

**UCHWAŁA NR VIII/40/11  
RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE**

z dnia 30 września 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w południowo-wschodniej części miasta Nowogród – rejon targowicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późn. zm.<sup>1)</sup>), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w wykonaniu uchwały XX/102/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie z dnia 25 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Nowogrodzie po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród” uchwalonym uchwałą Nr 24/II/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie z dnia 12 grudnia 2002 r. zmienionym uchwałami: Nr XXVI/120/05 z dnia 30.06.2005 r. i Nr XL/226/10 z dnia 11.11.2010 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Nowogród – rejon targowicy, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 20,26 ha gruntów miasta Nowogród.

3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu miejscowego zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowogród tereny produkcyjno-usługowe – rejon targowicy”, sporządzony na mapie w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Do planu dołącza się „Prognozę oddziaływania na środowisko” nie wymagającą publikacji.

**§ 2.** Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej Uchwały:

1) załącznik nr 1 – „Rysunek planu” w skali 1:1.000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica opracowania planu;
- b) granice strefy pośredniej ujęcia wody;
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- d) przeznaczenie terenu określone symbolami przeznaczenia terenu;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- f) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz.146, Nr 40, poz. 230.

<sup>2)</sup>Zmiany ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 190, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz.1413, Dz. U. z 2010 r. nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474, nr 106, poz. 675, nr 119, poz. 804, nr 149, poz. 996, nr 155, poz. 1043, nr 130, poz. 871, z 2011 r. nr 32, poz. 159.

- g) zasady podziału nieruchomości, w tym: oznaczenie graficzne projektowanych podziałów na działki budowlane;
- h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji dotyczące:
  - klasyfikacji funkcjonalnej ulic,
  - orientacyjnych tras przebiegu sieci uzbrojenia technicznego,
  - orientacyjnych lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV;pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatyczną lub informacyjną;

- 2) załącznik Nr 2 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 3. 1. Plan ustala:**

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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 ustala ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu:**

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania terenów.

**§ 4.** Celem planu jest wyznaczenie terenu pod rozwój miasta oraz porządkowanie istniejącej zabudowy – zwiększenia wartości przestrzeni.

**§ 5. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone między innymi w:**

- 1) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 5) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 6) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

**2. 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 podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane, które je uzupełnia i wzbogaca;
- 4) 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;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd, schody zewnętrzne ich zadaszenie;
- 7) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe;
- 8) usługach dla ludności – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności;
- 9) produkcji – należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do działalności usługowej, służącej celom publicznym określonym w przepisach szczególnych, tj. zaspokajającej potrzeby wspólnoty mieszkańców, zwłaszcza w zakresie oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji publicznej;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zarówno w miejscu lokalizacji jak i poza granicami nieruchomości i nie jest zaliczona w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) zabudowie kubaturowej – należy przez to rozumieć budynki;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach kwadratowych lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**§ 6. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem: U i UZP – o łącznej powierzchni ok. 8,14 ha w tym:
  - a) 1 U – teren o powierzchni 5,60 ha,
  - b) 2 U – teren o powierzchni ok. 0,18 ha,
  - c) 11 U – teren o powierzchni ok. 0,97 ha,

- d) 12 U – teren o powierzchni ok. 0,58 ha,
- e) 10 UZP – teren o powierzchni ok. 1,39 ha;
- 2) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem: 6 PU – powierzchni ok. 2,04 ha;
- 3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem: 3 W – powierzchni ok. 0,33 ha;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem: MN – o łącznej powierzchni ok. 5,41 ha w tym:
  - a) 8 MN – teren o powierzchni ok. 0,96 ha,
  - b) 9 MN – teren o powierzchni ok. 1,48 ha,
  - c) 13 MN – teren o powierzchni ok. 2,93 ha;
- 5) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem: IT – o łącznej powierzchni ok. 0,23 ha w tym:
  - a) 5 IT – teren o powierzchni ok. 0,09 ha,
  - b) 7 IT – teren o powierzchni ok. 0,14 ha,
- 6) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem: ZP – o łącznej powierzchni ok. 0,06 ha w tym:
  - a) 14 ZP – teren o powierzchni ok. 0,02 ha,
  - b) 15 ZP – teren o powierzchni ok. 0,04 ha,
- 7) tereny komunikacji o łącznej powierzchni ok. 3,51 ha, (w tym drogi 2,94 ha) oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) KD-L – droga publiczna – lokalna,
  - b) KD-D – droga publiczna – dojazdowa,
  - c) KS – tereny komunikacji (parkingi) o powierzchni ok. 0,57 ha,

