PLB 140014 Dolina Dolnej Narwi i projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk PLC 200003 Przełomowa Dolina Narwi – obejmują tereny położone w sąsiedztwie rzeki Narew w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi – obejmuje wszystkie tereny położone w granicach planu. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 3) ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru poprzez obowiązek przestrzegania ograniczeń i zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych dla terenów objętych prawną formą ochrony przyrody, w tym:
  - a) rozporządzeniu Nr 11/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54, poz. 724),
  - b) przepisach prawa ochrony środowiska i przepisach o ochronie przyrody dotyczących obszarów Natura 2000;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - a) inwestycji drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych,
  - b) inwestycji związanych z funkcjonowaniem szlaku wodnego, w tym: portu rzecznoego, przystani, punktu dystrybucji paliw na potrzeby sprzętu pływającego – realizowanych na terenach oznaczonych symbolami: 2.3 U i 5 UTS-K,
  - c) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolami od 1.1 MN do 1.15 MN,
  - d) zespołów parkingowych realizowanych na terenach 7.2 KP i 7.3 KP-UT;
- 6) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 7) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu i odbioru przez oczyszczalnię ścieków;
- 8) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów usługowych (parkingów i dojazdów) do sieci kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne takie jak doły chłonne, zbiorniki odparowujące oraz odprowadzenie do gruntu;
- 9) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia (tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni, sportu i rekreacji) mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie;
- 10) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami, zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych lub gruntu;
- 11) ochrona wód rzeki Narew pod względem ich jakości oraz utrzymania nienaruszalnego przepływu biologicznego;

- 12) ograniczanie wprowadzania nawierzchni utwardzonych poprzez określanie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez:
- a) stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, biomasa i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii),
  - b) sukcesywne eliminowanie lokalnych zanieczyszczeń powietrza w ramach prac modernizacyjnych – wprowadzanie systemów (urządzeń grzewczych i paliw) niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza;
- 14) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych, dla następujących funkcji:
- a) oznaczonych symbolem ZR – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczonych symbolami ZP i ZN – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 15) ochrona powierzchni ziemi poprzez:
- a) ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych; zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) przeciwdziałanie procesom erozji wodnej w strefie krawędziowej doliny Narwi poprzez zachowanie istniejących zespołów zieleni stabilizującej skarpy i krawędzie, wprowadzanie nowych zespołów zieleni w celu utrwalenia naturalnych form terenu oraz właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych;
- 16) ochrona walorów krajobrazu kulturowego poprzez:
- a) dostosowanie zagospodarowania do rzeźby terenu oraz walorów środowiska,
  - b) zachowanie zespołów zieleni w strefie krawędziowej doliny Narwi oraz ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy,
  - c) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do cech architektury regionalnej zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały dla stref ochrony konserwatorskiej „K” i „E”.
- § 11. 1.** Ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami objęte są następujące zabytki wpisane do rejestru:

- 1) historyczny układ przestrzenny miasta Nowogród – wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-480/28.07.1992., objęty ochroną w granicach następujących stref ochrony konserwatorskiej:
- a) strefa „B” – strefa ochrony elementów zabytkowych układu przestrzennego – obejmuje tereny położone w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
  - b) strefa „K” – strefa ochrony krajobrazu związanego przestrzennie z układem urbanistycznym – obejmuje obszar objęty planem z wyłączeniem terenów położonych w strefie „E”,
  - c) strefa „E” – strefa ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego – obejmuje tereny położone przy ul. Generała Sikorskiego (02 KD-D) i ul. Zamkowa (04 KD-D) w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu (tereny oznaczone symbolami 1.4 MN, od 1.6 MN do 1.10 MN, 9.4 ZN, KDW-ZP, 3 KDW, 3 KXD, 2 KX, 3 KX i 4 KX oraz części terenów 1.3 MN, 1.5 MN, 2.1 UK-ZP, 8.1 ZP, 8.2 ZP, 9.3 ZN);
- 2) część terenu Muzeum Kurpiowskiego w Nowogrodzie – teren zabytkowy wpisany do rejestru pod numerem A-536/21.08.1995. Granice terenu zabytkowego oznaczono graficznie na rysunku planu – obejmują teren oznaczony symbolem 2.1 UK-ZP z drogą dojazdową 3 KDW, z wyłączeniem archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej „W”, o której mowa w pkt 3;

„128) Plac Ziemowita – teren zabytkowy wpisany do rejestru pod numerem A-146/23.11.1963. Granice terenu zabytkowego pokrywają się z granicami archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej W oznaczonej graficznie na rysunku planu – strefa obejmuje części terenów oznaczonych symbolami 2.1 UK-ZP, 1.11 MN, 4 RM, 7.1 KP, 1 KXD, 4 KDW i 04 KD-D. Zabytki wpisane do rejestru, wymienione w ust. 1, objęte są ochroną konserwatorską. Wszelkie roboty budowlane przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone po uzyskaniu stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wymóg uzyskania pozwolenia dotyczy również dokonywania podziału zabytku, zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku, prowadzenia badań archeologicznych i architektonicznych oraz podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji zabytkowej lub zmiany wyglądu zabytku.”

