

**UCHWAŁA NR 412/LXXV/02
RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY
z dnia 9 października 2002 roku**

w sprawie: zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży w części dotyczącej terenów położonych w narożniku ulic: Szosa Zambrowska i Ks. Anny – Obszar P5a.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558) oraz art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253) Rada Miejska Łomży na wniosek Zarządu Miasta uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży w części dotyczącej terenów położonych w narożniku ulic: Szosa Zambrowska i Księżnej Anny, wskazany w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” do objęcia obowiązkiem jego sporządzenia pod Nr P 5a.

ROZDZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 6,81 ha, położony w środkowej części terenów miasta Łomża, którego granice wyznaczają:

- od strony północno-zachodniej - tereny niezainwestowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługi,
- od strony północno-wschodniej - ul. Szosa Zambrowska i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od strony południowej - ul. Ks. Anny i osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- od strony zachodniej - osiedle zabudowy wielorodzinnej.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :

- 1) stworzenie podstaw do realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 2) określenie zasad kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem powiązań z istniejącym zainwestowaniem oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,,
- 3) stworzenie podstaw do realizacji zadań publicznych, w tym układu komunikacyjnego,
- 4) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego i obsługi podróży komunikacji samochodowej,

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: MS-U,
- 2) teren usług z zakresu obsługi podróży komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U-KSn,

- 3) tereny urzędzeń i tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KG, KL, KD, KDw**,
- 4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZI i ZP**,
- 5) tereny urzędzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.

§ 4

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, na którym oznaczenia graficzne dotyczące następujących elementów są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania,
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) linie kształtowania zabudowy i sytuowania budynków oraz linie pierzei uprzywilejowanych,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej kołowej i pieszej,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 7) strefy techniczne urzędzeń infrastruktury technicznej.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie stanowiący załączniki do niniejszej uchwały,
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające,
- 4) **strefie funkcjonalnej** - należy przez to rozumieć granice terenu o określonym sposobie zagospodarowania,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, w których działalność nie powoduje stałej bądź okresowej uciążliwości dla obiektów przeznaczenia podstawowego; ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki, na której zlokalizowany jest obiekt,
- 8) **strefie technicznej** - należy przez to rozumieć pas terenu w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa,
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu, zagospodarowaną zielenią naturalną i urządzoną,
- 10) **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolami **MS-U z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową średniej intensywności**. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 wydziela się tereny zespołów zabudowy, wraz z podziałem na tereny o różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:
 - 1) **1MS-U** - teren o powierzchni 0,71 ha, w stanie istniejącym zainwestowany zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
 - 2) **2MS-U** - teren o powierzchni 0,92 ha,
 - 3) **3MS-U** - teren o powierzchni 2,42 ha,
 - a) 3.1 U-M - teren o powierzchni 0,77 ha, zespół usługowo-mieszkaniowy,
 - b) 3.2 M-U - teren o powierzchni 0,91 ha, zespół mieszkaniowo-usługowy,
 - c) 3.3 M-U - teren o powierzchni 0,74 ha, zespół mieszkaniowo-usługowy.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 wydziela się teren **oznaczony symbolem 3.4 IT** z przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej, na którym adaptuje się przebieg wodociągu przemysłowego ϕ 750 mm oraz określa się strefę techniczną w odległości 5,0 m od osi wodociągu, w której obowiązuje zakaz zabudowy.
4. Na terenach, o których mowa w pkt. 1 i 2 **oznaczonych symbolami MS-U** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) **dotyczące realizacji zabudowy:**
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterach, w zespole oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MS-U,
 - b) realizacja zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności jako zabudowy wielorodzinnej poprzez realizację w formie bloków lub małych domów mieszkalnych,
 - c) dopuszcza się realizację zabudowy w formie szeregowej w zespole oznaczonym na rysunku symbolem 2 MS-U,
 - d) postulowana realizacja funkcji usługowych w formie rozbudowanych parterów budynków mieszkalnych w poszczególnych zespołach zabudowy w miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się realizację funkcji usługowej jako dominującej w terenach zespołów zabudowy oznaczonych symbolami 2MS-U i 3.1 U-M pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
 - f) preferowana realizacja usług z zakresu handlu i bytowych,
 - g) realizacja poszczególnych zespołów budynków wyłącznie w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - h) realizacja garaży wyłącznie w ramach kubatur projektowanej zabudowy,
 - i) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych mieszkańcom i użytkownikom usług, funkcjonujących wymiennie, na terenie własnym oraz przyulicznych wzdłuż ulic oznaczonych symbolami 01 KD i 02 KD,
 - j) zaleca się, zabudowę zlokalizowaną wzdłuż ulicy Szosa Zambrowska projektować i realizować z zastosowaniem:
 - odpowiedniej konstrukcji odpornej na wibracje,
 - materiałów budowlanych, w tym również stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej,

