

UCHWAŁA NR XXIV/110/05

RADY MIEJSKIEJ W NOWOGRODZIE

z dnia 25 marca 2005 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowogród dotyczącej terenów położonych w południowo - zachodniej części miasta w rejonie ulic: Miastkowska i Stacha Konwy.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806), 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 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz.1492) w wykonaniu Uchwały Nr XII/51/03 Rady Miejskiej w Nowogrodzie z dnia 30 października 2003 roku 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., uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowogród - dotyczącej terenów położonych w rejonie: ulic Miastkowskiej, Stacha Konwy, rzeką Narew, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje teren o powierzchni **62,78 ha** pomiędzy linią rozgraniczającą: rzeki Narew, ulic Stacha Konwy, Poległych, uliczki dojazdowej, Miastkowskiej, Strzelców Kurpiowskich i terenami rolnymi.

3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu miejscowego zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasto Nowogród - Skarpa", sporządzony na mapie w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Do planu dołącza się " Prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze" nie wymagającą publikacji.

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

1) Nr 1 - rysunek nr 1 "*Rysunek planu*" w skali 1 : 1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice opracowania;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) przeznaczenie terenu określone symbolami przeznaczenia terenu;
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące;
- e) obiekty i granice terenów podlegające ochronie:

- f) teren położony w Obszarze chronionego Krajobrazu " Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi",
 - g) pomnik przyrody - źródło wodne,
 - h) teren obejmujący strefę krawędziową doliny Narwi,
 - i) teren obejmujący strefę ochrony konserwatorskiej "E" - ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego,
 - j) obiekt objęty ochroną - schron bojowy,
 - k) klasyfikacja funkcjonalna ulic publicznych i przebiegi jezdni, dróg rowerowych, chodników;
 - l) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zawierające zalecane lokalizacje projektowanej infrastruktury, w tym stacji transformatorowych, określone symbolami liniowymi i punktowymi, do uściślenia w projektach budowlanych sieci infrastruktury technicznej;
 - m) ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału oraz granicę terenu wymagającego scalenia;
 - n) ustawienie kalenic budynków, pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatyczną lub informatyczną;
- 2) Nr 2 - określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu;
- 3) Nr 3 - określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 3. Planu ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania § 6, 7;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków § 10;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych § 11;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy § 13, ;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów § 9,10,16;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym §12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej § 14, 15;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy § 19 - 33;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów § 17, 18;

- 12) 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 § 34.

§ 4. **Celem planu jest** ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 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. o ochronie przyrody;
- 5) **ustawie** z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) **ustawie** z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 7) **rozporządzeniu** Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **rozporządzeniu** Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 9) **rozporządzeniu** Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające;
- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **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;

- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać zabudowy, oraz wzdłuż której należy usytuować jedną ze ścian elewacji budynku;
- 4) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym;
- 8) **kalenicy dachu** - należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu spadowego;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności,
- 10) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą,
- 11) **obiekcie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, który służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, energii elektrycznej, gazu, oraz realizowaniu innych rodzajowo zbliżonych usług na rzecz mieszkańców osiedla;
- 12) **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie;
- 13) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością powierzchniową w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, na działce budowlanej.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej, sportowej i komunikacji. Tereny zostały oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN -U**;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług rzemiosła oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN-U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem: **U** i dla funkcji usług z zakresu sportu i rekreacji **US**;
- 5) tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami:
- 6) tereny dróg - **KG** - (główna), **KZ** - (zbiorcza), **KL** - (lokalna), **KD** - (dojazdowa);
- 7) tereny ciągów wewnętrznych pieszo jezdnych - **KX**;
- 8) tereny parkingów publicznych - **KP**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 10) teren ujęcia wody oznaczony na rysunku planu symbolem: **W**;
- 11) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZP**;
- 12) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZN**;
- 13) tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZL**;
- 14) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem: **R**.

2. Określone funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem niepowodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego; zasady dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego zostały określone w rozdziale III - ustaleniach szczegółowych.

§ 7. Ustala się zasadę zagospodarowania obszaru objętego planem w sposób uwzględniający położenie części terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi, strefach ochrony konserwatorskiej oraz inne uwarunkowania środowiska, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów związane z obowiązującymi przepisami szczegółowymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) ustala się ochronę części terenu objętego planem ustanawiając strefę ochrony konserwatorskiej "**E**"- ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego,
- 2) ustala się ochronę części terenu objętego planem w odniesieniu do części skarpy nadrzecznej ustanawiając strefę ochrony konserwatorskiej "**K**"- ochrony krajobrazu,
- 3) ustala się rozbudowę istniejącego układu przestrzennego - rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i usług (w tym realizacja centrum rekreacyjno - sportowego) z zachowaniem ładu przestrzennego i uwzględnieniem uwarunkowań ochronnych Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi,

- 4) w celu uzyskania jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni oraz właściwych walorów przestrzennych określa się warunki dotyczące kształtowania zabudowy,
- 5) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy rolniczej, obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu,
- 6) zabudowę terenów objętych planem warunkuje się uprzednim lub co najmniej równoczesnym wykonaniem infrastruktury technicznej i transportowej, w zakresie zapewniającym w granicach miejscowego planu dojazd i dojsście.

