

UCHWAŁA NR 419/LXIV/06

z dnia: z dnia 26 kwietnia 2006 r.

w sprawie: w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łomży - terenów byłej rezerwy pod kolej – położonych od ul. Wojska Polskiego do ul. Nowogrodzkiej - Obszar P9B

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 2005r. Nr 172, poz. 1441, 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; Nr 49, poz. 464; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462) 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 Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087), zgodnie z uchwałą Nr 107/XXI/03 Rady Miejskiej Łomży z dnia 29 października 2003 roku, uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.

Stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży” uchwalonego przez Radę Miejską Łomży uchwałą nr 195/XXXIV/00 z dnia 11 października 2000 roku.

§ 2.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży terenów byłej rezerwy pod kolej – położonych od ul. Wojska Polskiego do ul. Nowogrodzkiej – obszar P9b zwany dalej planem o powierzchni około 9,4 ha.

Rozdział 2

Zakres obowiązywania planu

§ 3.

1. Granica planu określona została na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

5. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą planu.

§ 4.

1. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub

różnych zasadach zagospodarowania,

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. Plan nie określa następujących elementów i zasad zagospodarowania przestrzennego ponieważ nie dotyczą obszaru planu:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 3) terenów do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§ 5.

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

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania o przebiegu orientacyjnym do ustalenia w projekcie zagospodarowania terenu,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) elewacje wymagające szczególnego opracowania,
- 7) dopuszczalne miejsca lokalizacji budynków usługowych na terenach zieleni,
- 8) linia energetyczna przewidziana do skablowania,
- 9) projektowane podziały na działki budowlane,
- 10) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej,
- 11) obiekt chroniony znajdujący się w ewidencji zabytków,
- 12) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych.

2. Linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu jako:

- 1) linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania - mają przebieg ściśle określony i nie podlegają zmianie,
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnym sposobie zagospodarowania o przebiegu orientacyjnym - mają przebieg który może zostać zmieniony w przypadku uzasadnionym w projekcie zagospodarowania terenów ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9. Zmiana może nastąpić pod warunkiem uregulowania stanu władania gruntem. W przypadku zmiany przebiegu tej linii zasięg terenów funkcjonalnych przylegających do tej linii przesuwają się wraz z tą linią.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref i obszarów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 6.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego złożony z literowego symbolu przeznaczenia lub z literowego symbolu przeznaczenia oraz numeru wyróżniającego jego cechy spośród innych terenów,
- 3) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć część literową symbolu terenu oznaczającą jego przeznaczenie,
- 4) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 5) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności,
- 6) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- 7) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi nie związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko oraz niewymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- 8) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji budynków,
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji budynków oraz wzdłuż której trzeba sytuować jedną z elewacji obiektu, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków o funkcji towarzyszącej realizowanych w głębi działki, w odległości większej niż 15m od tej linii w głąb terenu, na którym jest wyznaczona ta linia, elewacja znajdująca się przy obowiązującej linii zabudowy może być cofnięta w głąb terenu w 20-tu %-ach swojej powierzchni.
- 11) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie oraz lokalizacji ogólnodostępnych aparatów telefonicznych,
- 12) obiekcie obsługi technicznej miasta – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
- 13) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 14) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 15) terenie zielonym - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowo-rekreacyjne i estetyczne, a w szczególności: zieleń na drogach, zieleń izolacyjną i zieleń towarzyszącą obiektom użyteczności publicznej,
- 16) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 17) adaptacja zabudowy - należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy w

dotychczasowym użytkowaniu,

18) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację budynku od strony granicy działki przylegającej do drogi z której jest obsługiwana dana nieruchomość,

19) obiekcie handlowym wielkopowierzchniowym – należy przez to rozumieć obiekt handlowy przeznaczony do sprzedaży detalicznej towarów, w którym powierzchnia netto pomieszczenia lub zespołu pomieszczeń funkcjonalnie powiązanych ze sobą przeznaczonych do bezpośredniej sprzedaży przekracza 2.000 m².

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 7.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

§ 8.

1. Wyznacza się następujące tereny funkcjonalne oznaczone odpowiednimi symbolami przeznaczenia oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami terenu: MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, MNU-7, MNU-8, MNU-9, MNU-10, MNU-11, MNU-12,
- 2) tereny zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone symbolami terenu: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5,
- 3) tereny zaplecza obsługi komunikacji samochodowej oznaczone symbolami terenu: KS-1, KS-2,
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami terenu: ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5, ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9,
- 5) tereny ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oznaczone symbolami terenu CP-1, CP-2, CP-3, CP-4,
- 6) tereny infrastruktury elektroenergetycznej E-1, E-2,
- 7) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu CPJ,
- 8) teren drogi publicznej oznaczony symbolem terenu KD.

2. Cechy szczegółowe terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia

określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 9.

