

UCHWAŁA NR 388/LX/06

z dnia: z dnia 18 stycznia 2006 r.

w sprawie: w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (obszar położony pomiędzy ulicami: Stacha Konwy, Nowogrodzką, Wiejską i Nadnarwiańską)

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; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457) 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), zgodnie z uchwałą Nr 285/XLIII/05 Rady Miejskiej Łomży z dnia 26 stycznia 2005 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża obejmujący obszar położony pomiędzy ulicami: Stacha Konwy, Nowogrodzką, Wiejską i Nadnarwiańską, 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 9,20 ha położony pomiędzy ulicami: Stacha Konwy, Nowogrodzką, Wiejską i Nadnarwiańską.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również:

- 1) załącznik Nr 2 – dotyczący sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 – 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 ściśle określonej - 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) ściśle określonej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązującą linię elewacji budynku;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) powierzchni zabudowy działki - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

9) usługach ponadpodstawowych - należy przez to rozumieć funkcje usługowe o zasięgu ponadlokalnym.

§ 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) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczone na rysunku planu symbolem MWU;
- 3) teren zabudowy usługowej z zakresu administracji oznaczony na rysunku planu symbolem A;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 5) tereny usług ponadpodstawowych z zakresu oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 6) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KD i KDW.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odniesieniu do nowych budynków lub rozbudowy istniejących budynków;
- 3) ściśle określona linia zabudowy związana z kształtowaniem pierzei.

DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 5.

1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenia, o których mowa w ust.1 wraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w dziale III niniejszej uchwały, stanowią podstawę do opracowania projektów budowlanych wszelkich obiektów budowlanych, projektów zagospodarowania terenów oraz dokonywania podziałów geodezyjnych.

Rozdział 1 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6.

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

2. Ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) wszelkich obiektów produkcyjnych i magazynowych, hurtowni oraz działalności związanych z dystrybucją gazu płynnego, warsztatów mechanicznych i samochodowych, stolarskich, ślusarskich, rzemieślniczych związanych 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 pogorszyć stan środowiska przyrodniczego i zamieszkania w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Wszystkie tereny niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącą harmonijne uzupełnienie zabudowy,

podkreślającymi jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

§ 7.

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

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków socjalno-bytowych ze wszystkich obiektów realizowanych na całym obszarze objętym planem do miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci;
- 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne systemy kanalizacyjne z powierzchni utwardzonych dojazdów, placów, parkingów oraz połaci dachowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego, z wyłączeniem lokalnych kotłowni do ogrzewania budynków;
- 2) obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych zabudowy mieszkaniowej i usługowej lub korzystania z miejskiej sieci.

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

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) budynek gimnazjum męskiego, obecnie zespołu szkół ogólnokształcących, przy ulicy Bernatowicza 4 wraz z ogrodzeniem pomiędzy bocznymi skrzydłami budynku, w granicach obejmujących działkę 10146;
- 2) budynek sierocińca, obecnie Warsztatów Terapii Zajęciowej, przy ulicy Bernatowicza 3, w granicach obejmujących działkę 10139.

2. Wszelkie prace i działania przy obiektach i na terenach, o których mowa w ust.1, oraz w ich bezpośrednim otoczeniu, mogące wpłynąć na naruszenie substancji zabytkowej lub wygląd zabytku, mogą być prowadzone po uzyskaniu stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Ustaleniami niniejszego planu obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki:

- 1) dom przy ulicy Bernatowicza 5 z początku XX w.;
- 2) dom przy ulicy Bernatowicza 9 z 1. ćw. XX w.;
- 3) dom przy ulicy Wiejskiej 5a z 1897 r.;
- 4) dom przy ulicy Wiejskiej 5b z 1886 r.;
- 5) dom przy ulicy Wiejskiej 11 z 1912 r.

4. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony obiektów, o których mowa w ust.3, polegający na ich restauracji i modernizacji technicznej. Wszelkie prace przy tych obiektach, w tym przede wszystkim mające wpływ na ich wygląd zewnętrzny, mogą być prowadzone w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

5. Rozbiórka obiektu, o którym mowa w ust.3, może być dokonana za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków po wykonaniu uproszczonej inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej na podstawie ekspertyzy potwierdzającej zły stan obiektu.

6. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego ochroną konserwatorską ustala się:

- 1) obowiązek uzgadniania dokumentacji budowlanej planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych wraz z kolorystyką obiektów ze służbami ochrony zabytków;
- 2) obowiązek uzgadniania z Urzędem Miejskim lokalizacji reklamy wielkoformatowej o powierzchni powyżej 1 m² na budynkach i wolnostojącej.