§ 9. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- 1) ustala się, że nadrzędnym zadaniem planu jest zachowanie walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu, ochrona zasobów wód podziemnych oraz uwzględnienie powiązań przyrodniczych;
- 2) część terenu objętego planem wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi - obowiązują ustalenia wynikające z Rozporządzenia nr 11/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 54, poz. 724),
- 3) część terenu objętego planem wchodzi w obszar stanowiący zabezpieczenie właściwej ekspozycji miasta - obowiązują ustalenia wynikające z ustanowionej strefy ochrony konserwatorskiej "E"- ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego,
- 4) część terenu objętego planem wchodzi w skład obszaru o walorach przyrodniczych i krajobrazowych integralnie związanych z historycznym założeniem miasta - obowiązują ustalenia wynikające z ustanowionej strefy ochrony konserwatorskiej "K"- ochrony krajobrazu,
- 5) ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczenia może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 6) ustala się ochronę rzeki Narew:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5.0 m od linii brzegowej;
 - b) zakaz realizacji stałych obiektów na terenach zalewowych;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie - zabudowa mieszkaniowa ustala się:
 - a) obowiązek wprowadzenia roślinności wielopiętrowej, zgodnie z wymogami siedliskowymi w terminie do 1 roku od daty rozpoczęcia użytkowania obiektu;
 - b) utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej około 60 %;
- 8) na terenach ulic klasy L, należy wprowadzić zielen izolacyjną ;

- 9) ustala się obowiązek segregacji odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w mieście;
- 10) ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych, poprzez budowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 11) ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego - zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni własnych stosowanie wyłącznie paliwa proekologicznego,
- 12) ustala się obowiązek maksymalnego ograniczenia przekształceń istniejącego ukształtowania terenu i obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych;
- 13) ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:
 - a) wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, dla hałasu komunikacyjnego, samochodowego - odpowiednio w czasie całej pory dziennej i nocnej 55/45 dB - dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) w projektowaniu i realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN należy stosować zasady akustyki architektonicznej i budowlanej.

2. Obiekt objęty ochroną konserwatorską

3. **pomnik przyrody - źródelko wodne** usytuowane w pobliżu mostu na rzece Narwi i schronu bojowego z pierwszej linii odcinka umocnionego "Nowogród" w stosunku do którego obowiązuje Rozporządzenie nr 5/92 Wojewody Łomżyńskiego podlaskiego z dnia 12 marca 1992 roku (Dz. Urz. Woj. Łom. Nr 4, poz. 25).

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

1. Strefa ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefa ochrony "E" ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego polega na zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania układu i dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, gabarytów i kształtowania brył zabudowy w celu właściwej ekspozycji zabytkowych elementów strefy "B" i "K" oraz utrzymania ciągłości rozwoju układu przestrzennego miasta;
- 2) strefa "E" określona w ust. 1 obejmuje tereny oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia terenu: 08 U, 09 U, 18 MN, 19 MN, 11ZP*KX, dla których ustala się:
 - a) obowiązek uzyskania uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac inwestycyjnych,
 - b) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej i warunków topograficznych,
 - c) wprowadzane nowe elementy krajobrazowe podnoszące wartość estetyczną skarpy powinny podkreślać związek przestrzenny i kulturowy z założeniem urbanistycznym,

- d) zakaz lokalizacji reklamy wielkopłakatowej i obowiązek uzgadniania umieszczenia na budynkach wyszczególnionych w ust. 2 pkt 2 i 3 urządzeń technicznych tablic i napisów
- 3) strefa "**K**"- ochrony krajobrazu polega na ochronie obszarów o walorach przyrodniczych i krajobrazowych - skarpy nadrzecznej i poskarpia;
- 4) strefa "K" określona w ust. 3 obejmuje część terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu: 14 US*ZP*ZN dla których ustala się:
- a) obowiązek uzyskania uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac inwestycyjnych,
 - b) zachowanie naturalnego ukształtowania skarpy, jarów,
 - c) utrzymanie otwartego charakteru terenów,
 - d) zakaz lokalizacji reklamy wielko płakatowej,
 - e) dla obiektów objętych ochroną położonych w strefie obowiązują ustalenia zawarty w ust 2 pkt.1

2. Obiekt objęty ochroną konserwatorską

3. betonowy schron bojowy pierwszej linii odcinka umocnionego "Nowogród" polskich fortyfikacji z 1939 r przeznaczony do obrony nieistniejącego mostu kolei wąskotorowej, grobli i jazu na rzece Narew - objęty ochroną polegającą na jego zachowaniu i restauracji, w stosunku do którego obowiązuje uzyskanie stosownego pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie wszelkich prac przy tym obiekcie oraz w jego otoczeniu.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 1) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) dopuszcza się budowy małej architektury, służącej rekreacji i wypoczynkowi;
- 3) dopuszcza się budowę oświetlenia parkowego i obiektów informacji;
- 4) ustala się nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia ulic;
- 5) dopuszcza się realizację małej architektury ławki, latarnie, kosze na śmieci w liniach rozgraniczających ulic pod warunkiem nie powodowania utrudnień w komunikacji i uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 6) ustala się nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni: ciągów ulicznych, pieszych, rowerowych;
- 7) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków w pastelowych odcieniach koloru: brązu, żółtego, szarego;
- 8) nakaz wyodrębniania cokołów budynków kolorem ciemniejszym, a w przypadku gzymsu kordonowego kondygnacji przyziemia;
- 9) ustala się następujące zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- a) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w formie poszerzonego wjazdu bramowego
 - b) maksymalna wysokość 1,60 m od poziomu terenu na cokole o wysokości 0,4 m,
z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
 - d) zakaz lokalizacji reklamy wielko plakatowej,
 - e) dla obiektów objętych ochroną położonych w strefie obowiązują ustalenia zawarty w ust 2 pkt.1
- 10) ustala się nakaz stosowania ustaleń w zakresie ochrony określonych w § 9 i 10 mających wpływ na kształtowanie przestrzeni publicznej.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 1) nakłada się obowiązek wydzielenia terenów pod realizację planowanego układu komunikacyjnego.
- 2) w celu utworzenia działek budowlanych oraz wydzielenia terenów pod realizację planowanego układu komunikacyjnego, nakłada się obowiązek przeprowadzenia regulacji granic i podziału terenu w procesie scalenia na terenach oznaczonych symbolami: 01 MN, 02 MN, 03MN, 04MN, 06MN, 07 MN, 08 MN, 06 U, 07 U, 14 MN, 15 MN.