1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych następujące tereny:

- 1) tereny usług nieuciążliwych publicznych oznaczone symbolem terenu U-6,
- 2) teren drogi publicznej oznaczony symbolem terenu KD,
- 3) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu CPJ,
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami terenu: ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5, ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9,
- 5) tereny ciągów pieszo-rowerowych z zielenią towarzyszącą oznaczone symbolami terenu: CP-1, CP-2, CP-3, CP-4

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych.

3. Realizacja celów publicznych na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 10.

1. Plan wyznacza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami terenu: CP-1, ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5, ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9 jako tereny przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

2. Tereny przestrzeni publicznej powinny być ogólnodostępne, gwarantujące swobodne i bezpieczne poruszanie się.

3. Na terenach przestrzeni publicznej powinno się:

- 1) zachować ogólnodostępność,
- 2) tworzyć miejsca sprzyjające gromadzeniu się osób, poprzez zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów małej architektury, różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca.

§ 11.

Plan ustala następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

1) reklamy w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem:

a) nie mogą być umieszczane w strefie jezdni dróg publicznych. Zasięg tej strefy, to pas

terenu obejmujący jezdnie wraz z terenem położonym po obu stronach na zewnątrz jezdni po 3m od krawężnika,

b) nie mogą być umieszczane w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,

c) w liniach rozgraniczających dróg wymagają uzyskania zgody zarządcy drogi,

d) nie mogą być umieszczane na terenach oznaczonych symbolami terenu: CP-1, CP-2, CP-3, CP-4,

e) lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5m wysokości, a lokalizowane na terenach funkcjonalnych nie więcej niż wysokość dopuszczalnej zabudowy,

2) reklamy w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych nie mogą być umieszczane na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji,

3) sytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni reklamowej

większej niż 1m² musi być uzgodnione z właściwymi organami w tym z Urzędem Miasta,
4) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury,

5) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 12.

Plan ustala następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,

2) ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 50%,

3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 160 cm,

4) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 40 cm

5) na terenach oznaczonych symbolem terenu: U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9 ogrodzenia muszą być realizowane w sposób umożliwiający swobodny dostęp do usług,

6) od strony terenów przestrzeni publicznej ogrodzenia winne:

a) być sytuowane w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu,

b) posiadać cokół,

c) zachowywać jednolitą formę i być zharmonizowane z otoczeniem i architekturą budynków.

§ 13.

Na całym terenie obejmującym ustalenia planu zakazuje się:

1) lokalizowania usług uciążliwych,

2) na terenach nie zagospodarowanych zgodnie z ustaleniami planu, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zielonych,

3) lokalizowania obiektów handlowych wielkopowierzchniowych,

4) lokalizowania wszelkiej działalności wytwórczej lub produkcyjnej,

5) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej i magazynowej, za wyjątkiem terenów U-4 i U-2

6) prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,

7) składowania jakichkolwiek odpadów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla terenów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze, wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 14.

Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej:

1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,

2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,

§ 15.

1. W celu zmniejszenia uciążliwości terenów komunikacji, podwyższenia standardów krajobrazowych oraz utrzymania lokalnych korytarzy ekologicznych plan wskazuje lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej.

2. W miejscach, w których wskazano lokalizację zespołów zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej, plan ustala następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się bezwzględne zachowanie istniejącego drzewostanu
- 2) zagospodarowanie terenu przy tych zespołach zieleni musi umożliwiać drobnym zwierzętom swobodny do nich dostęp z każdej strony,
- 3) nakazuje się uwzględnianie tych zespołów zieleni w projektach zagospodarowania nowych inwestycji poprzez uzupełnienia istniejących zespołów oraz tworzenie nowych.

§ 16.

W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Rozdział 3

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 17.

Jako podstawowy układ komunikacji drogowej dla obszaru planu wskazuje się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KD oraz drogi leżące poza obszarem planu kategorii drogi dojazdowej – ulice Chętnika, Partyzantów i Zabawną.

§ 18.

Jako powiązania układu podstawowego sieci komunikacji drogowej wyznaczonej w planie z zewnętrznym układem komunikacyjnym w skali ogólnie miejskiej i zewnętrznej wskazuje się drogi leżące poza obszarem planu: kategorii drogi głównej ruchu przyspieszonego - ulicę Wojska Polskiego i kategorii drogi zbiorczej – ulicę Nowogrodzką.

§ 19.

Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny ciągów pieszych, ciągu pieszo – rowerowego i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonych symbolami przeznaczenia CP-1, CP-2, CP-3, CP-4, CPJ.

§ 20.

Wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne na terenach dróg publicznych muszą uwzględniać dostępne środki i możliwości poprawy bezpieczeństwa ruchu.

§ 21.

Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) dla funkcji usługowych z wyjątkiem handlu detalicznego należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 3,
- 3) dla funkcji usługowych handlu detalicznego należy zapewnić 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 5,
- 4) dla mieszkalnictwa trzeba zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników dla inwestycji dotyczących

istniejących budynków nie zmieniających ich sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych i powierzchni usług,

6) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych na działkach wydzielanych dla zabudowy istniejącej.

Rozdział 4

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22.