2. W strefie „K” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, przedmiotem ochrony jest krajobraz kulturowy skarpy miejskiej i podskarpia – naturalny i urządzony oraz panorama i sylweta układu miejskiego.

3. W strefie „K” ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowanie i konserwacja naturalnego i urządzonego krajobrazu, w tym ukształtowania terenu skarpy i podskarpia (naturalne zbocze częściowo przekształcone w układ tarasów, poprzecinane głębokimi parowami), rekultywacja fragmentów zniszczonych;
- 2) rewitalizacja terenów poprzez usunięcie elementów dysharmonizujących (obcych charakterowi zagospodarowania) lub ich odpowiednia przebudowa;
- 3) zachowanie otwartego charakteru niezabudowanych obszarów skarpy i podskarpia poprzez ograniczenie zabudowy tych terenów;
- 4) zachowanie zespołów zieleni naturalnej i urządzonej, w tym starodrzewu jako elementu dominującego w krajobrazie skarpy;
- 5) ograniczenie intensywności i skali zabudowy terenów częściowo zabudowanych poprzez zachowanie charakterystycznego układu zabudowy (niska i rozproszona) oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy do towarzyszącej zieleni;
- 6) dostosowanie zabudowy do uwarunkowań krajobrazowych w zakresie sytuacji, skali, bryły i materiałów poprzez:
  - a) obowiązek harmonijnego wkomponowania zabudowy w otaczający krajobraz, bez potrzeby niszczenia zieleni, czy zmiany ukształtowania terenu,
  - b) wprowadzanie architektury kontynuującej tradycje budowlane regionu kurpiowskiego pod względem gabarytów, ukształtowania bryły i materiałów (budynki drewniane, parterowe, na cokołach o zróżnicowanej wysokości wynikającej z ukształtowania terenu, dachy dwuspadowe, symetryczne, kryte gontem lub dachówką ceramiczną, okapy płytkie);
- 7) zakaz plantowania terenu, niszczenia – podcinania skarpy, zasypywania wąwozów;
- 8) zakaz lokalizacji wysokich – powyżej 20 m budowli inżynierskich (masztów, konstrukcji wieżowych, itp.) oraz wolnostojących urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej reklamy powyżej 10 m<sup>2</sup>.

4. W strefie „E” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit c, przedmiotem ochrony są zabytkowe elementy układu przestrzennego: historyczne rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz bloków zabudowy, struktura podziałów parcelacyjnych, a także ich dyspozycja funkcjonalno-przestrzenna, zabudowa historyczna i skala zabudowy.

5. W strefie „E” ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zachowanie historycznych podziałów funkcjonalnych, w tym układu komunikacyjnego i podziałów parcelacyjnych;
- 2) kształtowanie nowych elementów zagospodarowania w dostosowaniu do historycznej dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej oraz do naturalnych uwarunkowań topograficznych;



- 3) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie sytuacji, skali, ukształtowania bryły i użytych materiałów:
- sytuowanie budynków mieszkalnych w części frontowej działki – w pierzejach ulic,
  - ograniczenie wysokości budynków do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - formy architektoniczne, w tym geometria dachów i elewacje (podziały, proporcje, rytm i układ otworów) nawiązujące do form stosowanych w zabudowie historycznej regionu kurpiowskiego,
  - dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe, symetryczne; pokrycia z dachówki ceramicznej, gontu lub z blachy gładkiej, ewentualnie z materiałów nawiązujących do nich fakturą i kolorystyką (np. blachy powlekane, tłoczone „dachówkowe” w kolorze ceglastym albo „z rąbkim stojącym” o odcieniu grafitowym),
  - elewacje budynków – wykończone materiałami naturalnymi: kamień (na cokoły), cegła, szalunek drewniany, tynk w pastelowych barwach naturalnych,
  - zabudowa towarzysząca, ogrodzenia i obiekty małej architektury dostosowane kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących i umieszczania reklam na ogrodzeniach;
- 5) zakaz umieszczania na elewacjach budynków reklam niezwiązanych z przeznaczeniem budynku; szyldy i reklamy na elewacjach budynków mogą być umieszczane wyłącznie w miejscach na to przeznaczonych w projektach budowlanych, a ich forma nie może być agresywna.

6. Obejmuje się ochroną w formie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej „W” zabytek archeologiczny „Plac Ziemowita”, o którym mowa w ust. 1 pkt 3. Granice strefy „W” o przebiegu zgodnym z granicami terenu zabytkowego wpisanego do rejestru – oznaczono graficznie na rysunku planu.

7. W strefie „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej zabytkowego „Placu Ziemowita” o której mowa w ust. 7 ustala się:

- obowiązek ochrony reliktywów archeologicznych (obiekty, warstwy i struktury podziemne) stanowiących ślady osadnictwa ze środkowej epoki kamienia oraz średniowiecza;
- dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu wyłącznie na potrzeby skansenu, pod warunkiem wykonania badań archeologicznych, których wyniki zadecydują o przeznaczeniu terenu.

