

UCHWAŁA NR 361/L/09
RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY
z dnia 28 października 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża -
Obszar P16 (obejmującego tereny położone w sąsiedztwie ul. Poznańskiej i ul. Kraska)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; 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, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; 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 123, poz. 803; Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413), zgodnie z uchwałą Nr 110/XXI/03 Rady Miejskiej Łomży z dnia 29 października 2003 r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża - Obszar P16 (obejmującego tereny położone w sąsiedztwie ul. Poznańskiej i ul. Kraska) są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży” uchwalonego uchwałą Nr 195/XXXIV/00 Rady Miejskiej Łomży z dnia 11 października 2000 r. i zmienioną uchwałami Rady Miejskiej Łomży: Nr 473/lxxiii/06 z dnia 25 października 2006 r., Nr 136/xxiii/07 z dnia 19 grudnia 2007 r. oraz Nr 141/xxiv/07 z dnia 27 grudnia 2007 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża - Obszar P16 (obejmującego tereny położone w sąsiedztwie ul. Poznańskiej i ul. Kraska), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 14,4 ha położony pomiędzy ulicami: Kraska, Poznańska, torami kolejowymi i istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest również załącznik Nr 2 – dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Łomża oraz zasad ich finansowania.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (oznaczoną na rysunku planu linią ciągłą);
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku w kierunku ulicy lub sąsiedniej działki;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) powierzchni zabudowy działki - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) formy płaskie dachów - należy przez to rozumieć dachy o minimalnych kątach nachylenia połaci zależnych od zastosowanych rozwiązań technicznych, ukryte za attyką.

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów;
- 2) określenie zasad dotyczących kształtowania przestrzeni.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- 2) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem UP;
- 3) tereny produkcyjno-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem PU;
- 4) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KL i KD;
- 5) tereny lokalizacji stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolem E.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odniesieniu do nowych budynków lub rozbudowy

istniejących budynków;

3) strefy napowietrznych linii energetycznych 110 kV.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Oddziaływanie przedsięwzięć realizowanych na poszczególnych terenach powinno mieścić się w granicach ich tytułu prawnego.

2. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN-U i 5MN-U ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizowania urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i wszelkich obiektów produkcyjnych, magazynowych, warsztatów rzemieślniczych, hurtowni, myjni samochodowych oraz działalności związanych z dystrybucją gazu płynnego, z jakąkolwiek produkcją, w tym materiałów budowlanych oraz usług pogrzebowych (obiekty o funkcji domów przedpogrzebowych, produkcja trumien, wyrób pomników i nagrobków), a także innych mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska i zamieszkania w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2UP, 3PU i 6MNU ustala się zakaz lokalizowania wolnostojących masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

5. Niezabudowane i nieutwardzone części terenów należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy, podkreślającymi jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych ze wszystkich obiektów realizowanych na całym obszarze objętym planem do miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne systemy

kanalizacyjne z powierzchni utwardzonych dojazdów, placów, parkingów do miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących pyły i gazy do powietrza atmosferycznego, z wyłączeniem lokalnych kotłowni do ogrzewania budynków;

2) obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych budynków, to jest gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej, paliw stałych o niskiej zawartości siarki, odnawialnych źródeł energii lub korzystania z miejskiej sieci ciepłej.

3. W zakresie ochrony klimatu akustycznego ustala się obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na obszarach zabudowy mieszkaniowej, podlegających ochronie przed hałasem w trybie przepisów odrębnych.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami, zarówno przez podmioty indywidualne, jak i działalność usługową zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Na obszarze objętym planem nie ma zabytków objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych ani dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 8. Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

1) istniejące ulice układu głównego i lokalnego położone poza granicami planu: ul. Poznańska o szerokości w linii rozgraniczającej 40 m oraz ul. Kraska (01KL) o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających wynoszącej 15 m;

2) projektowane ulice oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) 02KD, o szerokości w liniach rozgraniczających – 18 m,

b) 03KD, o szerokości w liniach rozgraniczających – 15 m,

c) 04KD, o szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m.

2. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic, o których mowa w ust. 1:

1) od linii rozgraniczającej ul. Poznańskiej – 10 m;

2) od linii rozgraniczającej ul. Kraska (01KL) – 6 m;

3) od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy 02KD– zgodnie z rysunkiem planu;

4) od linii rozgraniczającej projektowanych ulic 03KD i 04KD – 6 m.

3. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań określone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.

4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji wszelkich budynków, w tym tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z ich utrzymaniem oraz infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące wskaźniki realizacji miejsc postojowych:

1) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem handlu detalicznego – jedno miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;

2) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – trzy miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;

3) dla zabudowy mieszkaniowej minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

6. Dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc postojowych dla budynków, dla których nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania lub zwiększenia liczby lokali mieszkalnych i powierzchni usług.