1. W celu zagwarantowania wyposażenia wszystkich działek budowlanych w media plan wyznacza orientacyjny przebieg sieci infrastruktury technicznej zgodnie z zamieszczonym na rysunku planu ideogramem podstawowej infrastruktury technicznej.

2. W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne rozwiązania niż przedstawione na ideogramie.

3. Ostateczny przebieg sieci infrastruktury technicznej należy ustalić na etapie projektu budowlanego.

§ 23.

1. Na obszarze planu zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi z miejskich stacji wodociągowych.

2. Na obszarze planu ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji do miejskiej oczyszczalni ścieków.

3. Na obszarze planu wody opadowe odprowadzane będą siecią kanalizacji deszczowej.

4. Na obszarze planu zasilanie w energię elektryczną będzie ze stacji zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu E-1, E-2 lub stacji zlokalizowanych w budynkach użyteczności publicznej.

§ 24.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów obsługi technicznej realizowanych na obszarze planu:

1) obiekty i urządzenia powinny być, w miarę możliwości technicznych, realizowane jako elementy wbudowane, razem z obiektami budowlanymi odpowiadającymi przeznaczeniu tych terenów.

2) sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, ciągów pieszych oraz ciągu pieszo-rowerowego,

3) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcami drogi,

4) przebudowa wskazanej na rysunku planu linii energetycznej przewidzianej do skablowania, musi zostać przeprowadzona przed docelowym zagospodarowaniem terenu.

§ 25.

Stacje bazowe telefonii komórkowej, spełniające inne uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych i norm, można realizować na obszarze planu, pod warunkiem iż nie

wymagają instalacji na wolno stojących konstrukcjach wieżowych.

§ 26.

Ustala się następujące zasady obsługi działek budowlanych i budynków w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki powinny być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna,
- 3) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powinny być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 4) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powinny być podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku,
- 5) ścieki sanitarne powinny być odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 6) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi powinny posiadać źródła dostarczania ciepła, w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją. Jako źródło dostarczenia energii cieplnej należy stosować miejską sieć ciepłowniczą lub kotłownię własne wg rozwiązań indywidualnych na paliwo, nie powodujące nadmiernych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego (np. gaz, olej opałowy energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.).

Rozdział 5

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 27.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: KS-1, KS-2, U-1, U-2, U-3, E-1, CP-1, CP-2, CP-3, CPJ, ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5, ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9, MNU-9, MNU-10 oraz KD nakazuje się scalenie i wtórny podział nieruchomości zgodny z zasadą określoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz projektowanymi podziałami na działki budowlane. Scalenie i wtórny podział nieruchomości należy przeprowadzić zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami terenu CP-1, CP-2, CP-3, CP-4

§ 28.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu CP-1 o powierzchni około 0,69 ha, CP-2 o powierzchni około 0,06 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych.

3. Nie dopuszcza się realizacji jakichkolwiek budynków.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu jednak nie mniej niż:

a) 15m dla terenu CP-1,

b) 7m dla terenu CP-2

2) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż:

a) 4m na terenie CP-1,

b) 3m na terenie CP-2,

3) minimalna szerokość pasa dla ruchu rowerowego nie może być mniejsza niż:

a) 2m na terenie CP-1,

b) 1,5m na terenie CP-2,

4) nawierzchnie do ruchu pieszego i rowerowego muszą być oddzielone pasem zieleni o szerokości min. 1m,

5) minimum 30% powierzchni terenu musi pozostać w formie biologicznie czynnej,

6) teren ciągu musi być oświetlony,

7) nawierzchnie utwardzone muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

8) zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy.

§ 29.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: CP-3 o powierzchni około 0,01 ha, CP-4 o powierzchni około 0,01 ha.

1. Ustala się jako funkcję podstawową: ciąg pieszy.

2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: infrastruktury technicznej, elementów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych.

3. Nie dopuszcza się realizacji jakichkolwiek budynków.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu jednak nie mniej niż

a) 5m dla terenu CP-3,

b) 3m dla terenu CP-4,

2) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż 2,5m,

3) minimum 30% powierzchni terenu musi pozostać w formie biologicznie czynnej,

4) teren ciągu musi być oświetlony,

5) nawierzchnie utwardzone muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

6) zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, porządkujących stan własnościowy oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomości,

Rozdział 2

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolami terenu:

MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, MNU-7, MNU-8, MNU-9, MNU-10, MNU-11, MNU-12