3. Określone funkcje terenów wskazują 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.

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

- 1) obowiązek zagospodarowania zielenią urządzoną o funkcji ozdobnej niezabudowanych i nieutwardzonych części działek położonych wzdłuż ulic;
- 2) obowiązek przestrzegania określonych planem funkcji i standardów przestrzennych;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej poza terenami wyznaczonymi na ten cel;
- 4) zakaz lokalizowania zabudowy zagrodowej.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności pod warunkiem zgodności tej inwestycji z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności pod warunkiem zgodności tej inwestycji z przepisami odrębnymi;

- 3) zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
- 4) wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych;
- 5) w związku ze strefą ochronną ujęcia wody – zakaz:
  - a) lokalizowania ferm chowu zwierząt,
  - b) lokalizowania wysypisk i wylewisk, odpadów komunalnych i przemysłowych;
- 6) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego – zaopatrzenie w energię cieplną z kotłowni własnych z stosowaniem wyłącznie paliwa proekologicznego;
- 7) obowiązek wprowadzenia wzdłuż ulic zieleni urządzonej o funkcji ozdobnej i izolacyjnej.

**§ 9. 1.** Przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowią tereny:

- 1) komunikacji pieszej i tereny zieleni: 15 ZP, 14 ZP;
- 2) komunikacji pieszej i zieleni: 14 ZP, 15 ZP;
- 3) gminny plac publiczny – 10 UZP.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące wymagania:

- 1) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż dróg publicznych;
- 2) obowiązek wprowadzenia urządzeń i rozwiązań umożliwiających poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);
- 3) obowiązek wprowadzenia atrakcyjnych form zieleni oraz elementów małej architektury;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam i informacji o powierzchni ekspozycyjnej powyżej 10 m<sup>2</sup> ;
- 5) dotyczące ogrodzeń wzdłuż ulic:
  - a) ogrodzenia ażurowe o minimalnym prześwicie 30%,
  - b) całkowita wysokość do 1,60 m,
  - c) wysokość cokołu do 0,60 m,
  - d) zakaz stosowania prefabrykowanych pręseł żelbetowych i betonowych oraz z blachy.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) obowiązek wydzielenia terenów pod realizację planowanego układu komunikacyjnego;
- 2) warunkiem wydzielenia nowej działki budowlanej jest zachowanie wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 3) każda działka budowlana powstała na skutek podziału musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami szczegółowymi.

**§ 11.** Jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew w odległości 7,0 m od trasy istniejących (do czasu jej demontażu) i projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV (licząc od osi linii);
- 2) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> .

§ 12. 1. Ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obsługę komunikacyjną zapewnia się z ulic: Cmentarnej i 03 KD-D, powiązanych z układem dróg zewnętrznych przez włączenia do ulicy Stacha Konwy (droga główna), oraz projektowanych dróg dojazdowych. Obsługę komunikacyjną poszczególnych wyznaczonych terenów zapewnia się poprzez cztery uliczki dojazdowe oznaczone KD-D.

2. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejących i projektowanych ulic i dróg dojazdowych:

1) drogi publiczne: KD-L lokalna, KD-D dojazdowa:

- a) 01 KD-L – główny dojazd od ulicy Stacha Konwy – teren o pow. 0,76 ha – istniejąca ulica Cmentarna adaptowana o szerokości LR ok. 15–18 m na odcinku objętym planem dł.750 m, jezdnia o szerokości około 6,0 docelowo 7,0 m z dopuszczeniem fragmentarycznego zatrzymywania pojazdów,
- b) 02 KD-D – droga dojazdowa do strefy zamieszkania – szerokość w liniach rozgraniczających LR = 20 m – teren o powierzchni około 0,93 ha, jezdnia o szerokości 6,0 m z możliwością budowy zatok postojowych w rejonie terenów usług,
- c) 03 KD-D – szerokość w liniach rozgraniczających LR = 15 m – teren o powierzchni około 0,54 ha, jezdnia o szerokości 6,0 m z dopuszczeniem zatrzymywania pojazdów, jest podłączona do ulicy Stacha Konwy,
- d) 04 KD-D – szerokość w liniach rozgraniczających LR = 13 m – teren o powierzchni około 0,31 ha, projektowany sięgacz o szerokości jezdni 5,5m, długości ok. 210 m z placem do zawracania o jezdni szerokości 12,5 m,
- e) 05 KD-D – szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10 m – teren o powierzchni około 0,24 ha, projektowany sięgacz o szerokości jezdni 5,5m, długości ok. 220 m z placem do zawracania o jezdni szerokości 12,5 m,
- f) 06 KD-D – szerokość w liniach rozgraniczających LR = 10 m – teren o powierzchni około 0,10 ha, jezdnia o szerokości 5,5m, długości ok. 101 m,

2) ruch pieszy: minimalna szerokość chodników przykrawężnikowych – 2,0 m. Przy ulicy 02 KD-D, przy szerokości w liniach rozgraniczających 20 m, zaleca się izolację chodników od jezdni pasem zieleni o szerokości min. 2,0 m (bez zadrzewienia i szerokości zieleni min. 3,0 m z nasadzeniem drzew), dopuszcza się fragmentaryczne zwężenie chodnika do szerokości minimum 1,5 m oraz projektowanie chodników jednostronnych zgodnie z funkcją ulicy np. po stronie zabudowy. Zaleca się projektowanie wydzielonego od jezdni chodnika – dopuszcza się odcinkowo chodnik jednostronny wzdłuż istniejącej ulicy Cmentarnej 01 KD-L. Na głównych ciągach dojeżdżających pieszych należy dążyć do oznakowania ruchu w sposób, który daje pierwszeństwo pieszym;

3) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym:

- a) zabudowa mieszkaniowa: garaż w budynku mieszkalnym lub gospodarczym + 2 miejsca parkingowe na działce,
- b) lokalizacja miejsc postojowych, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i innych funkcji, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone również na rysunku planu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy jest usytuowana w odległości 10 m od ulicy Stacha Konwy, a 8,0 m i 6,0 m od ulic KD-D wg rysunku planu z wyjątkiem wschodniej strony ulicy 06 KD-D od której nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 4,0 m. W stosunku do istniejącej ulicy Cmentarnej 01 KD-L obowiązuje linia zabudowy wg rysunku planu – na odcinku istniejącej zabudowy ok. 6,0 m, a na pozostałym odcinku z uwzględnieniem stref od istniejących, adaptowanych linii energetycznych – od 12 m do 22 m;

- 6) ogrodzenia działek mogą być realizowane w liniach rozgraniczających działek pod warunkiem zgodności z przepisami Prawa budowlanego i zachowania widoczności oraz wymagań bezpieczeństwa ruchu pieszych i pojazdów;
- 7) na terenach komunikacji obowiązuje zakaz realizacji obiektów, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego, po uzyskaniu zgody administratora drogi.

§ 13. 1. 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 uzbrojenia technicznego:

1) ogólne zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:

- a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza ich rozbudowę i przebudowę,
- b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
- c) realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
- d) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenu i warunkami określonymi przez gestorów sieci,
- e) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej mają charakter orientacyjny do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych;

2) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- b) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 01 KD-L i 03 KD-D do spięcia z istniejącą siecią w ul. Stacha Konwy (KD-G),
- c) przewiduje się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 02 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D do spięcia z istniejącą siecią w ul. 03 KD-D i 01 KD-L (ul. Cmentarnej),
- d) zaleca się usytuowanie sieci wodociągowej w pasie chodników projektowanych dróg;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i pompowym z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
- b) przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D i 04 KD-D odprowadzeniem do istniejącej sieci w ul. 03 KD-D;