8. Obejmuje się ochroną w formie archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej „OW” obszar zabytkowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2. Strefa obejmuje obszar objęty planem z wyłączeniem strefy ochrony konserwatorskiej „W” o której mowa w ust. 7.

9. W strefie „OW” archeologicznej ochrony konserwatorskiej obszaru zabytkowego, o której mowa w ust. 9 ustala się obowiązek ochrony reliktywów archeologicznych (obiekty, warstwy i struktury podziemne) stanowiących ślady osadnictwa przedlokacyjnego i z okresu lokacji miasta oraz świadectwa jego późniejszego rozwoju.

10. Obejmuje się ochroną następujące zabytki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji:

- cmentarz żydowski – w granicach działki nr 1048 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10 ZC);
- cmentarz wojenny z I wojny światowej, znajdujący się na działce nr 1070 (na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.1 ZP) – w granicach określonych przez zarzysy wałów ziemnych.

11. Przedmiotem ochrony zabytków, o których mowa w ust. 11 są tereny cmentarzy wraz z pozostałościami elementów zabytkowych – skarpy, wały, zarzysy układu mogił/nagrobków, kamienie nagrobne.

12. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków, o których mowa w ust. 11:

- zachowanie zabytkowych elementów cmentarza, w tym historycznego ukształtowania terenu;
- konserwacja i restauracja cmentarza i jego elementów w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- zachowanie i konserwacja zieleni stanowiącej element cmentarza;
- usuwanie elementów mających niekorzystny wpływ na stan zachowania albo wygląd cmentarza;

5) wyznacza się strefę ochrony otoczenia zabytkowego cmentarza żydowskiego o przebiegu określonym graficznie na rysunku planu (obejmuje teren KDW-ZP i 2KDW oraz części terenów 1.2 MN, 1.3 MN, 9.1 ZN), w której ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy.

**§ 12. 1.** W obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) ulice, ciągi piesze i pieszo-jezdne, oznaczone symbolami 01 KD-L, 02 ÷ 08 KD-D, 1 ÷ 7 KX, 1 ÷ 3 KXD;
- 2) ogólnodostępne parkingi oraz tereny komunikacji z zielenią urządzoną oznaczone symbolami 6.1 K-ZP, 6.2 K-ZP, 7.1 KP, 7.2 KP, 7.3 KP-UT;
- 3) tereny zieleni urządzonej oraz tereny usług turystyki, sportu i rekreacji oraz komunikacji, oznaczone symbolami 5 UTS-K, 8.1 ZP, 8.2 ZP;
- 4) przestrzenie wydzielone z terenów usług, przeznaczone do użytkowania publicznego. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 5) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów;
- 6) elewacje budynków – stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła, drewno, kamień) oraz stonowanej kolorystyki elewacji – w pastelowych barwach naturalnych (odcieniach koloru brązowego, żółtego, szarego) z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych;
- 7) ogrodzenia od strony ulic, ciągów pieszych i innych miejsc publicznych:
  - a) wysokość do 1,60 m od poziomu terenu; cokół o wysokości do 0,5 m,
  - b) ażurowe (w co najmniej 60 %) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy, z zastosowaniem takich materiałów jak kamień, cegła, drewno; zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 8) oświetlenie – stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 9) obiekty małej architektury o ujednoliconym charakterze;
- 10) reklama i szyldy:
  - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam oraz umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach i elewacjach budynków – niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektów,
  - b) zakaz umieszczania szyldów i reklam powyżej poziomu parteru, podwieszania do balkonów,
  - c) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku,
  - d) ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 15 % powierzchni tej ściany.

**§ 13. 1.** Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych określono graficznie na rysunku planu.

2. Granice obszaru zagrożonego powodzią określono w oparciu o „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi dla rzeki Narew” przyjmując rzędne wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 % (obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne).

3. Na obszarze zagrożonym powodzią, o którym mowa w ust. 2:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyłączeniem obiektów związanych z obsługą szlaku wodnego oraz terenów sportu i rekreacji, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 2.4 UT, 2.5 UT-ZP, 5 UTS-K, 6.1 K-ZP, 6.2 K-ZP, 7.3 KP-UT;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz urządzeń komunikacji towarzyszących zabudowie (miejsca postojowe, dojścia i dojazdy);

3) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem się mas ziemnych określono w oparciu o uwarunkowania fizjograficzne – obejmują skarpy i zbocza o nachyleniu powyżej 15 % w strefie krawędziowej doliny Narwi.

5. Na obszarach potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w ust. 4 ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zespołów zieleni stabilizujących powierzchnię terenu;
- 2) zakaz prowadzenia prac ziemnych naruszających stabilność gruntu;
- 3) dla inwestycji realizowanych w sąsiedztwie skarp oraz terenach o nachyleniu większym niż 15 % ustala się obowiązek szczegółowego rozpoznania budowy geologicznej i ustalenie warunków posadowienia obiektów z uwzględnieniem analizy stateczności stoku; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarp, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób ich zabezpieczenia.