§ 30.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: MNU-1 o powierzchni około 0,11 ha, MNU-2 o powierzchni około 0,49 ha, MNU-3 o powierzchni około 0,46 ha, MNU-4 o powierzchni około 0,60 ha, MNU-5 o powierzchni około 0,35 ha, MNU-6 o powierzchni około 0,11 ha, MNU-7 o powierzchni około 0,06 ha, MNU-8 o powierzchni około 0,09 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego - usługi nieuciążliwe z zakresu: administracji, edukacji, medycyny w tym służące realizacji zadań własnych gminy oraz realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów i elementów małej architektury.
3. Wyklucza się realizację zamierzeń określonych w § 13.
4. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - 2) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - 3) zabudowa usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową i może stanowić maksymalnie 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - 4) na terenie MNU-1 budynek oznaczony na rysunku planu jako obiekt znajdujący się w ewidencji zabytków obejmuje się ochroną. Pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich oraz robót budowlanych przy zabytku i w jego otoczeniu oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku,
 - 5) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - 6) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy oraz nowej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich oraz zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych,
 - 7) budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkaniowo-usługowe winne być realizowane w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację zabudowy w formie bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami MNU-2, MNU-3 i MNU-4,
 - 8) na jednej działce budowlanej mogą być zrealizowane tylko dwa budynki w tym jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy i jeden budynek gospodarczy lub garażowy,
 - 9) na terenach MNU-2 i MNU-3 nakazuje się aby budynki gospodarczo-garażowe były usytuowane ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) są one realizowane dłuższą ścianą bezpośrednio przy granicy prostopadłej do linii zabudowy,
 - b) szerokość ich nie przekroczy 5m,

- 10) budynek mieszkalny jednorodzinny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 11) dotyczące kształtowania form zabudowy:
- a) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy sąsiedniej, a połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,
 - b) dachy dwu lub wielospadkowe o jednakowych kątach nachylenia podstawowych połaci dachowych wynoszących w granicach 30°- 40°,
 - c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 3, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garażowych - 1
 - e) maksymalna wysokość budynków liczona od terenu:
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - 7,0m do dolnej krawędzi okapu dachu, 12,0m do najwyższej położonego elementu dachu,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - 3,0 m do dolnej krawędzi okapu dachu, 7,0 m do najwyższej położonego elementu dachu,
 - f) szerokość elewacji frontowych budynków nie większa niż:
 - 10 m na terenach MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-5, MNU-6, MNU-7
 - 12 m na terenie MNU-4, MNU-8,pod warunkiem zachowania właściwych odległości ścian budynku od granic sąsiednich działek budowlanych,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1 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,
 - j) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
 - k) zakazuje się stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
 - l) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy,
- 12) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w § 12,
- 13) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów,
- 14) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej,
- 15) zakazuje się nowych podziałów działek budowlanych z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy,
- 16) obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu MNU-1 od strony ulicy Nowogrodzkiej,
 - b) dla terenów MNU-2, MNU-3 od strony ulicy Chętnika,
 - c) dla terenu MNU-4 od strony ulicy Chętnika i Wojska Polskiego,
 - d) dla terenu MNU-5 od strony ulicy Partyzantów i ulicy Zabawnej,

- e) dla terenu MNU-6, MNU-7 od strony ulicy Partyzantów,
- f) dla terenu MNU-8 od strony drogi oznaczonej symbolem KD.

§ 31.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MNU-9 o powierzchni około 0,53 ha i MNU-10 o powierzchni około 0.39 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego - usługi nieuciążliwe z zakresu: administracji, edukacji, medycyny, handlu oraz realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów i elementów małej architektury.
3. Wyklucza się realizację zamierzeń określonych w §13 oraz wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej,
4. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa usługowa może być realizowana tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową,
 - 2) zabudowa usługowa wbudowana w zabudowę mieszkaniową może stanowić maksymalnie 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - 3) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - 4) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek, garaże i pomieszczenia gospodarcze muszą być realizowane jako wbudowane w budynek funkcji podatawowej,
 - 5) budynek nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
 - 6) forma i wygląd nowej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich oraz zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych,
 - 7) dotyczące kształtowania form zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - d) wysokość budynków liczona od terenu maksymalnie: 4,0m do dolnej krawędzi okapu dachu, 9,0m do najwyższej położonego elementu dachu,
 - e) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1,0m 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) dachy wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia podstawowych połaci dachowych w granicach 35o-40o, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni lub brązu,
 - g) szerokość elewacji frontowych nie więcej niż 13m,
 - 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) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy,
- 8) 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 § 21,
- 9) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów,
- 10) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w §12,
- 11) podział terenu na działki budowlane musi być zgodny z zasadą określoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz projektowanymi podziałami na działki budowlane, warunkiem dopuszczenia realizacji nowej zabudowy jest;
- a) przeprowadzenie przekształceń własnościowych oraz wydzielenie działek budowlanych wraz z układem komunikacyjnym w sposób określony na rysunku planu poprzez postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
- b) zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej,
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem terenu KD.