- 2) **dotyczące form kształtowania zabudowy:**
 - a) obowiązują linie kształtowania zabudowy określone na rysunku planu oraz linie zabudowy określone w § 9,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych do pięciu kondygnacji,
 - c) poziom posadowienia posadzki parteru max. 1,50 m licząc od powierzchni przyległego terenu,
 - d) architektura budynków powinna zapewniać jednorodność formy, wykształcenie elewacji uprzywilejowanych oraz z funkcją usługową.
- 3) **dotyczące kształtowania zieleni:**
 - a) ustala się udział zieleni w zagospodarowaniu min. 30% powierzchni terenu,
 - b) urządzenie zieleni o charakterze reprezentacyjnym od strony przestrzeni publicznej,
 - c) zaleca się realizację pasów trwałej zieleni o funkcji ochronnej (stworzenie bariery dźwiękochłonnej), od strony ulicy oznaczonej symbolem KG (Szosa Zambrowska),
 - d) zaleca się realizację ścieżek pieszych i rowerowych powiązanych z osiedlowym systemem ciągów,
 - e) realizacja, w poszczególnych zespołach zabudowy, „placów zieleni” wyposażonych:
 - w urządzenia zabawowe dla dzieci młodszych,
 - w urządzenia do wypoczynku aktywnego i biernego młodzieży i osób starszych,
 - w elementy małej architektury użytkowej i ogrodowej,
- 4) **dotyczące realizacji ogrodzeń i sposobu wydzielenia własności**
 - a) zakaz grodzenia terenu przy funkcji usługowej od strony przestrzeni publicznej - bezpośredni dostęp do usług, z zapewnieniem bezpieczeństwa od strony ulic poprzez drobne formy architektoniczne (murki do wysokości 0,60 m, żywopłoty, gazony),
 - b) dopuszcza się wykonanie ażurowych ogrodzeń, z wyłączeniem odcinków określonych w pkt. 4 lit. a) obejmujących poszczególne zespoły zabudowy, o wysokości do 1,40 m, i wygładzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych zabudowy,
- 5) **obsługa komunikacyjna** z istniejących i projektowanych ulic i dojazdów zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu zawartymi w § 9,
 - a) obowiązuje zakaz wjazdów z ul. Szosa Zambrowska,
 - b) postulowane strefy lokalizacji parkingów zostały określone na rysunku planu.

§ 7

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 U-KSn** o powierzchni 0,93 ha, **z przeznaczeniem podstawowym pod usługi** z zakresu obsługi podróży komunikacji samochodowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) **dotyczące realizacji funkcji usługowej:**
 - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - b) realizacja usług z zakresu: handlu (z wyłączeniem hurtowni, składów oraz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych), małej gastronomii i hotelarstwa,
 - c) dopuszcza się realizację stacji paliw (płynnych lub auto-gazu) pod warunkiem:
 - ograniczenia uciążliwości do granic działki,
 - zachowania stref bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
 - zapewnienia bezkolizyjnej obsługi komunikacyjnej,
 - wykonania psa zieleni izolacyjnej,
 - d) ustala się następujący podział na strefy funkcjonalne:
 - strefę lokalizacji usług oznaczoną na rysunku planu symbolem **4.1 U**, - w której należy zlokalizować budynek obsługi stacji oraz budynek usługowy z częścią handlową, gastronomiczną i hotelową,