§ 9. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej poprzez węzły indywidualne lub grupowe możliwe jest w perspektywie, po wybudowaniu sieci, alternatywnie z kotłowni własnych na paliwo, o którym mowa w §6 ust.2 pkt 2.

§ 10. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz Zaopatrzenie w gaz ziemny do celów grzewczych i gospodarczych możliwe jest w perspektywie, po wybudowaniu sieci gazowej.

§ 11. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę

1. Zaopatrzenie wodę przewiduje się z nowoprojektowanych sieci wodociagowych Dn 110 mm umieszczonych w ciągach ulic 02KD, 03KD i 04 KD oraz z istniejącej sieci w ulicy 01 KL.

2. Włączenia sieci projektowanych w ulicy 01KL i ul. Kruczej.

3. Projektowane sieci należy sytuować w pasie chodników i trawników.

§ 12. Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków komunalnych

1. Przewiduje się grawitacyjne odprowadzanie ścieków bytowych z posesji objętych planem.

2. Dla posesji położonych przy ulicy 01KL odprowadzanie ścieków przewiduje się do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej Dn 250 mm, zaś dla posesji przy ulicach 02KD, 03KD i 04KD – nowoprojektowanymi sieciami kanalizacji sanitarnej Dn 200 mm.

3. Po połączeniu sieci z ulic 03KD i 04KD zwiększona zostanie średnica przewodu do Dn 250 mm i włączona w istniejący kolektor w ulicy 01KL.

§ 13. Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków deszczowych i wód roztopowych

1. Odprowadzanie ścieków deszczowych i wód roztopowych z terenu ulic 03KD i 04KD przewiduje się grawitacyjnie za pomocą kolektorów kanalizacji deszczowej w zakresie średnic od 200 do 315 mm.

2. Po połączeniu kolektorów w ulicy 02KD zwiększy się średnica kolektora do Dn 400 i połączona z istniejącą kanalizacją Dn 800 w ulicy 01KL.

§ 14. Ustalenia z zakresu elektroenergetyki

1. Napowietrzną linię WN110 kV relacji Ostrołęka-GPZ Łomża 1 przewiduje się do przebudowy w zakresie wykonania odpowiednich uziemień i obostrzeń przy zachowaniu istniejącej trasy. Zagospodarowanie terenów położonych w strefach tych linii podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. Odgałęzienie napowietrzne SN-15kV, zasilające słupową stację transformatorową 2-215 przy drodze oznaczonej symbolem 01KL, zasilane z linii GPZ Łomża 1-Konarzyce, należy w całości zdemontować. Przed demontażem tego odgałęzienia należy wybudować stację kontenerową na wydzielonym terenie E będącym częścią obszaru oznaczonego jako 3PU przy ciągu komunikacyjnym 02KD i zasilić ją dwoma liniami kablowymi SN-15kV od istniejącej linii kablowej relacji GPZ Łomża 1-Kraska znajdującej się w ul. Kolibrowej.

3. Z nowej kontenerowej stacji transformatorowej położonej na obszarze E należy wybudować:

- 1) dwa kablowe powiązania nN-0,4kV z istniejącymi liniami napowietrznymi nN-0,4kV w ciągu komunikacyjnym 01KL, z których zasilane będą jak dotychczas istniejące zabudowania położone poza granicami planu oraz część planowanej zabudowy na obszarze 4MN-U i istniejąca zabudowa położona na obszarze 1PU;
- 2) jedną linię kablową nN-0,4kV w ciągu komunikacyjnym 04KD połączoną z linią kablową istniejącą w ul. Kruczej, z której zasilana będzie część zabudowy z obszaru 4MN-U i część zabudowy z obszaru 5MN-U;
- 3) jedną linię kablową nN-0,4kV w ciągu komunikacyjnym 03KD powiązaną ze złączem kablowym w ul. Kolibrowej, z której zasilana będzie część zabudowy z obszaru 5 MN-U i zabudowa z obszaru 6MN-U.

4. Czynne napowietrzne linie SN-15kV relacji: GPZ Łomża 1 – Krochmalnia oraz GPZ Łomża 1 – Poznańska przewiduje się do demontażu po wcześniejszym wybudowaniu zastępczych linii kablowych SN-15kV.

§ 15. Ustalenia z zakresu telekomunikacji i telewizji kablowej

1. Dla potrzeb obiektów znajdujących się na obszarze objętym planem należy realizować telekomunikacyjne sieci abonenckie i ogólnodostępnych automatów telefonicznych jako podziemne układane bezpośrednio w ziemi lub w kanalizacji kablowej.

2. Należy umożliwić realizację sieci osiedlowej telewizji kablowej wspólnie z kablami telekomunikacyjnymi lub po tych samych trasach.