§ 32.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: MNU-11 o powierzchni około 0,47 ha, MNU-12 o powierzchni około 0,34 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zwartą.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego - usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, administracji, medycyny oraz realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów i elementów małej architektury.
3. Wyklucza się realizację zamierzeń określonych w §13 oraz wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej.
4. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 2) dopuszcza się rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - 3) rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - 4) zabudowa usługowa może być realizowana wyłącznie jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową i może stanowić maksymalnie 25% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - 5) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek,
 - 6) budynek mieszkalny jednorodzinny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
 - 7) dotyczące kształtowania form zabudowy:
 - a) budynki należy sytuować ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w celu wytworzenia zabudowy zwartej - szeregowej
 - b) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie wysokości

gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy sąsiedniej, a połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,

c) dachy dwuspadowe o jednakowych kątach nachylenia podstawowych połaci dachowych wynoszących w granicach 30o-40o,

d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,

e) wysokość budynków liczona od terenu do dolnej krawędzi okapu dachu - maksymalnie 7,0m , do najwyższego położonego elementu dachu – maksymalnie 14,0m,

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym ostatnia jako poddasze użytkowe,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,

i) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1,2m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,

j) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,

k) zakazuje się stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,

8) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych,

9) zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy.

10) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń od pozostałych terenów pod warunkiem zachowania zasad określonych w §12,

11) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulicy Partyzantów lub drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem terenu KD.

Rozdział 3

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem terenu U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6

§ 33.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: U-1 o powierzchni około 0,34 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, handlu, administracji, edukacji, kultury, gastronomii, hotelarstwa, rekreacji, finansów, medycyny, sportu i rekreacji w tym służące realizacji zadań własnych gminy.

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

3. Wyklucza się realizację zamierzeń określonych w §13 oraz nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy i nasadzenia drzew w odległości mniejszej niż 4m od osi istniejącego kanału sanitarnego ks 1200.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) istniejącą przed uchwaleniem planu zabudowę przeznacza się docelowo do rozbiórki,

2) istniejąca przed uchwaleniem planu napowietrzna linia 15kV musi zostać skablowana

przed docelowym zagospodarowaniem terenu,

3) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana tylko jako wbudowana w zabudowę usługową i może stanowić maksymalnie 30% powierzchni użytkowej całego budynku,

4) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,

5) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek,

6) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej oraz garażowej,

7) dotyczące kształtowania form zabudowy:

a) elewacje realizowanego budynku od strony linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „elewacje wymagające szczególnego opracowania” powinny być zaprojektowane z uwzględnieniem kierunków szczególnej ekspozycji bryły i elewacji,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, a na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu symbolem „elewacje wymagające szczególnego opracowania” – 5,

e) maksymalna wysokość do najwyższego położonego elementu budynku 13,0m, a na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu symbolem „elewacje wymagające szczególnego opracowania” – 17,0m,

f) poziom posadowienia parteru budynku usługowego na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,

g) dachy o formach płaskich lub dwu i wielospadkowe o jednakowych kątach nachylenia podstawowych połaci dachowych w granicach 30o-40o, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni lub brązu, a na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu symbolem „elewacje wymagające szczególnego opracowania” dopuszcza się dachy o dowolnej formie,

h) kolorystyka elewacji budynku powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji,

i) szerokość elewacji od strony ulicy Nowogrodzkiej nie mniej niż 12m, maksymalnie 16m,

j) szerokość elewacji na obszarze wyznaczonym liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu symbolem „elewacje wymagające szczególnego opracowania” od strony ciągu CP-1 nie mniej niż 20m, od strony terenu ZP-3 nie mniej niż 15m, maksymalnie 25m,

8) 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 § 21,

9) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów, dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych,

10) zakazuje się realizacji ogrodzeń w świetle elewacji od strony ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem terenu CP-1 oraz terenu parkingu oznaczonego symbolem terenu KS-1, dopuszcza się wykonanie ogrodzeń od pozostałych terenów pod warunkiem zachowania zasad określonych w §12,

11) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1400 m2, warunkiem dopuszczenia realizacji nowej zabudowy jest;

a) przeprowadzenie przekształceń własnościowych oraz wydzielenie działek budowlanych wraz z układem komunikacyjnym w sposób określony w planie poprzez postępowanie zgodne

z przepisami odrębnymi,

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

12) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulicy Nowogrodzkiej, ulicy oznaczonej symbolem KD lub od terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu KS-1.

§ 34.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: U-2 o powierzchni około 0,4 ha, U-3 o powierzchni około 0,29 ha.

1. Ustala się jako funkcję podstawową: usługi nieuciążliwe z zakresu: administracji, finansów, edukacji, handlu, medycyny, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii.

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

3. Wyklucza się realizację zamierzeń określonych w §13.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) na terenie U-2 istniejącą przed uchwaleniem planu zabudowę przeznacza się docelowo do rozbiórki,

2) zabudowa usługowa może być realizowana jako wolnostojąca bądź w formach zwartych,

3) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana tylko jako wbudowana w zabudowę usługową i może stanowić maksymalnie 30% powierzchni użytkowej całego budynku,

4) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,

5) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej oraz garażowej.

6) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek,

7) forma i wygląd nowej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich oraz zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych,

8) dotyczące kształtowania form zabudowy:

a) dopuszcza się aby budynki były usytuowane ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej będzie lokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,

b) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy sąsiedniej, a połacie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połacie budynku sąsiedniego,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia zabudowy budynków usługowych 250 m²,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

g) szerokość elewacji:

- dla terenu U-2 od strony terenu ZP-3 nie mniejsza niż 20m,

- dla terenu U-3 od strony ul. Wojska Polskiego oraz terenu KS-2 nie mniejsza niż 20m,

h) poziom posadowienia parterów budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,

- i) dachy płaskie lub dwu i wielospadkowe o jednakowych kątach nachylenia podstawowych połaci dachowych wynoszących w granicach 30°- 40°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni lub brązu,
- j) wysokość budynków liczona od terenu maksymalnie: 9,0m do dolnej krawędzi attyki lub okapu dachu, 13,0m do najwyższej położonego elementu dachu,
- k) kolorystyka elewacji budynków powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji, powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
- l) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 9) 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 § 21,
- 10) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów, dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych,
- 11) zakazuje się realizacji ogrodzeń w świetle elewacji od strony terenu KS-2 oraz ulicy Wojska Polskiego, dopuszcza się wykonanie ogrodzeń od pozostałych terenów pod warunkiem zachowania zasad określonych w §12,
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu U-2 od strony drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem terenu KD
 - b) dla terenu U-3 od strony terenu parkingu KS-2 oraz drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem terenu KD.
- 13) podział terenu na działki budowlane musi być zgodny z zasadą określoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz projektowanymi podziałami na działki budowlane, warunkiem dopuszczenia realizacji nowej zabudowy jest:
 - a) dokonanie rozbiórek istniejących budynków na terenie U-2,
 - b) przeprowadzenie przekształceń własnościowych oraz wydzielenie działek budowlanych wraz z układem komunikacyjnym w sposób określony na rysunku planu,
 - c) zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 35.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: U-4 o powierzchni około 0,97 ha:

- 1. Ustala się jako funkcję podstawową usługi nieuciążliwe z zakresu: użyteczności publicznej, handlu w tym handlu hurtowego, administracji, gastronomii, edukacji, kultury, finansów i medycyny.
- 2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: garaży, magazynów, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i małej architektury.
- 3. Nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej oraz jakiegokolwiek zabudowy i nasadzenia drzew w odległości mniejszej niż 4m od osi istniejącego kanału sanitarnego ks 1200 oraz wyklucza się realizację zabudowy określonej w §13.
- 4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejącą przed uchwaleniem planu zabudowę, przeznacza się docelowo do rozbiórki,
 - 2) istniejąca przed uchwaleniem planu napowietrzna linia 15kV musi zostać skablowana przed docelowym zagospodarowaniem terenu,
 - 3) zabudowa usługowa może być realizowana jako wolnostojąca bądź w formach zwartych,
 - 4) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej lub garażowej w odległości mniejszej niż 5m od linii zabudowy wyznaczonych w planie,

- 5) dopuszcza się aby budynki były usytuowane ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z wyjątkiem granic przyległych do innych terenów funkcjonalnych, pod warunkiem, że na działce sąsiedniej będzie lokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- 6) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- 7) forma i wygląd nowej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich oraz zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych,
- 8) dotyczące kształtowania form zabudowy:
 - a) minimalna powierzchnia zabudowy budynków usługowych 200m²,
 - b) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy sąsiedniej,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
 - f) szerokość elewacji frontowych - nie mniejsza niż 13m,
 - g) poziom posadowienia parterów budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
 - h) dachy płaskie lub dwu i wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia podstawowych połaci dachowych wynoszących w granicach 30°- 40°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni lub brązu,
 - i) wysokość budynków liczona od terenu maksymalnie: 9,0m do dolnej krawędzi attyki lub okapu dachu, 13,0m do najwyższego położonego elementu budynku,
 - j) kolorystyka elewacji budynków powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji, powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości,
 - k) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- 9) 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 § 21,
- 10) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów, dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych,
- 11) zakazuje się realizacji ogrodzeń w świetle elewacji od strony ulicy Nowogrodzkiej i drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem terenu KD dopuszcza się wykonanie ogrodzeń od pozostałych terenów pod warunkiem zachowania zasad określonych w §12,
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulicy Nowogrodzkiej i drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem terenu KD,
- 13) podział terenu na działki budowlane musi być zgodny z zasadą określoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz projektowanymi podziałami na działki budowlane, warunkiem dopuszczenia realizacji nowej zabudowy jest:
 - a) dokonanie rozbiórek istniejących budynków,
 - b) przeprowadzenie przekształceń własnościowych oraz wydzielenie działek budowlanych wraz z układem komunikacyjnym w sposób określony na rysunku planu,