- 05 KD-D z odprowadzeniem poprzez przepompownię kanałem tłocznym do projektowanej sieci w ul. 02 KD-D;
  - c) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów grawitacyjnych w pasie jezdni projektowanej drogi,
  - d) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych:
- a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach oznaczonych na planie symbolem 01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D i 04 KD-D z odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacji w kierunku zachodnim,
  - b) zaleca się usytuowanie projektowanej sieci w pasie jezdni projektowanych dróg;
- 5) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta, realizacja sieci gazowej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, z uwzględnieniem wskazanych w planie lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oznaczonych symbolem EE oraz następujących warunków:
- a) istniejące urządzenia elektroenergetyczne SN i nn przewidziano do adaptacji,
  - b) ustala się obowiązek zachowania strefy technicznej – ograniczonego użytkowania w odległości 7,0 m od trasy linii elektroenergetycznych 15 kV (licząc od osi), w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) zakłada się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV (na terenach oznaczonych symbolem: 02 KD, 2 PU, 3 P) wraz z liniami zasilającymi średniego napięcia – lokalizacje stacji i trasy linii wskreślono orientacyjnie – do uściślenia w projekcie budowlanym inwestycji,
  - d) istniejące stacje transformatorowe przystosować do zwiększonego obciążenia na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej,
  - e) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia; w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu,
  - f) wprowadza się obowiązek udostępnienia terenu pod budowę infrastruktury energetycznej oraz wykonania niezbędnych prac eksploatacyjnych i remontowych;
- 8) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 9) w zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

**§ 14.** Ustala się następujące zasady i wymagania z zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) obowiązek zabezpieczenia istniejących studni przed likwidacją i przystosowania do sprawnego ich uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;



- 3) obowiązek zapewnienia awaryjnego ujęcia wody pitnej o wydajności min. 7,5 l na osobo/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 4) obowiązek uwzględnienia systemu alarmowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożenia poprzez zamontowanie syren alarmowych o promieniu słyszalności nie większym niż 300 m;
- 5) obowiązek wykonania hydrantów w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej;
- 6) w przypadku projektowania obiektów, w których jednorazowo będzie przebywać więcej niż 15 osób, obowiązek opracowania „Aneksu OC”;
- 7) obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych dla jednostek straży pożarnej zgodnie z projektowaną zewnętrzną obsługą komunikacyjną poszczególnych terenów.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – UZUPEŁNIAJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH SYMBOLI PRZEZNACZENIA TERENU**

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – usługi handlu (w tym targowica gminna);
- b) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: usługi komunikacji w tym zespoły parkingowe, usługi gastronomiczne (z zapleczem sanitarnym i gospodarczym), urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;

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

a) zasady zagospodarowania terenu:

- obsługę komunikacyjną terenów zabudowy usługowej zapewnia się z istniejącego przebiegu ulic dojazdowych 02 KD-D i 03 KD-D oraz z projektowanej drogi dojazdowej 04 KD-D,
- wzdłuż ulicy dojazdowej 02 KD-D wskazuje się postulowaną lokalizację zespołów parkingowych z zielenią; wprowadzona roślinność ma pełnić funkcję ozdobną i izolacyjną,
- zabudowa w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni terenu 1U,
- nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu i wynoszą: od strony ulicy głównej 10,0 m, od strony ulic dojazdowych 6,0 i 8,0 m,
- dopuszcza się realizację reklam wolnostojących i na budynkach. Forma i gabaryty reklam podlegają uzgodnieniu z Urzędem Miejskim;
- nie przewiduje się podziału terenu, dopuszcza się korektę granic działek nr 625 i nr 1799 w drodze wymiany gruntów,