Rozdział 3 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają istniejące ulice układu podstawowego: Stacha Konwy, Nowogrodzka, Wiejska, Nadnarwiańska o szerokościach w istniejących liniach rozgraniczających, położone poza granicami planu oraz Bernatowicza (3KD) i Piękna (4KD) położone na obszarze objętym planem.

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

- 1) dla ulicy Nadnarwiańskiej – 2 m od istniejącej linii rozgraniczającej;
- 2) dla pozostałych ulic – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ściśle określoną linię zabudowy ustala się dla terenów 7UO i 8U od strony ulicy Nowogrodzkiej oraz terenu 8U od strony ulicy Wiejskiej.

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

5. 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.

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

7. 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 pięć miejsc postojowych;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum jedno miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

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

9. Dla nowych lokali użytkowych powstałych w wyniku modernizacji istniejącej zabudowy dopuszcza się obniżenie wskaźników, o których mowa w ust.7, o połowę.

10. Dopuszcza się zbilansowanie liczby miejsc postojowych na poszczególnych terenach z liczbą miejsc postojowych zrealizowanych w pasach drogowych ulic lub realizowanych w ramach modernizacji ulic bezpośrednio do nich przylegających.

§ 10. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłej poprzez węzły indywidualne lub grupowe, alternatywnie z kotłowni własnych na paliwo proekologiczne.

§ 11. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz

Zaopatrzenie w gaz ziemny do celów grzewczych i gospodarczych możliwe jest w perspektywie, po wybudowaniu sieci gazowej.

§ 12. Ustalenia z zakresu odprowadzania wód opadowych

Ustala się odprowadzanie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.

§ 13.

1. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej.
2. Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków – do istniejącej sieci kanalizacyjnej.

§ 14. Ustalenia z zakresu elektroenergetyki

1. Z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń nn 0,4 kV.
2. Dla obiektów przewidzianych do budowy na terenie oznaczonym symbolem 8U należy przewidzieć zasilanie z istniejącej stacji transformatorowej PS2-400 „CPN” oraz innych urządzeń w przypadku rezerwowego zasilania.

§ 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, 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;
- 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 gestorów sieci, za wyjątkiem budowy nowych urządzeń i masztów telefonii komórkowej.
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 gestorów 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 – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MW

§ 18.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW (1,71 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji ogólnodostępnej, urządzeniami towarzyszącymi i parkingami.
2. Teren działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozostawia się do trwałej adaptacji z możliwością zmiany funkcji na usługową lub powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinniej.
3. 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, sportu i rekreacji w tym służące realizacji zadań własnych gminy oraz podziemnych

garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów i elementów małej architektury.

§ 19.

1. Dla terenu, o którym mowa w §18 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych realizowanych wyłącznie w formie zorganizowanych, zwartych zespołów;
- 4) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy oraz nowej zabudowy powinny być wzajemnie zharmonizowane oraz powinny zapewniać wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych;
- 5) dotyczące kształtowania form zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5 przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m w kalenicy dachu lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni terenu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni terenu,
 - d) dachy o formach płaskich lub o nachyleniu podstawowych połaci w granicach 35o-40o, pokrycie w kolorze czerwieni lub brązu,
 - e) 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,
 - f) ustala się zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
 - g) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków, jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy;
- 6) nowe budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

2. Dla domu zabytkowego położonego przy ulicy Wiejskiej 11 obowiązują dodatkowo ustalenia §8.

3. Obsługa komunikacyjna – publicznymi dojazdami wewnętrznymi oznaczonymi symbolami 1KDW (0,126 ha) i 2KDW (0,037 ha). Dojazd 1KDW wymaga poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2MN, 3MN i 4MN

§ 20.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2MN (0,11 ha), 3MN (0,47 ha) i 4MN (0,49 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji przydomowej, urządzeniami towarzyszącymi i parkingami.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług.

§ 21.

1. Ustala się zakaz dokonywania wtórnych podziałów istniejących działek za wyjątkiem regulacji granic nieruchomości prowadzących do poprawy sposobu ich zagospodarowania.

2. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- 1) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy do 40% całkowitej

powierzchni działki;

2) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:

a) zielenią urządzonej,

b) obiektami małej architektury,

c) utwardzone dojścia i miejsca postojowe;

3) bilans powierzchni zabudowanej należy dołączyć do projektu budowlanego.