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

- 1) ustala się, zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o formie obcej architekturze regionalnej;
- 2) architektura projektowanych obiektów powinna cechować się wysokimi walorami estetycznymi, bryła nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie skali, proporcji i formy przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, dachy wysokie o geometrii zbliżonej do dachów stosowanych w zabudowie historycznej;
- 3) ustala stosowanie zabudowy mieszkaniowej jako jednorodzinnej wolnostojącej;
- 4) dopuszcza się realizację jednego obiektu mieszkalnego na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
- 5) na działce mieszkaniowo - usługowej wskazanej wyróżnikiem graficznym poza budynkiem o funkcji podstawowej dopuszcza się realizacją wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w formie rozbudowanego parteru usługowego w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców;
- 6) ustala lokalizacje dopuszczonej bliźniaczej zabudowy garażowo - gospodarczej;

7) linie zabudowy (obowiązujące i nieprzekraczalne), zasady jej kształtowania, a także zasady dostępności pieszej i kołowej zostały określone na rysunku planu, obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy projektowaniu mieszkań i terenów wypoczynku;

8) w stosunku do zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania:

- a) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
- b) dachy kształtowane tradycyjnie o nachyleniu połaci w granicach 40°-45°, z kalenicą określoną na rysunku planu, w kolorze czerwonym, brązowym,
- c) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1,0 m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
- d) garaż wewnątrz budynku mieszkalnego lub dobudowany do niego we frontowej linii zabudowy, garaż na jedno stanowisko w budynku + min 1 miejsce parkingowe na działce przed garażem dla budynków.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna terenów projektowanej zabudowy realizowana jest poprzez układ uliczek wewnętrznych, dojazdowych i przez dwie ulice lokalne. Na obrzeżu terenów zabudowy istnieją ulice tranzytowe, które przeprowadzają i doprowadzają ruch zewnętrzny - są to ulice: Stacha Konwy (ozn. symbolem KG - ulica główna) będąca ciągiem drogi wojewódzkiej oraz Miastkowska (KZ - ulica zbiorcza). Na terenie zabudowy projektuje się ulice o klasie funkcjonalnej KD - ulice dojazdowe (o szerokościach w liniach ograniczających 10,0 -12,0 m) i ulice lokalne KL (o szerokościach w liniach ograniczających 15,0 -12,0 m) służące do rozprowadzenia ruchu i obsługi sąsiednich terenów. Uzupełnieniem powyższego układu są ciągi piesze, rowerowe i ciągi pieszojezdne (KX) o szerokościach w liniach ograniczających 8,0 m. Niektóre uliczki wewnętrzne dojazdowe mogą posiadać ograniczone relacje ruchu (np. jednokierunkowość na dojeździe od terenów 05MN). Ulice dojazdowe o charakterze sięgaczy powinny posiadać na zakończeniach place do zawracania o wymiarach manewrowych 12,5 x 12,5 m.

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

- 1) ulice lokalne, dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne publiczne i "zjazdy publiczne" oznaczone symbolami: 01 KL, 02 KL, 03 KD, 03□ KD, 04 KD, 05 KD, 05□ KD, 06 KD, 07 KD, 08 KD, 09 KD, 10 KD, KG, KX o łącznej powierzchni 7, ha,
- 2) ulice lokalne powinny być realizowane jako ulice o jezdniach dwupasmowych o zalecanej szerokości pasa ruchu 3,50 m (minimum 3,00 m) łącznia szerokość jezdni minimum 6,0 m. Linie rozgraniczające (LR) ulic lokalnych o szerokości zalecanej 15,0 m z możliwością odcinkowego zwężenia do min. 12,0 m lub powiększeniem dostosowanym do istniejących podziałów terenu. Nieprzekraczalna linia zabudowy wg planu nie bliższa niż 10 m od LR ulicy. Ulice lokalne powinny posiadać obustronne chodniki szerokości minimum 2,0

m, chodniki mogą być asymetryczne i odsunięte od jezdni poza pas zieleni (dla izolowanych od krawężnika chodników dopuszcza się minimalną szerokość 1,5 m). Jeśli pozwalają na to szerokości pasa drogowego (np. dla LR = 15m) oraz projektowane uzbrojenie ulice powinny posiadać strefy lub enklawy zieleni wysokiej.

- a) **ulica 01 KL** - przedłużenie ciągu ulic odciążających ul. Stacha Konwy oraz wylot drogi gminnej - szerokość jezdni 7,0 m, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m. Włączenie ulicy 01 KL do ulicy Miastkowskiej KZ zaprojektowano poprzez skrzyżowanie proste z wyokrągleniami łukami $R=12$ m i ścięciami narożników linii rozgraniczających 10 x 15 m wg rysunku planu,
- b) **ulica 02KL** - przechodzi przez środek projektowanych terenów i łączy ulicę Miastkowską z wylotem drogi gminnej 01 KL. Projektowa szerokość w liniach rozgraniczających 12 - 15 m wg rysunku planu. Włączenie do ulicy Miastkowskiej poprzez skrzyżowanie proste z wyokrągleniami łukami $R=12$ m i ścięciami narożników linii rozgraniczających 10 m x 15 m;

3) ulice dojazdowe oznaczone symbolami:

- a) **03 KD, 04 KD 03□ KD**, - na ulicach dojazdowych projektuje się jezdnie dwupasowe o szerokości pasa ruchu 3,0 m (minimum 2,75 m) - łącznie zalecana szerokość jezdni 6,0 m, przy znikomym ruchu lokalnym jezdnie o charakterze ciągu pieszojezdnego o szerokości 4,5 m (3,0 m pas ruchu i 1,5 m pas dla pieszych).Ulice 03KD, 04KD i 03□KD są połączone poprzez małe rondo, które optymalnie wykorzystuje teren w rejonie rozjazdu i przebiegu linii energetycznej oraz jest dogodnym rozwiązaniem przestrzenno funkcjonalnym. Obsługa terenów 06 U oraz 05 U*P poprzez ulicę dojazdową 03 KD i tylko poprzez "zjazdy publiczne" od strony drogi wojewódzkiej nr 648 (tj. ul. Miastkowskiej) ulicą 03□KD. Tereny oznaczone symbolem 08 U posiadają pośrednią możliwość dojazdu od strony ulicy Stacha Konwy (tj. drogi Wojewódzkiej nr 645 Myszyniec - Dęby - Nowogród - Łomża) poprzez "zjazd publiczny" wydzielony na rysunku jako teren 0 10 KD.
- b) **04 KD, 05 KD, 07 KD** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, jezdnie o szerokości zalecanej 6,0m., obustronne chodniki. Ulica dojazdowa 05 KD nie posiada bezpośredniego włączenia w postaci skrzyżowania z ulicą Miastkowską. Dojazd do ulicy 05 KD jest zapewniony poprzez łączniki KX od ulic 01 KL i 02 KL i bezpośrednio od ulicy 02 KL. Przed terenami usług 02 U i 03 U, od strony wnętrza zabudowy mieszkaniowej w pasie ulicy 05 KD projektowany jest plac do zawracania. Tereny usług 02 U i 03 U są dostępne poprzez "zjazd publiczny" od strony ul. Miastkowskiej (droga Wojewódzka nr 648) wydzielony na rysunku jako teren 05□KD oraz od wnętrza zabudowy mieszkaniowej tj. od sięgacza ulicy 05 KD.
- c) **09 KD** - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, jezdnie o szerokości zalecanej 6,0m., jednostronny chodnik po stronie północnej,
- d) **06 KD** - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdnie o szerokości 5,50 m, projektowany sięgacz z poszerzeniem do zawracania obsługującym wewnętrznym obszar zabudowy;

4) ciągi pieszojezdne, niezależne chodniki i ciągi:

ciągi pieszojezdne oznaczono na rysunku planu symbolem **KX** projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m. Projektowane jezdnie 4,5 m (3,0 m pas ruchu i 1,5 m pas dla pieszych). Ciągi pieszojezdne są projektowane przy znikomym ruchu kołowym i przy połączeniach, które nie powinny być rozbudowywane gdyż główne dojazdy powinny odbywać się podstawowym układem ulic. Związku z powyższym dopuszcza się ograniczenia relacji lub gabarytów ruchu przy pomocy zabiegów organizacji ruchu.

Wzdłuż ulicy 03 KD zaprojektowano równoległy do jezdni pas terenu szerokości 5,0 m z przeznaczeniem na zieleń i ścieżkę rowerową oraz ciąg spacerowy pieszy, który schodzi po skarpie do Narwi Ciąg ścieżki rowerowej projektowany wzdłuż ulicy 03 KD schodzi do Narwi trasą dawnej kolejki wąskotorowej i umożliwia powrót do centrum Nowogrodu poprzez ulicę Poległych. Wymagane szerokości ścieżek rowerowych (dwukierunkowych) wynoszą - 2,0m. Na terenie zamieszkania, należy dążyć do oznakowania ruchu rowerowego w sposób, który rozdziela ruch pieszy od rowerowego a w sytuacjach konfliktowych daje pierwszeństwo pieszym.

5) linie zabudowy:

obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu. Ogrodzenia działek i części posesji mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami Prawa Budowlanego i zachowania widoczności oraz wymagań bezpieczeństwa ruchu pieszych i pojazdów;

6) parkingi:

obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki własnej z uwzględnieniem następujących wskaźników:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - min. 2m. p1 dom,
- b) system parkowania poprzez realizację miejsc postojowych na działkach własnych inwestycji - wg wskaźnika 25 - 30 stanowisk/1000 m² powierzchni użytkowej oraz 25 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
- c) dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic, z wykluczeniem ulic zbiorczych KZ i KG,
- d) adaptuje się istniejący parking oznaczony symbolem **2KP**.

3. Wskazana na rysunku lokalizacja wjazdów na działki może być korygowana zależnie od szczegółowych projektów zabudowy pod warunkiem, że nie narusza to odpowiednich przepisów prawa.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody administratora drogi.

5. Przy modernizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

6. Postuluje się zaliczenie do kategorii dróg gminnych, dróg oznaczonych symbolami 01 KL i KD.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

1. W zakresie infrastruktury technicznej zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

- 1) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) sieci energetycznej;
- 4) sieci telefonicznej;
- 5) sieci gazowej;
- 6) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia technicznego:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, poprzez zaprojektowane:
 - włączenie do istniejącej sieci w ulicach 02KL -3 włączenia, 01KD - 2 włączenia i KX -2 włączenia,
 - sieć wodociągową zaprojektowano w układzie pierścieniowym, a promienistym jedynie w dwóch ciągach ulicznych 06KD i KX typu sięgacz,
 - b) sieć wodociągowa we wszystkich projektowanych ciągach ulicznych została usytuowana w pasie chodnika.
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
 - a) adaptuje się istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,20 m;
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych zostało zaprojektowane w układzie grawitacyjnym, z centralnej części obszaru przewidywanej zabudowy, poprzez 4 włączenia do istniejącej sieci w ul. 02 KL, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków, a projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzającą ścieki z obszaru 15 MN i istniejącej zabudowy (*bez nazwy*), ze względu na niekorzystny spadek terenu, za pomocą kanalizacji ciśnieniowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć do oczyszczalni ścieków. Projektowane kanały sanitarne prowadzone są w pasie jezdni projektowanych dróg. Dopuszcza się rozwiązanie poprzez sieć grawitacyjną z odprowadzeniem do projektowanej przepompowni i kanalizacji tłocznej,
 - c) odprowadzenie ścieków deszczowych zostało zaprojektowane zgodnie ze spadkiem terenu w sposób grawitacyjny z odprowadzeniem do pobliskiego rowu melioracyjnego. Projektowane kanały deszczowe zostały zlokalizowane jezdniach w projektowanych ciągach drogowych;