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość ścian frontowych budynków do 8,0 m,
- dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu 30°–40°, dopuszcza się przekrycia łukowe.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 U plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, komunikacja, obiekty małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) zasady zagospodarowania terenu:
    - obsługę komunikacyjną terenów zabudowy usługowej zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy dojazdowej 03 KD-D;
    - zabudowa realizowana w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce z wprowadzeniem roślinności o funkcji ozdobnej;
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki;
    - powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni terenu działki;
    - ogrodzenie z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu i wynoszą od strony ulicy Stacha Konwy 10,0 m, od strony ulicy dojazdowej 8,0 m;
    - zakaz podziału wtórnego działki;
  - b) warunki zabudowy i realizacji budynków:
    - nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, maksymalna wysokość ściany frontowej budynku do oparcia dachu 6,0 m, dach kształtowany tradycyjnie dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci w granicach 30°–40°;
    - szerokość frontu budynku usługowego równoległego do ulicy Stacha Konwy 16,0 m ± 20%;
    - poziom posadowienia posadzki parteru budynku usługowego do 0,60 m ponad poziom terenu.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 U plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – wielofunkcyjna zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, komunikacja, obiekty małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zasady zagospodarowania terenu:
    - obsługę komunikacyjną terenów zabudowy usługowej zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy Cmentarnej 01 KD-L i istniejącego przebiegu ulicy dojazdowej 02 KD-D;
    - zabudowa realizowana w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki;

- powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni terenu działki;
- ogrodzenie z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
- nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu i wynoszą: od strony ulicy Cmentarnej poza strefą techniczną linii elektroenergetycznej, a w przypadku jej przebudowania lub likwidacji 10,0 m, od strony ulicy dojazdowej 02 KD-D – 6,0 m;
- w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia maksymalnie dwóch działek budowlanych pod warunkiem spełnienia wymogów: minimalna powierzchnia działki 2.500 m<sup>2</sup>,

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- wysokość ścian frontowych budynków do 6,0 m;
- szerokość elewacji frontowej od strony drogi do 25 m;
- dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu 30°–40°, dopuszcza się przekrycia łukowe;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynku usługowego do 0,60 m ponad poziom terenu.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 U plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: zabudowę mieszkaniową,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, komunikacja, obiekty małej architektury;

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

a) zasady zagospodarowania terenu:

- obsługę komunikacyjną terenów zabudowy usługowej zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy Cmentarnej 01 KD-L i istniejącego przebiegu ulicy dojazdowej 02 KD-D, terenów zabudowy mieszkaniowej zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy Cmentarnej 01 KD-L;
- zabudowa realizowana w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki;
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni terenu działki;
- ogrodzenie z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
- nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu i wynoszą od strony ulicy Cmentarnej poza strefą techniczną linii elektroenergetycznej, od strony ulicy dojazdowej 02 KD-D 6,0 m;
- w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia maksymalnie dwóch działek budowlanych;

- dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych (jednego na wyznaczonej działce budowlanej) jako wolnostojących, o powierzchni zabudowy do 220 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych wyłącznie w strefie dopuszczenia funkcji uzupełniającej (oznaczonej graficznie na rysunku planu) z warunkiem zachowania odległości od bocznych granic działek nie mniej niż 4,0 m;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, maksymalna wysokość ściany frontowej budynków do oparcia dachu 6,0 m, dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 30°–40°;
- zalecana szerokość elewacji frontowej budynku usługowego od strony drogi 25 m ± 20%, budynku mieszkalnego 12,0 do 16,0 m;
- wyniesienie posadzki parteru budynku usługowego 0,50 m ponad poziom terenu, budynku mieszkalnego od 0,60 m do maksymalnie 1,0 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 PU plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, komunikacja, obiekty małej architektury;

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

a) zasady zagospodarowania terenu:

- obsługę komunikacyjną terenów zabudowy produkcyjno-usługowej zapewnia się z istniejącego przebiegu drogi dojazdowej 02 KD-D;
- zabudowa w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki;
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni terenu działki;
- ogrodzenie z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
- nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu i wynoszą 6,0 m strony ulicy ulicy dojazdowej 02 KD-D;
- zakłada się podział terenu na 6 działek budowlanych: o szerokości frontu działki od 30 m do 40 m, zaleca się podział prostopadły do linii rozgraniczającej drogi;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość budynków do 10,0 m,
- dachy o nachyleniu do 30°;
- zalecana szerokość elewacji frontowej od strony drogi do 25 m ± 20%.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 UZP plan ustala