3. Ustala się obowiązek udostępnienia terenu pod budowę sieci telekomunikacyjnych i telewizji kablowej.

§ 16. W zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się:

- 1) obowiązek usuwania odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami;
- 2) dopuszczenie wyznaczania, wspólnego dla kilku obiektów budowlanych lub działek, miejsca na pojemniki do wstępnej selekcji odpadów, pod warunkiem zapewnienia dostępu z terenów komunikacji publicznej.

§ 17. 1. Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy wszelkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na wszystkich terenach objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez zarządców sieci.

2. Ciągi infrastruktury technicznej, o których mowa w ust.1 należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych umożliwiających obsługę poszczególnych terenów.

3. Obsługę poszczególnych działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia, o których mowa w ust. 1 na warunkach szczegółowych określonych przez zarządców sieci.

4. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zakaz stosowania rozwiązań tymczasowych dotyczących wyposażenia obiektów w infrastrukturę techniczną.

DZIAŁ III. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1PU i 3PU

§ 18. 1. Tereny oznaczone symbolami 1PU (0,78ha) i 3PU (2,93 ha) przeznaczają się pod

u usługi z zakresu administracji, rzemiosła, obsługi komunikacji, administracji, handlu, gastronomii oraz związanych z prowadzeniem działalności budowlanej, hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej wraz z u rządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w §5 oraz ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania funkcji mieszkaniowej;
- 2) lokalizowania budynków w wyznaczonych na rysunku planu strefach technicznych linii energetycznych.

§ 19. Dla terenów, o których mowa w §18 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1. Dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez:

- 1) rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 2) uzupełnienie istniejącej zabudowy - realizację nowych budynków.

2. Forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy powinny zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych,

3. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- 1) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy do 50% całkowitej powierzchni działki;
- 2) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
 - a) zielen urządzoną – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) utwardzone dojeżdżania i miejsca postojowe.

4. Warunki realizacji zabudowy:

- 1) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich oraz zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych;
- 3) ustala się następujące formy architektoniczne budynków jako obowiązujące dla nowej zabudowy oraz w przypadkach nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy budynków:

- a) wysokość maksymalna budynku usługowego - budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych; wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 13 m; przy formach płaskich dachów - wysokość od poziomu terenu do krawędzi gzymsu lub attyki - maksymalnie 12,0 m,
- b) garaże i budynki magazynowo-gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe; wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 10,0 m,
- c) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni lub o formach płaskich (do 150);
- d) kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni, kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
- e) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- f) dopuszcza się podpiwniczenie częściowe lub całkowite budynków w zależności od potrzeb,
- g) ustala się maksymalny poziom posadowienia parterów budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu.

5. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §8.

6. W celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów.

7. Warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz bezpośredniej dostępności do drogi publicznej.

8. Warunki realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając istniejące i projektowane linie rozgraniczające;
- 2) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;

- 4) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m;
 - 5) ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny, co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak;
 - 6) należy realizować ogrodzenia ażurowe co najmniej w 50%.
9. Rozwiązania kolorystyczne i materiałowe obiektów małej architektury i ogrodzeń posesji należy zharmonizować z kolorystyką budynków.
10. Obsługa komunikacyjna od strony ulic: Poznańskiej, Kraska oraz oznaczonej na rysunku planu symbolem 02KD.
11. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zachowania:
- 1) powierzchni działki – minimum 1500 m²,
 - 2) szerokości frontu działki minimum 25 m,
 - 3) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2UP

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2UP (2,04 ha) przeznacza się pod usługi administracji publicznej – Urząd Celny.

2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia §5 oraz zakaz lokalizowania funkcji mieszkaniowej.

§ 21. Dla terenu, o którym mowa w §20 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Do czasu realizacji poszerzenia ulicy Poznańskiej, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu w granicach własności.

2. Dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez:

- 1) rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 2) uzupełnienie istniejącej zabudowy - realizację nowych budynków .

3. Forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy powinny zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych.

4. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- 1) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy do 50% całkowitej powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki budowlanej,

5. Warunki realizacji zabudowy:

- 1) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków jako obowiązujące dla nowej zabudowy oraz w przypadkach nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy budynków:
 - a) wysokość maksymalna budynków - budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych; wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 13 m; przy formach płaskich wysokość od poziomu terenu do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 12,0 m,
 - b) garaże i budynki magazynowo-gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe; wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 10,0 m,
 - c) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni lub o formach płaskich,
 - d) kolorystyka dachów w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni, kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
 - e) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
 - f) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu.

6. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §8.

7. W celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów.

8. Warunki realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając istniejące i projektowane linie rozgraniczające;
- 2) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;

- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
 - 4) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m;
 - 5) ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny, co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak,
 - 6) należy realizować ogrodzenia ażurowe co najmniej w 50%.
9. Obsługa komunikacyjna od strony ulicy Poznańskiej.