- d) ustala się obowiązek poprzez uzbrojenia wylotu kanałów sieci kanalizacji deszczowej w separatory;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez przebudowę kolidujących linii i urządzeń elektroenergetycznych i rozbudowę istniejących, warunki techniczne określi Rejon Energetyczny, plan wskazuje lokalizację 4 stacji transformatorowych 15/0,4, oznaczone symbolem EE, dla których zakłada rezerwę terenu. Ustala się:
- a) istniejące urządzenia elektroenergetyczne SN i nn w tym linię napowietrzną 15kV relacji Łomża - Zbójna przewidziano do adaptacji,
 - b) ustala się obowiązek zachowania strefy technicznej - ograniczonego użytkowania w odległości 7,0 m od trasy istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV (licząc od osi), w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew,
 - c) ustala się obowiązek uzgodnienia projektów zagospodarowania działek na terenie których przebiegają linie 15 kV z Rejonem Energetycznym w Łomży w zakresie dostępności do linii,
 - d) dla potrzeb projektowanego zainwestowania przewidziano budowę linii kablowych i napowietrznych nn komunalno - oświetleniowych,
 - e) przewidziano do demontażu kolidującą linię napowietrzną nn biegnącą w kierunku ul. Strzelców Kurpiowskich; możliwość podłączenia istniejących odbiorców nastąpi po zrealizowaniu projektowanej stacji transformatorowej i linii napowietrznej nn,
 - f) ustala się zakaz zabudowy na terenie działek, na których planowana zabudowa koliduje z istniejącą linią napowietrzną do czasu jej przebudowy.
 - g) obowiązek udostępnienia terenu pod budowę infrastruktury energetycznej,
 - h) sytuowanie i realizacja nowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu,
- 4) rozbudowa systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb obejmuje modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, a także rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych, ustala się obowiązek stosowania przewodów podziemnych,
- 5) w zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku obiektów budowlanych lub działek miejsca na pojemniki do wstępnej selekcji odpadów, pod warunkiem zapewnienia dostępu z terenów komunikacji publicznej,
- 6) zaopatrzenie w gaz - pokazano możliwość lokalizacji sieci gazowej średniego ciśnienia w rozrządzie uzbrojenia we wszystkich ciągach ulicznych. Projektowana sieć gazowa została usytuowana w pasie chodnika po stronie przewidywanej sieci wodociągowej.

§ 16. **Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa.** Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w zabudowie należy przewidzieć ukrycia typu II realizowane w budynkach przez użytkowników we własnym zakresie w czasie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) na etapie sporządzania projektów zagospodarowania terenu dla obiektów przeznaczonych na więcej niż 15 osób należy opracować "Aneks OC" i dokonać uzgodnienia z odpowiednim wydziałem urzędu wojewódzkiego;
- 3) oświetlenie zewnętrzne ulic, dróg i budynków przystosować do wygaszania;
- 4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego ich uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) ustala się normę 7,5 l na osobo/dobę dla awaryjnej studni wody pitnej do realizacji na wyznaczonym terenie;
- 6) wykonać w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej hydranty.

§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

- 1) ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji funkcji określonych niniejszym planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów z równoczesnym zakazem dokonywania jakichkolwiek zmian w sposobie zagospodarowania terenu;
- 2) dla dotychczas obowiązującego użytkowania nie ustala się terminów czasowych.

§ 18. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze

1. Obszar objęty planem był objęty zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyjątkiem terenów oznaczonych następującymi symbolami przeznaczenia: 08 MN, 14 MN, 15, MN, 14 ZP*ZP*ZN, 07 U, oraz część terenu 15 US*ZP, części dróg i ich poszerzenia.

2. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne zgodnie z załącznikiem (niepublikowanym) w tym:

grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 10,77 ha, w tym: grunty IV - 2,65 ha, na które uzyskano zgodę Wojewody z dnia 01 marca 2005 roku Nr ŚR.V.77111-11/05, pozostałe grunty: R V - 2,89 ha, LzRVI -0,03 ha, R VI -2,34 ha, Ps V -0,64 ha, Ps VI - 1,18 ha, PZVI - 1,01 ha, N - 0,03 ha.

ROZDZIAŁ III - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- UZUPELNIAJĄCE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH SYMBOLI PRZEZNACZENIA TERENU:

§ 19. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

01 MN o powierzchni około 0,53 ha,

02 MN o powierzchni około 0,54 ha,

03 MN o powierzchni około 2,30 ha,

04 MN o powierzchni około 1,60 ha,

07 MN o powierzchni około 3,49 ha,

08 MN o powierzchni około 1,65 ha,

- dla których plan ustala przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,

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

a) plan wskazuje postulowaną lokalizację projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,

b) warunki zabudowy i realizacja budynków:

- budynki mieszkalne wolnostojące o powierzchni zabudowy od 150 m² do 220 m²,

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- maksymalna szerokości frontu dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 14.0 m;

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do oparcia dachu 6,0 m;

- elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,

- dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,0 m ponad poziomem terenu,

- pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,

c) plan wskazuje projektowaną zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem realizacji wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w formie rozbudowanego parteru usługowego w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców,

warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;

- d) ustala się zakaz budowy budynków gospodarczych,
 - e) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 65% powierzchni ogólnej działki;
 - g) powierzchnia zabudowana i utwardzonej łącznie nie może być większa niż 35% powierzchni ogólnej działki,
 - h) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką,
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
 - 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne a także zasady dostępności pieszej i kołowej zostały określone na rysunku planu;
 - 5) ustala się obowiązek wydzielenia dojazdu do terenów rolnych oznaczonych symbolem 05R w formie dojazdu wewnętrznego oznaczonego symbolem KDW o szerokości 6.0 w liniach rozgraniczających i włączenie go do ulicy wyznaczonej w planie 01 KL;
 - 6) obowiązek przeprowadzenia regulacji granic i podziału terenu w procesie scalenia;
 - 7) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
 - 8) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15.