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – usługi z zielenią towarzyszącą teren przestrzeni publicznej stanowiący element struktury miejskiej – gminny plac publiczny;
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) zasady zagospodarowania terenu:
    - obsługę komunikacyjną terenów zabudowy usługowej zapewnia się z istniejącego przebiegu ulicy Cmentarnej 01 KD-L;
    - zabudowa w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni działki;
    - powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 10% powierzchni terenu 10 UZP;
    - przestrzeń publiczna jest przestrzenią zorganizowaną i udostępnioną wszystkim, ustala się zakaz grodzienia terenu;
    - nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu;
    - dopuszcza się realizację reklam wolnostojących, których forma i gabaryty podlegają uzgodnieniu z Urzędem Miejskim w Nowogrodzie;
    - nie przewiduje się podziału terenu;
  - b) warunki zabudowy i realizacji budynków:
    - wysokość ścian frontowych budynków do 5,0 m;
    - dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu 30°–40°, dopuszcza się przekrycia łukowe;
    - szerokość elewacji frontowej od strony drogi 15 m  $\pm$  20%.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 W plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – tereny ujęcia wody,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obsługa komunikacyjna działki z istniejącej drogi publicznej 03 KD-D,
  - b) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KS plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa – parking,
  - b) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: zabudowę usługową, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zasady zagospodarowania terenu:
    - obsługa komunikacyjna działki z istniejącej drogi publicznej 03 KD-D;

- ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
- nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu to jest 8,0 m od strony ulicy dojazdowej 03 KD-D;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki;
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 10% powierzchni terenu działki;
- dopuszcza się realizację budynków usługowych zlokalizowanych wyłącznie w strefie dopuszczenia funkcji uzupełniającej (oznaczonej graficznie na rysunku planu);

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, maksymalna wysokość ściany frontowej budynków do oparcia dachu 5,0 m, dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 30°–40°;
- szerokość elewacji frontowej budynku usługowego od strony drogi do 20 m  $\pm$  20%;
- wyniesienie posadzki parteru budynku usługowego 0,50 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5 IT i 7 IT plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna (tereny stacji GSM i szalet miejski),
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obsługa komunikacyjna działek z istniejącej drogi publicznej 03 KD-D,
- b) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych,
- c) na terenach, o których mowa w pkt. 1 adaptuje się istniejące przeznaczenie terenu i ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14 ZP i 15 ZP plan ustala:

1) przeznaczenie terenu: – zieleń urządzona z ciągiem pieszym;

2) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8 MN, 9 MN i 13 MN plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: zabudowę produkcyjno-usługową, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

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

a) zasady zagospodarowania terenu:

- adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków;
- dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów, a także budowę nowych wyłącznie w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zapewnia się z istniejącej ulicy Cmentarnej 01 KD-L i projektowanych ulic dojazdowych 04 KD-D i 05 KD-D;
- nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu to jest 8,0 m od strony ulic dojazdowych 04 KD-D i 05 KD-D;
- zabudowa produkcyjno-usługowa realizowana w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z warunkiem zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego, na każdej wyznaczonej działce budowlanej jako obiektu wolnostojącego;
- ustala się warunek zachowania odległości budynku mieszkalnego od bocznych granic działek nie mniej niż 4,0 m z wyjątkiem zabudowy położonej przy ulicy Cmentarnej;
- dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i produkcyjno-usługowych zlokalizowanych wyłącznie w strefie dopuszczenia funkcji uzupełniającej (oznaczonej graficznie na rysunku planu) z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni ogólnej działki mieszkaniowej;
- powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 35% powierzchni terenu działki;
- ogrodzenie z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

b) zakłada się następujący podział terenów na działki budowlane mieszkaniowe:

- wydziela się teren istniejącego zainwestowania, ustalając równoległą do ulicy Cmentarnej tylną granicę działek zabudowanych (do niej przyległych) jako przedłużenie granicy terenu ozn. symbolem 12 U;
- zakłada się podział terenów niezabudowanych na działki budowlane prostopadłe do projektowanych dróg dojazdowych;
- teren oznaczony symbolem 8 MN na maksymalnie pięć działek o granicach prostopadłych do drogi 05 KD-D i minimalnej szerokości frontu działki 40,0 m;
- teren oznaczony symbolem 9 MN na maksymalnie sześć działek o granicach prostopadłych do drogi 05 KD-D i minimalnej szerokości frontu działki 35,0 m;
- część niezabudowana terenu oznaczonego symbolem 13 MN na maksymalnie osiem działek o granicach prostopadłych do drogi 04 KD-D i minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m;

c) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, maksymalna wysokość ściany frontowej budynków do oparcia dachu 6,0 m, dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 35°–45°, główna kalenica budynku równoległa do ulicy;
- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych –  $180 \text{ m}^2 \pm 20\%$ ;
- zalecana szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od strony drogi  $14 \text{ m} \pm 15\%$ ;
- wyniesienie posadzki parteru budynku mieszkalnego od 0,60 m do maksymalnie 1,0 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu, budynku usługowego do 0,50 m ponad poziom terenu;

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczej i produkcyjno-usługowej – jedna kondygnacja naziemna, maksymalna wysokość ściany frontowej budynków do oparcia dachu 4,0 m, dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 35°–45°.

#### **Rozdział 4.** **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 26.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, dla wszystkich terenów oznaczonych symbolami w wysokości 0% (słownie: zero procent).

**§ 27.** W przypadku zmiany definicji ustawowych, oraz nazw instytucji i organów podawanych w uchwale zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi bez procedury zmiany planu.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego<sup>3</sup>

---

<sup>3)</sup> Projekt uchwały sporządziła: mgr inż. arch. Alicja Maria Mieszkowska Izba Urbanistów – Nr WA-130



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/40/11  
 Rady Miejskiej w Nowogrodzie  
 z dnia 30 września 2011 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/40/11  
Rady Miejskiej w Nowogrodzie  
z dnia 30 września 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE O SPOSOBIE  
ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO  
W POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA NOWOGRÓD – REJON  
TARGOWICY**

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Nowogród – rejon targowicy, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2011 r. do 16 sierpnia 2011 r.

2. W dniu 16 sierpnia 2011 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Nowogród – rejon targowicy rozwiązaniami.

3. Wyznaczony nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Nowogród – rejon targowicy upływał dnia 30 sierpnia 2011 roku.

4. W wyznaczonym terminie nie zgłoszono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Nowogród – rejon targowicy.

5. Wobec niezgłoszenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Nowogród – rejon targowicy nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/40/11  
Rady Miejskiej w Nowogrodzie  
z dnia 30 września 2011 r.

**SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM  
PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO  
W POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA NOWOGRÓD – REJON  
TARGOWICY RAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. nr 157, poz. 1240 ze zm.) Rada Miejska w Nowogrodzie rozstrzyga co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta Nowogród – rejon targowicy przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

a) a) budowa dróg ogólnodostępnych

b) b) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowych z urządzeniami p.poż.,

c) c) budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. 2. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

<b>L.p.</b>	<b>Symbol lub rodzaj infrastruktury</b>	<b>Sposób realizacji</b>	<b>Zasady finansowania</b>
1	Budowa (przebudowa) dróg ogólnodostępnych	Realizacja przez gminę Nowogród etapowo w miarę możliwości finansowych i potrzeb	Środki własne gminy w zależności od możliwości finansowych zaplanowanych w budżecie
2	Budowa, rozbudowa i przebudowa istniejącej sieci wodociągowej z urządzeniami p.poż.	Realizacja przez gminę Nowogród, etapowo w zależności od potrzeb, (podczas budowy/przebudowy poszczególnych odcinków dróg)	j.w.
3	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej	Realizacja przez gminę Nowogród, etapowo w miarę możliwości technicznych, finansowych oraz potrzeb	j.w.

Przewodniczący Rady

**Tadeusz Góralczyk**