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

§ 36.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: U-5 o powierzchni około 0,18 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową usługi nieuciążliwe z zakresu: handlu, administracji, edukacji, kultury, hotelarstwa, rekreacji, finansów, medycyny, kultury.
2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: zabudowy mieszkaniowej, garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść oraz małej architektury.
3. Wyklucza się realizację zamierzeń określonych w §13.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adoptuje się istniejącą przed uchwaleniem planu zabudowę,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - 3) zakazuje się realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczo-garażowej,
 - 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana tylko jako wbudowana w zabudowę usługową i może stanowić maksymalnie 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - 5) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy powinna harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich, zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych oraz uwzględniać wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - 6) dotyczące kształtowania form zabudowy:
 - a) w przypadku realizowania zabudowy bezpośrednio przylegającej do siebie wysokości gzymsów i krawędzi dachu muszą być równe w miejscu styku z analogicznymi elementami zabudowy sąsiedniej, a połączenie dachu muszą mieć ten sam spadek jak połączenie budynku sąsiedniego,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - e) szerokość elewacji frontowych - nie większa niż 12m,
 - f) 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,
 - g) dachy spadziste o jednakowych kątach nachylenia podstawowych połączeń dachowych w granicach 30o-40o, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni lub brązu,
 - h) wysokość budynków liczona od terenu maksymalnie: 8,0m do dolnej krawędzi okapu dachu, 13,0m do najwyższej położonego elementu dachu,
 - i) kolorystyka elewacji budynku powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji,
 - j) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
 - k) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy,
 - 7) 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 § 21,
 - 8) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy

przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów,

9) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w §12,

10) zakazuje się nowych podziałów działek budowlanych z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy.

11) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ul. Wojska Polskiego i ulicy Partyzantów.

§ 37.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: U-6 o powierzchni około 0,9 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, administracji, medycyny.

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

3. Wyklucza się realizację zamierzeń określonych w §13, nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej oraz nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy i nasadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3m od istniejącego kanału sanitarnego ks 1200.

4. Ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) adaptuje się istniejącą przed uchwaleniem planu zabudowę usługową,

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków z zachowaniem zasad określonych w planie,

3) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich oraz uwzględniać wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy,

4) dopuszcza się magazynowanie paliw płynnych wyłącznie na potrzeby własne bez możliwości ich komercyjnej sprzedaży,

5) dotyczące kształtowania form zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

d) dopuszcza się dachy o dowolnej formie,

e) wysokość budynków od terenu maksymalnie: 11,0m do najwyższej położonego elementu budynku,

f) poziom posadowienia parterów budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,

g) kolorystyka elewacji budynku powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji,

h) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,

6) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w §12,

7) 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 § 21,

8) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów,

9) zakazuje się nowych podziałów działek budowlanych z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy.

10) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulicy Zabawnej i ulicy Partyzantów.

Rozdział 4

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zaplecza obsługi komunikacji oznaczonych symbolami terenu KS-1, KS-2

§ 38.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu: KS-1 o powierzchni około 0,09 ha, KS-2 o powierzchni około 0,06 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: parking,
2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów oraz małej architektury.
3. Wyklucza się realizację zamierzeń określonych w §13 oraz nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
4. Ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie KS-1 istniejąca przed uchwaleniem planu napowietrzna linia 15kV musi zostać skablowana przed docelowym zagospodarowaniem terenu,
 - 2) powierzchnie dojazdów oraz parkowania pojazdów muszą posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - 3) teren parkingu musi być oświetlony,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż - 15 %,
 - 5) teren pozostawiony jako biologicznie czynny należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - 6) zakazuje się nowych podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy,
 - 7) obsługa komunikacyjna:
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem terenu KS-1 od strony ulicy Nowogrodzkiej,
 - h) dla terenu oznaczonego symbolem terenu KS-2 od strony ulicy Wojska Polskiego.

Rozdział 5

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia: ZP1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5, ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9

§ 39.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: ZP-1 o powierzchni około 0,1 ha, ZP-2 o powierzchni około 0,1 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: zieleni urządzonej parkowa, izolacyjna.
2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: infrastruktury technicznej, dojazd oraz małej architektury.
3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny powinny być dostępne poprzez wejścia od strony terenów oznaczonych symbolami terenu: CP-1 i CP-4.
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90%,
 - 3) nakazuje się sadzenie roślinności krzewiastej, należy wprowadzić nasadzenia z przewagą drzew i krzewów gatunków liściastych,
 - 4) zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy,
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu CP-1 oraz ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu CP-4.

§ 40.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: ZP-3 o powierzchni około 0,16 ha, ZP-4 o powierzchni około 0,1 ha, ZP-5 o powierzchni około 0,05 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: zielenią urządzonej parkową.
2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: nie kubaturowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz małej architektury.
3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny powinny być dostępne poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych oraz ciągu pieszo-rowerowego,
 - 2) tereny powinny być oświetlone,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%,
 - 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń sportowych o wysokości innej niż określone w §12 pkt 3 pod warunkiem, że inna wysokość wynika z rozwiązań technologicznych wymaganych dla danego urządzenia sportowego,
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną od strony ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu CP-1 oraz dodatkowo dla terenu ZP-3 od strony drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem terenu KD,
 - 6) zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy.