**§ 14.** Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia niezależnej pod warunkiem zachowania lub uzyskania parametrów umożliwiających zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały działek w oparciu o projekt zagospodarowania terenu spełniający następujące warunki:
  - a) możliwość realizacji zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą na wydzielanych działkach w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - b) zapewnienie dostępu wydzielanym działkom do drogi publicznej poprzez:
    - zjazdy z dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KD-L i KD-D – w miejscach uzgodnionych z zarządcą,
    - drogi wewnętrzne lub publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone w planie symbolami KDW i KXD – na warunkach uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą,
    - drogi wewnętrzne niewyznaczone w planie – na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych (ustalenie dotyczy wyłącznie terenów oznaczonych symbolami 1.3 MN i 1.14 MN),
  - c) zapewnienie możliwości doprowadzenia do wydzielanych działek sieci infrastruktury technicznej,
  - d) zapewnienie minimalnych parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
    - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: powierzchnia – 500 m<sup>2</sup>, szerokość frontu – 18 m,
    - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: powierzchnia – 400 m<sup>2</sup>, szerokość frontu – 10 m,
    - pod zabudowę usługową: powierzchnia – 800 m<sup>2</sup>, szerokość frontu – 20 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i ewentualnie wtórnie podzielone;
- 5) na obszarze objętym planem wszelkie podziały nieruchomości wymagają uzyskania stosownej decyzji Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 15.1.** Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące i projektowane ulice – lokalna i dojazdowe, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne.

2. Powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewniają:

- 1) ulica lokalna 01 KD-L (ul. Poległych) włączona do drogi wojewódzkiej nr 645 (KD-G);

2) włączenia (poza obszarem opracowania) ulic dojazdowych 02 KD-D (ul. Generała Sikorskiego) i 03 KD-D (ul. Nadnarwiańska) do podstawowego układu komunikacyjnego miasta.

3. Układ komunikacyjny, służący bezpośredniej obsłudze terenów tworzą:

- 1) ulica w ciągu drogi powiatowej – kategorii lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 01 KD-L – ul. Poległych;
- 2) ulice miejskie układu podstawowego – kategorii ulic dojazdowych: 02 KD-D – ul. Generała Sikorskiego i 03 KD-D – ul. Nadnarwiańska;
- 3) ulice miejskie układu uzupełniającego – kategorii ulic dojazdowych: 04 KD-D – ul. Zamkowa, 05 KD-D – ul. Października, 06 KD-D – ul. Morska, 08 KD-D – ul. Śródpolna, 07 KD-D (projektowana);
- 4) publiczne ciągi pieszo-jezdne,
- 5) drogi wewnętrzne,
- 6) bulwar nadrzeczny i ścieżka pieszo-rowerowa zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami 5 UTS-K, 6.1 K-ZP i 6.2 K-ZP;
- 7) ciągi piesze.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych w oparciu o publiczne ulice – lokalną i dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne i drogi wewnętrzne.

5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów usług (2.1 UK-ZP, 2.2 U, 2.4 UT, 2.5 UT-ZP) z bulwaru nadrzeczny i dróg dojazdowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 5 UTS-K.

6. Ustala się linie rozgraniczające oraz parametry funkcjonalne ulic:

- 1) ulica lokalna oznaczona symbolem 01 KD-L – ulica Poległych:
  - a) szerokość pasa drogowego – adaptuje się istniejące linie rozgraniczające (15–35 m),
  - b) jezdnia dwupasmowa o minimalnej szerokości 6,0 m (zalecana szerokość 7,0 m),
  - c) chodniki obustronne o minimalnych szerokościach:
    - 1,5 m – wydzielone zielenią,
    - 2,0 m – przykrawężnikowe,
  - d) ścieżki rowerowe: o szerokości 2,0 m – wzdłuż chodników (minimum po jednej stronie ciągu ulicznego), wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem; zaleca się aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6÷10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) bezpośrednia obsługa działek przyległych na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy; zaleca się łączenie zjazdów na działki;
- 2) ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: od 02 KD-D do 08 KD-D:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: ulic 02 KD-D i 06 KD-D – od 8 do 11 m (zgodnie z rysunkiem planu), 07 KD-D – 8 m, 08 KD-D – 10 m,
  - b) adaptuje się istniejące linie rozgraniczające ulic 03 KD-D, 04 KD-D i 05 KD-D,
  - c) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu (minimum 5×5 m),
  - d) włączenie ulicy dojazdowej 02 KD-D do ulicy lokalnej 01 KD-L poprzez skrzyżowanie proste,
  - e) szerokość jezdni: minimum 5,5 m (zalecana 6,0 m),
  - f) szerokość chodników:
    - minimum 1,5 m – wydzielone zielenią,
    - minimum 2,0 m – przykrawężnikowe,

- g) linie zabudowy: 4 ÷ 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.