3. Warunki realizacji zabudowy:

1) dopuszcza się łączenie zabudowy i realizowanie jej jako bliźniaczej lub pierzejowej;

2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków jednorodzinnych jako obowiązujące dla nowej zabudowy oraz w przypadkach nadbudowy, przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących:

a) wysokość maksymalna - budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych, w tym ostatnia w formie poddasza użytkowego; wysokość budynku od poziomu terenu od strony elewacji frontowej do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,

b) dachy - wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 40°; dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych,

c) ustala się zakaz lokalizowania budynków elewacją szczytową do ulicy Nadnarwiańskiej,

d) ustala się obowiązek stosowania na pokrycie dachów dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w kolorach brązu i czerwieni,

e) dopuszcza się podpiwniczenie częściowe lub całkowite budynków w zależności od potrzeb;

3) istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe w dobrym stanie technicznym przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością nadbudowy, przebudowy i rozbudowy;

4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość posadawiania rozbudowywanych części budynków, o których mowa w punkcie 3 po granicy nieruchomości;

5) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nowych obiektów 1 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;

6) w przypadku przebudowy, rozbudowy oraz budowy budynku nowego zaleca się łączenie funkcji gospodarczych i garaży (maksymalnie na 2 samochody) w formę zwartą z budynkiem mieszkalnym (podpiwniczenie, rozbudowany parter);

7) w istniejących i projektowanych budynkach mieszkalnych dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie w formie wbudowanej lub dobudowanej i stanowiącej jedną bryłę z obiektem podstawowym;

8) w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń zawartych w punkcie 6 i 7, dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych w ramach powierzchni zabudowy działki zgodnie z poniższymi warunkami:

a) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z dachem płaskim lub dachem o nachyleniu połaci dachowych jak w budynkach mieszkalnych,

b) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 40 m² w granicach ustalonej w ust.2 pkt 1 powierzchni zabudowy nieruchomości,

c) formę architektoniczną, rozwiązania kolorystyczne, materiałowe oraz elementy wykończenia zewnętrznego garaży i budynków gospodarczych należy zharmonizować z obiektem podstawowym – budynkiem mieszkalnym,

d) dopuszcza się grupowanie budynków garażowych i gospodarczych po granicach nieruchomości,

e) ustala się zakaz rozbudowywania istniejących po granicy nieruchomości budynków garażowych i gospodarczych o części lokalizowane po granicy.

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 prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
- 4) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m;
- 5) należy realizować ogrodzenia ażurowe co najmniej w 50%.
5. Do każdego projektu budowlanego należy dołączyć projekt rozwiązań kolorystycznych.
6. Rozwiązania kolorystyczne i materiałowe obiektów małej architektury i ogrodzeń posesji należy zharmonizować z kolorystyką budynków.

Rozdział 3 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 5MWU

§ 22.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5MWU (1,74 ha) przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji ogólnodostępnej, urządzeniami towarzyszącymi i parkingami.
2. Zmiana istniejącej funkcji usługowej oraz realizacja nowej może odbywać się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się realizację usług z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny, handlu, gastronomii, kultury, sportu i rekreacji w tym służące realizacji zadań własnych gminy oraz podziemnych garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów i elementów małej architektury.

§ 23.

1. Dla terenu, o którym mowa w §22 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową;
 - 2) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie;
 - 3) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych realizowanych wyłącznie w formie zorganizowanych, zwartych zespołów;
 - 4) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy oraz nowej zabudowy powinny być wzajemnie zharmonizowane oraz powinny zapewniać wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych;
 - 5) dotyczące kształtowania form zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5 przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m w kalenicy dachu lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni terenu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni terenu,
 - d) dachy o formach płaskich lub o nachyleniu podstawowych połaci w granicach 35o-40o, pokrycie w kolorze czerwieni lub brązu,
 - e) 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,
 - f) ustala się zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
 - g) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków, jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy;
 - 6) nowe budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

7) elementy wejściowe, czyli schody, zadaszenia, przedsionki, o które mogą być rozbudowane istniejące budynki, mogą być lokalizowane poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej ulic z zakazem jej przekraczania.

2. Dla obiektu zabytkowego położonego przy ulicy Bernatowicza 3 oraz zabytkowych domów przy ulicy Bernatowicza 5 i 9 obowiązują dodatkowo ustalenia §8.

Rozdział 4 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 6MWU,A

§ 24.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MWU,A (1,53 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, w tym administracyjne, wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji ogólnodostępnej, urządzeniami towarzyszącymi i parkingami.

2. Zmiana istniejącej funkcji usługowej oraz realizacja nowej może odbywać się pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się realizację usług z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny, handlu, gastronomii, kultury, sportu i rekreacji w tym służące realizacji zadań własnych gminy.

§ 25.