§ 41.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: ZP-6 o powierzchni ok. 0,04 ha, ZP-7 o powierzchni ok. 0,03 ha, ZP-8 o powierzchni około 0,03 ha, ZP-9 o powierzchni około 0,02 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: zielenią urządzonej z usługami z zakresu sportu, rekreacji lub gastronomii.
2. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą realizację: infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz małej architektury.
3. Ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny powinny być dostępne poprzez wejścia od strony terenów drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KD oraz ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami terenu CP-1, CP-2.
 - 2) tereny powinny być oświetlone,
 - 3) realizację budynków usługowych dopuszcza się wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu oznaczeniem – dopuszczalne miejsca lokalizacji budynków usługowych na terenach zieleni urządzonej,
 - 4) forma obiektów usługowych musi być podporządkowana założeniu kompozycji zieleni, ciągów pieszych i ciągu pieszo-rowerowego,
 - 5) dotyczące kształtowania form zabudowy:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce:
 - 70% na terenach oznaczonych symbolami terenu: ZP-7, ZP-9,
 - 30% na terenach oznaczonych symbolami terenu ZP-6, ZP-8 gdzie dopuszcza się, zgodnie z rysunkiem planu, lokalizację budynków usługowych,
 - b) maksymalna wysokość obiektów usługowych od terenu do najwyższej położonego elementu dachu – 6,0m,
 - c) dopuszcza się dachy o dowolnej formie,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego na terenach oznaczonych symbolami terenu ZP-6, ZP-8 - 80m²,
- 6) zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy,
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenów: ZP-7, ZP-8 od strony ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu CP-1 i od strony ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem CP-2.
 - b) dla terenów: ZP-6, ZP-9 od strony ciągu pieszego oznaczonego symbolem terenu CP-1 oraz drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KD.

Rozdział 6

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury elektroenergetycznej miasta oznaczonych symbolem przeznaczenia E-1 i E-2

§ 42.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu E-1 o powierzchni około 0,01 ha, E-2 o powierzchni około 0,003 ha

1. Ustala się jako funkcję podstawową: realizację i utrzymanie miejskiej infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Nie dopuszcza się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów.
3. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) wszystkie budynki związane z przeznaczeniem terenu nie mogą być wyższe niż - 3m,
 - 2) na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla obsługi,
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu E-1 od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu KD,
 - b) dla terenu E-2 od strony ulicy Nowogrodzkiej,
 - 4) zakazuje się nowych podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, porządkujących stan własnościowy.

Rozdział 7

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu CPJ

§ 43.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu CPJ o powierzchni około 0,013 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: ciąg pieszo-jezdny,
2. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające realizację: infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu kołowego.
3. Nie dopuszcza się realizacji jakichkolwiek budynków,

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu jednak nie mniej niż 6m,
- 2) minimalna szerokość pasa dla ruchu nie może być mniejsza niż 3m,
- 3) teren ciągu musi być oświetlony,
- 4) dopuszcza się drogę bez wyodrębnienia jezdni i chodników.
- 5) nawierzchnia utwardzona musi spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 6) zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, porządkujących stan własnościowy oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 8

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi publicznej oznaczonych symbolem terenu KD

§ 44.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu KD o powierzchni około 0,75 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej.
2. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą realizację: infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego.
3. Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
4. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejącą przed uchwaleniem planu zabudowę przeznacza się do rozbiórki,
 - 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - 3) istniejąca przed uchwaleniem planu napowietrzna linia 15kV musi zostać skablowana przed docelowym zagospodarowaniem terenu,
 - 4) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – minimum 10m,
 - 5) jezdni utwardzona o szerokości minimum 5,5m,
 - 6) chodniki obustronne, przyjezdniowe o szerokości minimum 1,5m,
 - 7) dopuszcza się aby nieprzelotowe odcinki drogi były realizowane bez wyodrębnienia chodników,
 - 8) należy zapewnić odprowadzenie wód deszczowych z terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej,
 - 9) tereny muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
 - 10) zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, porządkujących stan własnościowy oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

DZIAŁ IV

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 45.

Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały rozpoczęte lub zrealizowane przed uchwaleniem niniejszego planu i obecnie są realizowane zgodnie z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, zostają uznane za przyjęte.

§ 46.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: U-1, U-2, U-3, U-4, MNU-9, MNU-10, ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4, ZP-5, ZP-6, ZP-7, ZP-8, ZP-9, CPJ, CP-1, CP-2, CP-3, KD, KS-1, KS-2, E-1, E-2 - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent),
- 2) dla pozostałych terenów objętych opracowaniem planu, ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 0% (słownie: zero procent).

§ 47.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomży.

§ 48.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i publikacji na stronie internetowej Miasta.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomży
Maciej Głaz

Pliki do pobrania:

- [załączniki 1-3](#)

Data dodania:

Data opublikowania: czwartek, 27 kwi 2006 13:46

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

Zaakceptował(a): Śleszyńska Dorota

Artykuł był czytany: 1308 razy

<http://um.lomza.pl/bip/prawo.php?wiad=1218>