7. Ustala się linie rozgraniczające oraz parametry ciągów pieszo-jezdnych, pieszych oraz dróg wewnętrznych:

- 1) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KXD do 3KXD – publiczne ciągi pieszo-jezdne z dopuszczonym ruchem dojazdowym do przyległych działek budowlanych:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 do 8 m (zgodnie z rysunkiem planu),
  - b) linie zabudowy: 4÷10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) włączenie do ulic nadrzędnych (KD-D) – w postaci zjazdu publicznego bezwzględnie podporządkowanego;
- 2) ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolami od 1 KX do 7 KX – publiczne ciągi piesze: adaptuje się istniejące linie rozgraniczające;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1 KDW do 5 KDW i KDW-ZP:
  - a) 1÷5 KDW – niepubliczne drogi dojazdowe obsługujące zabudowę mieszkaniową i usługową,
  - b) KDW-ZP – niepubliczne drogi dojazdowe z zielenią urządzoną obsługujące zabudowę mieszkaniową,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu (minimum 4,5 m),
  - d) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

8. Na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, o których mowa w ust. 6 i 7 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) realizację sieci infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcami oraz realizację urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

9. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

- 1) adaptuje się istniejące parkingi zlokalizowane na terenach 7.1 KP i 8.1 ZP;
- 2) realizacja zespołów parkingowych na terenach: 5 UTS-K, 7.2 KP, 7.3 KP-UT i na placu stanowiącym przedłużenie ulicy Morskiej (06 KD-D);
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnionych z zarządcami dróg;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalne w zabudowie zagrodowej – 1 miejsce na 1 budynek,
  - b) lokale mieszkalne – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - c) hotele – 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
  - d) pensjonaty, pokoje gościnne – 1 miejsce na 1 pokój,
  - e) obiekty gastronomiczne – 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) obiekty sportowe i rekreacji – 2 miejsca na 10 użytkowników,
  - g) obiekty handlowe, biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) inna zabudowa usługowa – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy.

**§ 16. 1.** Ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa;

- 2) sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej;
- 4) sieć elektroenergetyczna – linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie nn komunalno-oświetleniowe;
- 5) sieć telefoniczna;
- 6) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieć gazowa – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, z poszanowaniem prawa własności, bez wprowadzania zmiany w planie. Ustala się zasady dotyczące uzbrojenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;
- 8) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu – na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci;
- 9) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów sieci.

#### 2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) budowa sieci wodociągowej o przebiegu w pasach drogowych ulic 06 KD-D (ul. Morska), 07 KD-D i na terenach 5 UTS-K, 7.2 KP oraz rozbudowa sieci w pasie ulicy 03 KD-D (ul. Nadnarwiańska) do spięcia z siecią istniejącą;
- 3) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne.

#### 3. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków – poprzez indywidualne przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i pompowym;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach:
  - a) 03 KD-D, 06 KD-D i 07 KD-D z odprowadzeniem w kierunku rzeki do projektowanej prze-pompowni ścieków i kanałem tłocznym do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy 05 KD-D;
  - b) 04 KD-D i 05 KD-D z odprowadzeniem do istniejącej przepompowni ścieków;
- 3) dopuszcza się zmianę systemu sieci kanalizacji sanitarnej w ramach opracowania projektów budowlanych inwestycji;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

#### 4. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach oznaczonych symbolami:
  - a) 03 KD-D (ul. Nadnarwiańska), 06 KD-D (ul. Morska) i 07 KD-D z odprowadzeniem poprzez separator do rzeki Narew,
  - b) 04 KD-D (ul. Zamkowa) z odprowadzeniem w kierunku południowo-wschodnim do istniejącej sieci;
- 2) zanieczyszczone wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów usług, dróg i parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych o małym stopniu zanieczyszczenia, bezpośrednio do gruntu lub cieków wodnych;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej (o małym stopniu zanieczyszczenia) – powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
- b) z utwardzonych nawierzchni dróg oraz terenów usługowych (o zanieczyszczeniu substancjami szkodliwymi dla środowiska) – po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, według rozwiązań indywidualnych.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 2) nowe lub modernizowane obiekty należy wyposażać w instalacje wykorzystujące proekologiczne (niskoemisyjne) nośniki energii cieplnej.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektro-energetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 2) adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV oraz dopuszcza się jej przebudowę w celu przystosowania do zwiększonego obciążenia;
- 3) budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV (na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 11.1 E i 11.2 E oraz w pasie drogowym ulicy 01 KD-L) wraz z liniami zasilającymi średniego napięcia;
- 4) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych wraz z zasilającymi je liniami średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną.

7. Ustala się zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługa abonentów – przyłączami do sieci telefonicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz ziemny (w perspektywie):

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny przewiduje się docelowo z miejskiego systemu sieci gazowych – zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta;
- 2) realizacja sieci gazowej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 2) zakaz lokalizacji punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

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

- 1) w budynkach mieszkalnych i usługowych przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane przez użytkowników budynków w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) w budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób należy zapewnić możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, a projekt budowlany uzgodnić z organem właściwym do spraw obrony cywilnej;
- 3) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice, place) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie:

- a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
- c) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- d) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