1. Dla terenu, o którym mowa w §24 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową;

2) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie;

3) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych realizowanych wyłącznie w formie zorganizowanych, zwartych zespołów;

4) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy oraz nowej zabudowy powinny być wzajemnie zharmonizowane oraz powinny zapewniać wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych;

5) dotyczące kształtowania form zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5 przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m w kalenicy dachu lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni terenu,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni terenu,

d) dachy o formach płaskich lub o nachyleniu podstawowych połaci w granicach 35o-40o, pokrycie w kolorze czerwieni lub brązu,

e) 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,

f) ustala się zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,

g) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków, jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy;

6) nowe budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

7) elementy wejściowe, czyli schody, zadaszenia, przedsionki, o które mogą być

rozbudowane istniejące budynki, mogą być lokalizowane poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej ulic z zakazem jej przekraczania.

2. Dla zabytkowych domów położonych przy ulicy Wiejskiej 5a i 5b obowiązują dodatkowo ustalenia §8.

Rozdział 5 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 7UO

§ 26.

1. Teren oznaczony symbolem 7UO (1,65 ha) przeznacza się pod ponadpodstawowe usługi z zakresu oświaty wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową;

2) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków, za wyjątkiem obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie;

3) powierzchnia zabudowy terenu nie może przekroczyć 40 % powierzchni całego terenu;

4) ustala się maksymalną wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych w kalenicy budynku lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją, nie przekraczającą wysokości budynku zabytkowego istniejącej szkoły;

5) przy budowie nowych oraz rozbudowie, nadbudowie i przebudowie istniejących budynków, formę architektoniczną, rozwiązania kolorystyczne, materiałowe oraz elementy wykończenia zewnętrznego, należy wzajemnie zharmonizować;

6) materiał i kolorystyka ogrodzeń nieruchomości powinny współgrać z rozwiązaniami obiektów budowlanych znajdujących się na tych nieruchomościach.

3. Dla zabytkowego budynku istniejącej szkoły położonego przy ulicy Bernatowicza 4 obowiązują dodatkowo ustalenia §8;

4. Dopuszcza się zmianę funkcji budynku basenu lub ewentualną jego rozbiórkę.

Rozdział 6 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8U § 27.

1. Teren oznaczony symbolem 8U (0,31 ha) przeznacza się pod usługi z zakresu administracji, edukacji, finansów i medycyny, handlu, gastronomii, kultury, hotel, itp. wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) do czasu realizacji docelowych ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie istniejącej stacji paliw płynnych w dotychczasowy sposób z zakazem jej rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz nadbudowy istniejącego obiektu;

2) ustala się, że ze względu na eksponowane położenie w centrum miasta oraz w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony konserwatorskiej, planowany do realizacji obiekt usługowy wymaga szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań przestrzennych, architektonicznych, materiałowych i kolorystycznych z akcentem przestrzennym w narożniku ulic Nowogrodzkiej i Wiejskiej;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% całkowitej powierzchni terenu;

4) minimalna powierzchnia terenu zieleni urządzonej planowanej funkcji docelowej powinna wynosić 15% całkowitej powierzchni terenu;

5) ustala się ściśle określoną linię zabudowy, o której mowa w §9 ust.3 oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od granic terenów sąsiednich zgodnie z rysunkiem planu;

6) ustala się obowiązek lokalizacji wjazdów w maksymalnej odległości od skrzyżowania ulicy Nowogrodzkiej z ulicą Wiejską w uzgodnieniu z zarządcą tych ulic;

7) zaleca się lokalizację miejsc postojowych w podziemnej kondygnacji budynku i

- zbillansowania ich liczby z miejscami postojowymi zlokalizowanymi na poziomie terenu;
- 8) ustala się zakaz grodzenia terenu od strony ulic;
- 9) ustala się maksymalną wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 12 m w kalenicy budynku lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją;
- 10) dopuszcza się wycofanie linii, o której mowa w punkcie 5 dla parterowej kondygnacji obiektu lub jej części;
- 11) dopuszcza się wycofanie linii, o której mowa w punkcie 5 dla wyższych kondygnacji obiektu na długości nie przekraczającej jednej trzeciej długości elewacji budynku od strony każdej z ulic.

DZIAŁ IV - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28. Ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości nieruchomości, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla całego obszaru objętego planem – w wysokości 0% (słownie: zero procent).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomży

Maciej Głaz

Pliki do pobrania:

- [Załączniki 1-3](#)

Data dodania:

Data opublikowania: czwartek, 19 sty 2006 09:36

Opublikował(a): [Śleszyńska Dorota](#)

Zaakceptował(a): Śleszyńska Dorota

Artykuł był czytany: 1373 razy

<http://um.lomza.pl/bip/prawo.php?wiad=1018>