

UCHWAŁA NR 175/XXVIII/08

z dnia: z dnia 23 kwietnia 2008 r.

w sprawie: w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁOMŻY TERENÓW BYŁEJ REZERWY POD KOLEJ (OD UL. NOWOGRODZKIEJ W KIERUNKU LASU JEDNACZEWSKIEGO) – OBSZAR P9c

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218), art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266; z 2004r. Nr 49, poz. 464; z 2005r. Nr 175, poz. 1462; z 2006r. Nr 12, poz. 63; z 2007r. Nr 75, poz. 493; Nr 80, poz. 541 i Nr 191, poz. 1374) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz. 880), zgodnie z uchwałą Nr 109/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 r., wraz ze zmianami uchwalonymi: Uchwałą Nr 473/LXXIII/06 Rady Miejskiej Łomży z dnia 25 października 2006r., Uchwałą Nr 136/XXIII/07Rady Miejskiej Łomży z dnia 19 grudnia 2007 r. oraz Uchwałą Nr 141/XXIV/07 Rady Miejskiej Łomży z dnia 27 grudnia 2007 r.

§ 2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży terenów byłej rezerwy pod kolej (od ul. Nowogrodzkiej w kierunku lasu Jednaczewskiego) – obszar P9c zwany dalej planem o powierzchni około 32 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) 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, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują w planie.

§ 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 dróg docelowo nie mających połączenia w ruchu kołowym,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) elewacje wymagające szczególnego opracowania,
- 7) granica obszaru regulacji poziomu terenu,
- 8) projektowane podziały na działki,
- 9) granice działek geodezyjnych, które nie mogą być granicami działek budowlanych,
- 10) linie energetyczne napowietrzne i stacja transformatorowa przeznaczone do demontażu,
- 11) zespoły zieleni o charakterze zieleni izolacyjnej lub funkcji krajobrazowej,
- 12) zasięg zalewu powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia 5%,
- 13) lokalizacja pomostów spacerowych,
- 14) obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków.

2. 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. Ilekroć 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 terenu 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) klasie drogi – rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
 - 4) 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,
 - 5) 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,
 - 6) 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,
 - 7) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym,
 - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji budynków,
 - 9) 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,
 - 10) 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,
 - 11) 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,
 - 12) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
 - 13) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
 - 14) 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,
 - 15) 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,
 - 16) adaptacja zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu,
 - 17) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony granicy działki przylegającej do drogi z której jest obsługiwana dana nieruchomość.

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 oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami terenu: CP-1, CP-2, CP-3,
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczone symbolami terenu: UMN-1, UMN-2,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone symbolami terenu: MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, MNU-7, MNU-8,
- 4) teren rolniczy oznaczony symbolem terenu R,
- 5) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami terenu: ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4,
- 6) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami terenu: WS-1, WS-2, WS-3,
- 7) tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone symbolami terenu: E-1, E-2,
- 8) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenu: KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KD-5,
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami terenu: KDW-1, KDW -2.

2. Cechy szczegółowe terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 9.

1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego i innych inwestycji publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami terenu: KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KD-5,
- 2) tereny zieleni urządzonej parkowej oznaczone symbolami terenu: ZP-1, ZP-2, ZP-3,
- 3) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami terenu: CP-1, CP-2, CP-3.

§ 10.

1. Plan wyznacza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami terenu: CP-1, ZP-1, ZP-2, ZP-3 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 osób.

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.

1. Plan wyznacza obszar regulacji poziomu terenu wskazując jego granicę na rysunku planu.

2. W obszarze regulacji poziomu terenu:

1) docelowe zagospodarowanie terenu zgodne z przeznaczeniem jest możliwe pod warunkiem podniesienia wszystkich powierzchni utwardzonych terenu do poziomu co najmniej 101 m n.p.m. Kr,

2) w nowoprojektowanych budynkach poziom posadzek najniższej położonych pomieszczeń powinien znajdować się na rzędnej nie niższej niż 101,5 m n.p.m. Kr,