### **Rozdział 3**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA**

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN, 1.5 MN, 1.6 MN, 1.7 MN, 1.8 MN, 1.9 MN, 1.10 MN, 1.11 MN, 1.12 MN, 1.13 MN, 1.14 MN, 1.15 MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,
- b) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, z zastrzeżeniem lit. a,
- c) budynki mieszkalne sytuować od strony ulic, a budynki gospodarcze (gospodarczo-garażowe) w głębi działek, z zastrzeżeniem lit d,
- d) na terenie 1.3 MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w głębi działek – w nawiązaniu do zabudowy zlokalizowanej na działkach sąsiednich,
- e) budynki sytuować z zachowaniem odległości minimum 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zastrzeżeniem lit. f,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, w przypadkach uzasadnionych małą szerokością działki (poniżej 16 m) lub usytuowaniem budynków na działkach sąsiednich;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony ulic oraz utrzymanie zieleni naturalnej na skarpach,
- c) parametry i warunki realizacji nowych budynków mieszkalnych:
  - budynki realizowane w formie wolnostojącej,
  - dopuszcza się realizację zabudowy w formie bliźniaczej – na działkach o szerokości poniżej 16 m oraz w przypadkach uzasadnionych usytuowaniem budynków na działkach sąsiednich (dobudowane do budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki),
  - dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z garażami,
  - powierzchnia zabudowy: na terenie 1.12 MN do 120 m<sup>2</sup>; na pozostałych terenach – do 200 m<sup>2</sup> w zabudowie wolnostojącej i do 120 m<sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej,
  - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy do 9 m,
  - poziom posadzki parteru: do wysokości 1,0 m ponad poziom przyległego terenu,



- szerokość elewacji frontowej: na terenie 1.12 MN do 12 m; na pozostałych terenach – budynków wolnostojących do 16 m, w zabudowie bliźniaczej do 10 m,
- dachy: dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach  $35\div 45^\circ$ ,

d) parametry i warunki realizacji nowych budynków gospodarczych (gospodarczo-garażowych):

- budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej (zespoły dwóch budynków realizowanych jednocześnie na sąsiadujących działkach) z warunkiem zapewnienia jednorodnych form,
- powierzchnia zabudowy do  $60 \text{ m}^2$ ,
- wysokość – jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do  $35^\circ$  i geometrii nawiązującej do zabudowy zlokalizowanej w otoczeniu (dwuspadowe lub jednospadowe),
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi,

e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych symbolami 01 KD-L, 02 ÷ 06 KD-D, ciągów pieszo-jezdných (KXD) oraz dróg wewnętrznych (KDW i KDW-ZP),
- b) na terenach 1.3 MN i 1.14 MN dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdami wewnętrznymi o minimalnej szerokości 4,5 m – wydzielonymi do obsługi maksymalnie dwóch działek.

**§ 19.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.1 UK-ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu kultury z zielenią towarzyszącą,
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania:

- a) utrzymanie istniejącej funkcji i zagospodarowania – muzeum,
- b) dopuszcza się rozszerzenie zakresu usług o handel i gastronomię,
- c) podporządkowanie zagospodarowania wymogom ochrony konserwatorskiej (§ 11 uchwały) – teren zabytkowy wpisany do rejestru (Muzeum Kurpiowskie z „Placem Ziemowita”);

3) obsługa komunikacyjna z ulic 04 KD-D i 06 KD-D (przez teren 5 UTS-K), dróg wewnętrznych (3KDW i 4KDW) oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdných (1KX i 1KXD).

**§ 20.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.2 U i 2.3 U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę (na terenie 2.3 U) oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
- b) preferowana realizacja usług z zakresu obsługi turystyki oraz sportu i rekreacji, w tym realizacja usług związanych z obsługą szlaku turystyki wodnej na terenie 2.3 U (zaplecze administracyjno-gospodarcze portu rzecznego – kapitanat portu i punkt dystrybucji paliw na potrzeby jednostek pływających),
- c) adaptuje się istniejącą funkcję mieszkaniową na terenie 2.3 U (lokal mieszkalny w budynku usługowym),

- d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową na terenie 2.2 U jako towarzyszącą funkcji usługowej – realizacja w formie wydzielonych części budynków usługowych (wbudowane lokale mieszkalne) z ograniczeniem powierzchni do 30 % powierzchni całkowitej budynku,
  - e) realizacja zabudowy usługowej od strony terenów publicznych (5 UTS-K i 06 KD-D), a zabudowy towarzyszącej (gospodarczo-garażowej) w głębi terenów,
  - f) budynki sytuować elewacją frontową od strony rzeki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) parametry i warunki realizacji budynków usługowych:
    - budynki realizowane w formie wolnostojącej,
    - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy do 10 m,
    - poziom posadzki parteru: do wysokości 0,6 m ponad poziom przyległego terenu,
    - szerokość elewacji frontowej: do 20 m,
    - dachy: dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach  $35 \div 45^\circ$ ,
  - d) zabudowa towarzysząca (gospodarczo-garażowa):
    - wysokość – jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
    - forma architektoniczna, w tym geometria dachu i wystrój zewnętrzny (kolorystyka, rodzaj materiałów wykończeniowych) dostosowane do budynku usługowego;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 06 KD-D i drogi wewnętrznej 5 KDW; dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 2.2 U z drogi dojazdowej zlokalizowanej na terenie 5 UTS-K na warunkach uzgodnionych w właścicielu (zarządcą) terenu,
  - b) dostępność piesza do usług od strony ulicy 06 KD-D i terenu 5 UTS-K.
- § 21.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.4 UT i 2.5 UT-ZP ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe: 2.4 UT – zabudowa usługowa z zakresu turystyki; 2.5 UT-ZP – zabudowa usługowa z zakresu turystyki z zielenią towarzyszącą,
  - b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,
  - b) zagospodarowanie terenu 2.4 UT związane z funkcjonowaniem stacji wodnej,
  - c) zagospodarowanie terenu 2.5 UT-ZP związane z obsługą szlaku turystyki wodnej, w tym urządzenie terenów rekreacji z obiektami małej architektury; dopuszcza się realizację pola namiotowego z obiektami zaplecza higieniczno-sanitarnego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni terenu 2.4 UT i 20 % terenu 2.5 UT-ZP,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 20 % powierzchni terenu 2.4 UT i 40 % terenu 2.5 UT-ZP,
  - c) parametry zabudowy:

- wysokość: jedna kondygnacja nadziemna; budynki bez podpiwniczenia,
- wysokość w kalenicy do 7 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30÷40°;

4) obsługa komunikacyjna z ulicy 03 KD-D oraz bulwaru nadrzecznego zlokalizowanego na terenie 5 UTS-K.

**§ 22.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 ZR ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa),
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
- b) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej,
- c) budynki sytuować elewacją frontową od strony rzeki,
- d) rozbudowa istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy (wymiana istniejącej) w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiednich;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 20 % powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni o funkcji rekreacyjnej,

c) parametry i warunki realizacji zabudowy:

- budynki realizowane w formie wolnostojącej,
- wysokość: jedna kondygnacja nadziemna; budynki bez podpiwniczenia,
- wysokość w kalenicy do 6 m,
- szerokość elewacji frontowej do 8 m,
- dachy: dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach 30÷40°;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna działek (dojazd) z ulicy 07 KD-D,
- b) dostępność piesza od strony terenu 5 UTS-K.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 RM ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- b) uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,
- b) ustala się zakaz realizacji obiektów inwentarskich dla obsady inwentarza powyżej 10 DJP (łącznie w budynkach zlokalizowanych na jednym siedlisku),
- c) budynki mieszkalne sytuować od strony ulic 04 KD-D i 05 KD-D, a zabudowę gospodarczą w głębi działek;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony ulic i parkingu publicznego,
  - c) parametry i warunki realizacji nowych budynków mieszkalnych:
    - powierzchnia zabudowy: do 200 m<sup>2</sup>,
    - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy do 9 m,
    - poziom posadzki parteru: do wysokości 1,0 m ponad poziom przyległego terenu,
    - szerokość elewacji frontowej: do 16 m,
    - dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach 35÷45°,
  - d) parametry nowej zabudowy gospodarczej (gospodarczo-garażowej):
    - wysokość: jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 7 m,
    - dachy o nachyleniu połaci do 35° i geometrii nawiązującej do zabudowy zlokalizowanej w otoczeniu (dwuspadowe lub jednospadowe),
  - e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych symbolami 04 KD-D i 05 KD-D.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 UTS-K ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi turystyki, sportu i rekreacji oraz komunikacji,
  - b) uzupełniające: zieleni urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) realizacja programu zagospodarowania związanego z obsługą szlaku turystyki wodnej, w tym: port rzeczny, przystań, slip oraz urządzenie terenów sportu i rekreacji, w tym: plaża miejska i kąpielisko – w powiązaniu z terenem położonym nad rzeką poza obszarem planu,
  - b) realizacja bulwaru nadrzecznego i ścieżki pieszo-rowerowej – w powiązaniu z terenami 6.1 K-ZP i 6.2 K-ZP,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów związanych z funkcjonowaniem portu, przystani oraz plaży z kąpieliskiem,
  - d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
  - e) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 10 % powierzchni terenu,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % powierzchni terenu;
- 3) obsługa komunikacyjna z ulic 03 KD-D, 06 KD-D i 07 KD-D oraz terenów oznaczonych symbolami 6.1 K-ZP i 6.2 K-ZP.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.1 K-ZP i 6.2 K-ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji z zielenią urządzonej;
- 2) warunki zagospodarowania:
  - a) realizacja bulwaru nadrzecznego i ścieżki pieszo-rowerowej oraz urządzenie terenów zieleni w powiązaniu z terenami turystyki, sportu i rekreacji (5 UTS-K),
  - b) ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych,

c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych.

**§ 26.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.1 KP i 7.2 KP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: parkingi,
  - b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania:
  - a) obowiązek utwardzenia miejsc parkowania oraz dojazdów,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 7.1 KP z ulic 04 KD-D i 05 KD-D,
  - b) terenu 7.2 KP z ulicy 07 KD-D; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej zlokalizowanej na terenie 5 UTS-K (bulwaru nadrzecznego).