Rozdział 3

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 4MN-U, 5MN-U i 6MN-U

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4MN-U (2,59 ha) i 5MN-U (2,24 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji przydomowej, urządzeniami towarzyszącymi i parkingami.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego - usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny, handlu, gastronomii, kultury, w tym służące realizacji zadań własnych gminy oraz miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów i elementów małej architektury.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN-U (1,28 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji, urządzeniami towarzyszącymi i parkingami.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.3 dopuszcza się realizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego.

5. Na terenach, o których mowa w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia zawarte w §5.

§ 23. Dla terenów, o których mowa w §22 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie.

2. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:

1) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy do 50% całkowitej powierzchni działki;

2) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:

- a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) utwardzone dojścia i miejsca postojowe;
- 3) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 60 m² w granicach ustalonej w ust.2 pkt. 1 powierzchni zabudowy nieruchomości.
3. Warunki realizacji zabudowy:
- 1) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z wyjątkiem określonym w pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej, w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od linii rozgraniczającej ulicy;
 - 3) zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową lub jako wolnostojąca;
 - 4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w formie wolnostojącej oraz budynki usługowe i gospodarcze;
 - 5) budynek mieszkalny jednorodzinny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne;
 - 6) forma i zakres zabudowy powinny zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych;
 - 7) formę architektoniczną, rozwiązania kolorystyczne, materiałowe oraz elementy wykończenia zewnętrznego garaży i budynków gospodarczych należy zharmonizować z obiektem podstawowym – budynkiem mieszkalnym;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
 - 9) ustala się następujące formy architektoniczne budynków jako obowiązujące dla nowej zabudowy oraz w przypadkach nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących:
 - a) wysokość maksymalna budynków mieszkalnych - budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym ostatnia w formie poddasza użytkowego; wysokość budynku od poziomu terenu do okapu dachu do 5,0 m, w kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,

- b) wysokość maksymalna budynków usługowych - budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych; wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m; przy formach płaskich wysokość od poziomu terenu do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 9,0 m,
 - c) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe; wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 6,0 m,
 - d) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni; dla zabudowy usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy o mniejszych spadkach, w tym o formach płaskich,
 - e) kierunek głównej kalenicy dachów budynków sytuowanych w pierzei przyległych ulic równoległy do tych ulic,
 - f) szerokość elewacji frontowych budynków sytuowanych w pierzei przyległych ulic – od 9,0 m do 18,0 m,
 - g) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
 - h) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
 - i) zakazuje się stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
 - j) dopuszcza się podpiwniczenie częściowe lub całkowite budynków w zależności od potrzeb,
 - k) ustala się maksymalny poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych 1,2 m ponad projektowany poziom przyległego terenu; dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu;
- 10) zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §8;
- 11) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów;
- 12) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest:
- a) obowiązek wydzielenia działek budowlanych wraz z układem komunikacyjnych

w sposób określony w planie,

b) zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Warunki realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając istniejące i projektowane linie rozgraniczające;
- 2) ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
- 4) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m;
- 5) ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny, co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak;
- 6) należy realizować ogrodzenia ażurowe co najmniej w 50%.

5. Rozwiązania kolorystyczne i materiałowe obiektów małej architektury i ogrodzeń posesji należy zharmonizować z kolorystyką budynków.

6. Obsługa komunikacyjna od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KL, 02KD, 03KD i 04KD.

7. Dopuszcza się dokonanie podziału w inny sposób niż określono na rysunku planu pod warunkiem opracowania koncepcji podziału dla poszczególnych terenów, z obowiązkiem zachowania:

- 1) minimalnej szerokości działek - 25,00 m;
- 2) minimalnej powierzchni działek – dla terenów oznaczonych symbolem 4MN-U i 5MN-U – 1200 m², dla terenu 6MN-U – 1500,0 m²;
- 3) prostopadłości granic działek do linii rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KL, 03KD i 04KD;
- 4) bezpośredniej przyległości działek do istniejących i projektowanych ulic.

Rozdział 4

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem E

§ 24.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem E (0,003 ha) przeznacza się pod realizację kontenerowej stacji transformatorowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezgodnych z przeznaczeniem terenu.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów 1PU, 3PU, 4MN-U, 5MN-U i 6MN-U – w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent),
- 2) ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości pozostałych nieruchomości objętych planem, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 0% (słownie: zero procent).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomży.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej Łomży**

**Wiesław Tadeusz
Grzymała**

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 361/L/09
Rady Miejskiej Łomży
z dnia 28 października 2009
r.
Zalacznik1.doc

zał nr 1 do Uchwały Nr 361.L.09Kraska

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr 361/L/09
Rady Miejskiej Łomży
z dnia 28 października 2009
r.
Zalacznik2.docx

Załącznik nr 2 do Uchwały 361.L.09