§ 20. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

05 MN o powierzchni około 0,57 ha,

16 MN o powierzchni około 0,10 ha,

17 MN o powierzchni około 0,66 ha,

18 MN o powierzchni około 0,33 ha,

19 MN o powierzchni około 0,25 ha,

- dla których plan ustala przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) plan wskazuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą do adaptacji z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków;
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów, a także budowę nowych wyłącznie w wyznaczonych obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) plan wskazuje postulowaną lokalizację projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i jednego budynku bliźniaczego,
 - d) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych ,wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 05 MN jak bliźniaczych zgodnie z ustaleniami rysunku planu;
 - e) warunki zabudowy i realizacja budynków:
 - budynki mieszkalne wolnostojące o powierzchni zabudowy do 180 m², budynek bliźniaczy jak sąsiedni,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna szerokości frontu dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 10.0 m;
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do oparcia dachu 6,0 m;
 - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
 - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru ponad poziom terenu jak w budynkach istniejących,
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - budynki gospodarcze bliźniacze,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczo - garażowej 4,0 m,
 - f) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni ogólnej działki;
 - h) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką, a na terenie 018 MN na wyznaczonym się pasie terenu wprowadzenie zieleni izolacyjnej;
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
 - 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, a także zasady dostępności pieszej i kołowej zostały określone na rysunku planu;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami: 05 MN, 16 MN, 17 MN obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;

- 6) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami: 18 MN, 19 MN obowiązują ustalenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej "E"- ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego i "K"- ochrony krajobrazu;
- 8) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

09 MN o powierzchni około 0,34 ha,

10 MN o powierzchni około 0,77 ha,

11 MN o powierzchni około 1,30 ha,

12 MN o powierzchni około 1,78 ha,

13 MN o powierzchni około 2,12 ha,

14 MN o powierzchni około 1,13 ha,

15 MN o powierzchni około 0,97 ha,

- dla których plan ustala przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) plan wskazuje istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą do adaptacji z dopuszczeniem rozbudowy istniejących obiektów, wyłącznie w wyznaczonych obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków;
 - b) plan wskazuje postulowaną lokalizację projektowanej wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu;
 - d) warunki zabudowy i realizacja budynków:
 - budynki mieszkalne wolnostojące o powierzchni zabudowy od 150 m² do 220 m²,

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna szerokości frontu dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 14.0 m;
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do oparcia dachu 6,0 m;
 - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
 - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,0 m ponad poziomem terenu,
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - budynki gospodarcze bliźniacze,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczo - garażowej 4,0 m,
- e) plan wskazuje projektowaną zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem realizacji wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w formie rozbudowanego parteru usługowego w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców, warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- f) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 65% powierzchni ogólnej działki;
- h) powierzchnia zabudowana i utwardzonej łącznie nie może być większa niż 35% powierzchni ogólnej działki,
- i) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką,
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
- 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, a także zasady dostępności pieszej i kołowej zostały określone na rysunku planu;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami: 10 MN, 12 MN obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 6) obowiązek przeprowadzenia regulacji granic i podziału terenu w procesie scalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 14 MN, 15 MN;
- 7) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15.

§ 22. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 06 MN*U o powierzchni około 0,86 ha,

-dla którego plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) plan wskazuje postulowaną lokalizację projektowanej wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) plan dopuszcza lokalizowanie na działce drugiego budynku o funkcji towarzyszącej - usługowej (w tym rzemiosło usługowe) lub budynku gospodarczego, w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników,
 - c) warunki zabudowy i realizacja budynków:
 - budynki mieszkalne wolnostojące o powierzchni zabudowy od 150 m² do 220 m²,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna szerokości frontu dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 14.0 m;
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do oparcia dachu 6,0 m;
 - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
 - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,0 m ponad poziomem terenu,
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - budynki usługowe i usługowo-gospodarcze jednokondygnacyjne nieprzekraczalna wysokość zabudowy do oparcia dachu 3,0 m,
 - nieprzekraczalna powierzchnia budynków usługowych i usługowo-gospodarczych 120,0m²,
 - d) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
 - e) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni ogólnej działki;
 - g) powierzchnia zabudowana i utwardzonej łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni ogólnej działki,
 - h) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką,
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
- 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, a także zasady dostępności pieszej i kołowej zostały określone na rysunku planu;

- 5) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
- 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15.

§ 23. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 06 MN*U o powierzchni około 0,86 ha,

- dla którego plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) plan wskazuje postulowaną lokalizację projektowanej wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) plan dopuszcza lokalizowanie na działce drugiego budynku o funkcji towarzyszącej - usługowej (w tym rzemiosło usługowe) lub budynku gospodarczego, w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem zachowania ustalonych planem wskaźników,
 - c) warunki zabudowy i realizacja budynków:
 - budynki mieszkalne wolnostojące o powierzchni zabudowy od 150 m² do 220 m²,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna szerokości frontu dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 14,0 m;
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do oparcia dachu 6,0 m;
 - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
 - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1,0 m ponad poziomem terenu,
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - budynki usługowe i usługowo-gospodarcze jednokondygnacyjne nieprzekraczalna wysokość zabudowy do oparcia dachu 3,0 m,
 - nieprzekraczalna powierzchnia budynków usługowych i usługowo-gospodarczych 120,0m²,
 - d) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;

- e) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni ogólnej działki;
 - g) powierzchnia zabudowana i utwardzonej łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni ogólnej działki,
 - h) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulicy zielenią wysoką,
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
 - 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, a także zasady dostępności pieszej i kołowej zostały określone na rysunku planu;
 - 5) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
 - 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15.