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.3 KP-UT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: parkingi z usługami turystyki,
  - b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania i parametry zabudowy:
  - a) obowiązek utwardzenia miejsc parkowania oraz dojazdów,
  - b) realizacja zaplecza obsługi szlaku wodnego i terenów rekreacyjnych,
  - c) powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 10 % powierzchni terenu,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30 % powierzchni terenu,
  - e) wysokość zabudowy jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m, dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach 30÷40°;
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi 08 KD-D oraz dojazdu zlokalizowanego na terenie 6.2 K-ZP (bulwaru nadrzecznego), włączonego do drogi położonej poza obszarem planu.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.1 ZP i 8.2 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania:
  - a) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu oraz ochrona zespołów zieleni naturalnej,
  - b) ochrona zabytkowego cmentarza wojennego (na terenie 8.1 ZP),
  - c) adaptuje się istniejący parking zlokalizowany na terenie 8.1 ZP,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy,
  - e) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, w tym zapewniających dostęp do zabytkowego cmentarza wojennego,
  - f) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 29.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.1 ZN, 9.2 ZN, 9.3 ZN, 9.4 ZN, 9.5 ZN, 9.6 ZN i 9.7 ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zieleń niska częściowo urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania:

- a) utrzymanie istniejącego użytkownika terenów – niepubliczne tereny zieleni naturalnej w ograniczonym stopniu zagospodarowane na cele rekreacji i funkcjonujące w powiązaniu z terenami zabudowy mieszkaniowej,
  - b) zachowanie istniejących form zieleni – zieleń niska ze skupiskami drzew i krzewów,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90 %,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy oraz zmiany ukształtowania terenu,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dostępność komunikacyjna – z ulic publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych oraz z terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

**§ 30.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10 ZC stanowi cmentarz zamknięty – zabytkowy cmentarz żydowski.

**§ 31.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe;
- 2) warunki zagospodarowania:
  - a) zachowanie istniejącego rowu odwadniającego,
  - b) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych, w tym kładki, przepustu.

**§ 32.** Dla terenu użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) warunki zagospodarowania:
  - a) ustala się zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 33.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 11.1 E i 11.2 E z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń elektroenergetyki – stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 34.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

**§ 35.** Traci moc, w części objętej niniejszym planem, uchwała Nr 98/XXVII/97 Rady Gminy i Miasta Nowogród z dnia 30 lipca 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród (Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego z 1997 r. Nr 8, poz. 56) oraz uchwała nr 36/VIII/99 Rady Gminy i Miasta Nowogród z dnia 29 czerwca 1999 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 1999 r. Nr 31, poz. 503).

**§ 36.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady  
Tadeusz Góralczyk**



**Załącznik Nr 2** do uchwały Nr XII/67/12  
Rady Miejskiej w Nowogrodzie  
z dnia 6 marca 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE**

### **O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO NAD RZEKĄ NAREW W NOWOGRODZIE**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad rzeką Narew w Nowogrodzie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2011 r. do 4 stycznia 2012 r.
2. W dniu 4 stycznia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad rzeką Narew w Nowogrodzie rozwiązaniami.
3. Wyznaczony nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad rzeką Narew w Nowogrodzie upływał dnia 25 stycznia 2012 roku.
4. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad rzeką Narew w Nowogrodzie.
5. Wobec niezgłoszenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad rzeką Narew w Nowogrodzie nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik Nr 3** do uchwały Nr XII/67/12  
Rady Miejskiej w Nowogrodzie  
z dnia 6 marca 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **o sposobie realizacji zapisanych w planie 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. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), Rada Miejska w Nowogrodzie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego nad rzeką Narew w Nowogrodzie obejmują:

- budowę i przebudowę dróg publicznych,
- budowę bulwaru nadrzeznego ze ścieżką pieszo-rowerową,
- przebudowę publicznych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
- rozbudowę sieci wodociągowej,
- rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- rozbudowę sieci elektroenergetycznej – współdziałal gminy w zakresie obejmującym zadania własne.



Lp.	Nazwa inwestycji Oznaczenie w planie	Zakres zadania	Zakres kompetencji zadania
1.	Budowa i przebudowa dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami: 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D i 08 KD-D	wykup terenów pod poszerzenie istniejących pasów drogowych, budowa i przebudowa dróg	- zadanie własne
2.	Budowa buwlaru nadrzecznego ze ścieżką pieszo-rowerową zlokalizowanego na terenach oznaczonych w planie symbolami: 5 UTS-K, 6.1 K-ZP i 6.2 K-ZP	budowa buwlaru nadrzecznego ze ścieżką pieszo-rowerową	- zadanie własne
3.	Przebudowa ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oznaczonych w planie symbolami: 1÷7 KX i 1÷3 KXD.	przebudowa ciągów pieszych i pieszo-jezdnych	- zadanie własne
4.	Rozbudowa sieci wodociągowej	realizacja inwestycji – rozbudowa sieci wodociągowej	- zadanie własne
5.	Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej	realizacja inwestycji – rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej wraz z budową przepompowni ścieków	- zadanie własne
6.	Rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej	realizacja inwestycji – rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej	- zadanie własne
7.	Rozbudowa sieci elektroenergetycznej	realizacja inwestycji – budowa oświetlenia drogowego i ciągów pieszych	- zadanie własne

2. Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy oraz z innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Inwestycje będą realizowane etapami, zgodnie z uchwalanymi planami inwestycyjnymi, stosownie do gromadzonych na ten cel środków.