§ 24. Teren oznaczony symbolem **04 W** - o powierzchni około 0,01 ha wyznacza się jako rezerwę pod realizację awaryjnej studni wody pitnej.

§ 25. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **05 U*P** o powierzchni około 2,29 ha,

- dla którego plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z dopuszczeniem rzemiosła usługowego, składy i magazyny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych i magazynowych z możliwością ich remontów i modernizacji pod warunkiem nie naruszenia przepisów szczególnych,
 - b) dopuszcza się remonty, modernizację i realizację urządzeń komunikacyjnych o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
 - c) warunki zabudowy i realizacja budynków:
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna wysokość budynków usługowych do oparcia dachu 7,0 m;
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,

- d) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
 - e) obowiązek stosowania urządzeń technologicznych ograniczających uciążliwość do granic własnej działki, w tym również w zakresie poziomu emitowanego hałasu,
 - f) obowiązek ochrony i utrzymania istniejącej zieleni oraz zagospodarowania wszystkich wolnych terenów zielenią urządzonej, szczególnie wzdłuż granic działek,
 - g) obowiązek zabezpieczenia środowiska wodno-glebowego przed degradacją,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni ogólnej działki;
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
 - 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, a także zasady dostępności pieszej i kołowej zostały określone na rysunku planu;
 - 5) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
 - 6) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
 - 7) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15.

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

01 U o powierzchni około 0,18 ha,

02 U o powierzchni około 0,12 ha,

03 U o powierzchni około 0,23 ha.

- dla których plan ustala przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa**
- usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) plan wskazuje postulowaną strefę projektowanej wolnostojącej zabudowy usługowej wyznaczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na działkach przyległych,
 - c) warunki zabudowy i realizacja budynków:
 - budynki usługowe wolnostojące o powierzchni zabudowy do 500 m²,

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do oparcia dachu 7,0 m;
 - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
 - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,60 m ponad poziomem terenu,
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- d) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni ogólnej działki;
- f) powierzchnia zabudowana i utwardzonej łącznie nie może być większa niż 55% powierzchni ogólnej działki,
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona wyłącznie poprzez bezpośredni dostęp do ulic oznaczonych symbolem KD zakaz obsługi bezpośredniej kołowej z drogi wojewódzkiej;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, a także zasady dostępności kołowej zostały określone na rysunku planu;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami: 02 U i 03 U obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

06 U o powierzchni około 0,20 ha,

07 U o powierzchni około 0,23 ha,

- dla których plan ustala przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa**
- usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:,
urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) plan wskazuje strefę projektowanej wolnostojącej zabudowy usługowej wyznaczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) warunki zabudowy i realizacja budynków:
 - budynki usługowe wolnostojące o powierzchni zabudowy do 600 m²,

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do oparcia dachu 7,0 m;
 - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
 - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,60 m ponad poziomem terenu,
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- c) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni ogólnej działki;
- e) powierzchnia zabudowana i utwardzonej łącznie nie może być większa niż 55% powierzchni ogólnej działki,
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona wyłącznie poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne zostały określone na rysunku planu;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
- 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15.

§ 28. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 08 U o powierzchni około 1,57 ha,

- dla którego plan ustala przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa**
- usługi dla ludności - **realizacja centrum rekreacyjno - sportowego.**

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:,
urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) plan wskazuje wyznaczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy postulowaną lokalizację projektowanej wolnostojącej zabudowy usługowej,
- b) warunki zabudowy i realizacja budynków:
- budynki usługowe wolnostojące o powierzchni zabudowy do 1200 m²,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna wysokość budynków do oparcia dachu 9,50 m;

- elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
 - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,60 m ponad poziomem terenu,
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- c) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni ogólnej działki;
 - e) powierzchnia zabudowana i utwardzonej łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni ogólnej działki,
 - f) obowiązuje zapewnienie powiązań pieszych łączący teren osiedla z miejscem pamięci,
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona wyłącznie poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne zostały określone na rysunku planu;
 - 5) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
 - 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15.

§ 29. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 09 U o powierzchni około 0,60 ha,

- dla którego plan ustala przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa**
- usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej - preferowane usługi z zakresu hotelarstwa, gastronomii wypoczynku.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) plan wskazuje wyznaczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy postulowaną lokalizację projektowanej wolnostojącej zabudowy usługowej,
 - b) warunki zabudowy i realizacja budynków:
 - budynki usługowe wolnostojące o powierzchni zabudowy do 1000 m²,
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do oparcia dachu 7,50 m;

- elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
 - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,60 m ponad poziomem terenu,
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,
- c) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni ogólnej działki;
- e) powierzchnia zabudowana i utwardzonej łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni ogólnej działki,
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona wyłącznie poprzez bezpośredni dostęp do wyznaczonego w planie sięgacza oznaczonego symbolem KD;
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
- 5) obowiązują ustalenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej "E"- ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego i "K"- ochrony krajobrazu;
- 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10 U o powierzchni około 0,11 ha,

- dla którego plan ustala przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa**
- usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej - preferowane usługi z zakresu gastronomii wypoczynku.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej,
- 2) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, a także zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) plan wskazuje istniejącą zabudowę usługową do adaptacji z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków;
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu wyłącznie w wyznaczonych obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) warunki zabudowy i realizacja budynków:
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 1 kondygnacja naziemna,
 - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,

- dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,60 m ponad poziomem terenu,
 - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - d) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych, dotyczy to również obiektów małej architektury;
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% powierzchni ogólnej działki;
- 3) obsługa komunikacyjna zapewniona wyłącznie poprzez bezpośredni dostęp do ulicy Poległych;
 - 4) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
 - 5) obowiązują ustalenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej "E"- ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego i "K"- ochrony krajobrazu;
 - 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny z przeznaczeniem podstawowym pod usługi turystyczne, sportu i zieleni:

13 US*ZP*ZN o powierzchni około 7,35 ha,

14 US*ZP*ZN o powierzchni około 4,42 ha,

13 US*ZP o powierzchni około 3,20 ha,

16 U*US*ZP o powierzchni około 3,20 ha,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni, i usług turystyczno - sportowo - rekreacyjnych: - hotel z zapleczem gastronomicznym, sanitarnym i gospodarczym, campingi, pola namiotowe, urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia małej architektury, kąpielisko, zespoły boisk, wydzielone tereny rekreacyjno - wypoczynkowych dla różnych grup wiekowych, plaże trawiaste, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej, realizacja ciągów pieszych i rowerowych, ścieżek spacerowych itd.,
- 3) ustala się zakaz zabudowy na terenach o których mowa w ust. 1 z wyjątkiem:
 - a) urządzeń związanych z gospodarką wodną,
 - b) urządzeń stanowiących wyposażenie pola biwakowego związanych z wypoczynkiem i rekreacją, obiekty małej architektury itp,
 - c) terenów wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy w terenach: **16 U*US*ZP** - istniejące i projektowane usługi gastronomiczne i turystyczne i **13 US*ZP*ZN** - rozbudowa istniejących funkcji gastronomiczno - handlowej w rejonie skrzyżowania ulicy 08KD z ulicą Stach Konwy,

- 4) projektowana zieleń urządzona na bazie gatunków rodzimych oznaczone na rysunku planu symbolem ZP zwarta nie powinna przekraczać 2,5 m wysokości, dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew przekraczających tę wysokość uzupełniającą zagospodarowanie terenu i tworzących dominanty przestrzenne,
- 5) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN - użytki zielone, zachowują formę naturalnej roślinności łąkowo - pastwiskowej,
- 6) nakłada się obowiązek ochrony istniejącego zadrzewienia z wyłączeniem topoli i olch,
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie własnej działki,
- 8) zaleca się wykorzystanie byłego torowiska kolejki wąskotorowej do realizacji ścieżki rowerowej i pieszej w okresie letnim, a w okresie zimowym toru saneczkowego, realizacja powyższych funkcji wymaga wydzielenia i wykupu terenu, orientacyjne granice terenu zostały oznaczone symbolem 13 □ US*ZP*ZN,
- 9) ustala się zakaz grodzenia działek w odległości mniejszej niż 5.0 m od linii brzegowej rzeki,
- 10) ustala się zakaz realizacji stałych obiektów na terenach zalewowych;
- 11) zaleca się wykonanie oświetlenia parkowego umożliwiającego również ekspozycję strefy krawędziowej i zagospodarowania terenu,
- 12) zaleca się docelowo powiązanie zagospodarowanych terenów z istniejącą wyspą na rzece Narew;
- 13) obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do istniejących ulic;
- 14) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi
- 15) dla części terenu oznaczonego symbolem 14 US*ZP*ZN obowiązują ustalenia dotyczące stref ochrony konserwatorskiej "K" - ochrony krajobrazu;
- 16) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II § 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15.

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

11 ZP o powierzchni około 0,15 ha,

18 ZP o powierzchni około 0,03 ha,

19 ZP o powierzchni około 0,04 ha,

- dla których plan ustala przeznaczenie podstawowe - **zieleń urządzona**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenia terenu - jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji pieszej i rowerowej,

- 2) obowiązuje zakaz wprowadzenia innego przeznaczenia;
- 3) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych;
- 4) realizacja ciągu pieszego i ścieżki rowerowej,
- 5) zakaz grodzenia terenu.

§ 33. Teren oznaczony symbolem **R** - o powierzchni 2,20 ha pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolnym bez prawa zabudowy - obowiązują ustalenia planu zawarte w § 15 ust.2 pkt 3.

§ 34. Tereny oznaczone symbolem **ZL** pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu leśnym bez prawa zabudowy:

- a) **01 ZL** - o powierzchni 0,12 ha;
- b) **02 ZL** - o powierzchni 0,60 ha;
- c) **03 ZL** - o powierzchni 2,50 ha - projektowane dolesienia;
- d) **04 ZL** - o powierzchni 1,90 ha - przez teren należy wyznaczyć ciąg pieszy łączący teren usług oznaczony symbolem przeznaczenia 08 U z miejscem pamięci na terenie oznaczonym 13 US*ZP*ZN

ROZDZIAŁ III - PRZEPISY PPRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 35. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których 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, w wysokości dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN - w wysokości 10 % (słownie dziesięć procent),
- 2) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN , U z dopuszczeniem usług - w wysokości 10 % (słownie dziesięć procent),
- 3) przeznaczonych pod zabudowę usługową U - w wysokości 10 % (słownie dziesięć procent),
- 4) przeznaczonych pod zieleni urządzoną ZP - w wysokości ..-.. % (słownie ..-.. procent),
- 5) przeznaczonych pod komunikację K - w wysokości..-.. % (słownie ..-.. procent),

§ 36. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych ostateczną decyzją stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 37. W przypadku zmiany definicji ustawowych, wskaźników, normatywów oraz nazw instytucji i organów podawanych w uchwale zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw

instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi bez procedury zmiany planu.

§ 38. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowogród.

2. Burmistrzowi Miasta Nowogród powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno - prawnej.

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