3) dopuszcza się wyłącznie realizację budynków bez podpiwniczenia,

4) ścieki należy bezwzględnie odprowadzać za pośrednictwem szczelnej sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni ścieków,

5) poziom terenu musi być dostosowany do wymogu określonego w punkcie 1) przed lub w trakcie realizacji inwestycji budowlanych,

6) na terenie MNU-8 ukształtowanie krawędzi gruntów nasypowych od strony północnej terenu nie może wymagać stosowania murków oporowych i musi umożliwić pokrycie roślinnością,

7) wysokości określające zasady zabudowy w przepisach szczegółowych planu należy przyjmować od docelowego poziomu terenu.

8) nowe budynki mogą być realizowane wyłącznie na działkach przylegających do:

a) dróg publicznych spełniających warunek określony w § 36 pkt 4,

b) lub dróg wewnętrznych spełniających warunek określony w § 37 pkt 4.

§ 12. 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 3 m 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 symbolem terenu CP-1, CP-3, R,

e) lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5 m 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 1 m² 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 należyтым stanie technicznym i estetycznym.

§ 13. 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 0,4 m,
- 5) 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.

§ 14. Na całym terenie obejmującym ustalenia planu zakazuje się:

- 1) lokalizowania usług uciążliwych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów w formie terenów zielonych,
- 3) prowadzenia dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów.

Rozdział 2

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

§ 15. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony terenów zielonych:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy wprowadzać roślinność zgodną z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane.

§ 16.

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 na rysunku planu 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.

§ 17. 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

§ 18. Jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem terenu KD-1 (ul. Łąkowa), KD-2, KD-3, KD-4, KD-5.

§ 19. Jako powiązania układu podstawowego sieci komunikacji drogowej, wyznaczonej w planie z zewnętrznym układem komunikacyjnym w skali ogólnomiejskiej i zewnętrznej, wskazuje się drogi leżące poza obszarem planu: kategorii drogi zbiorczej – ulicę Nowogrodzką oraz Grobla Jednaczewska.

§ 20. Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami terenu: KDW-1, KDW-2, oraz ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami terenu: CP-1, CP-2 i CP-3.

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

§ 22. 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 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 3,
- 3) dla funkcji usługowych handlu detalicznego należy zapewnić 3 miejsca parkingowe na 100 m² 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

§ 23.

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.

§ 24.

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

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

3. Na obszarze planu docelowo wody opadowe z dróg odprowadzane będą siecią kanalizacji

deszczowej.

4. Na obszarze planu docelowe zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących urządzeń energetycznych oraz z projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu E-1, E-2.

§ 25. 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 teren drogi publicznej, i ciągów pieszo-rowerowych,
- 3) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie drogi publicznej wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
- 4) przebudowa i demontaż wskazanych na rysunku planu napowietrznych linii energetycznych SN-15kV, w tym słupowych stacji transformatorowych, może nastąpić po docelowym ukształtowaniu pasów drogowych i ciągów pieszo-rowerowych,
- 5) stacje transformatorowe mogą być realizowane poza obszarami wyznaczonymi liniami zabudowy,

§ 26. 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.

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

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki powinny być docelowo 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 docelowo 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 docelowo podłączone do sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 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 docelowo 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 własną wg rozwiązań indywidualnych na paliwo, nie powodujące nadmiernych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego (np. gaz, olej opałowy energię elektryczną, drewno, lub odnawialne źródła energii).

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

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

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu CP-1 o powierzchni około 1,03 ha, CP-2 o powierzchni około 0,02 ha, CP-3 o powierzchni około 0,0035 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 oraz lokalizowania działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu jednak nie mniej niż:
 - a) 15m na terenie CP-1,
 - b) 6m na terenie CP-2,
 - c) 5m na terenie CP-3,
 - 2) minimalna szerokość pasa dla ruchu pieszych nie może być mniejsza niż:
 - a) 3m na terenie CP-1,
 - b) 1,5m na terenach CP-2, CP-3,
 - 3) minimalna szerokość pasa dla ruchu rowerowego nie może być mniejsza niż 2m,
 - 4) nawierzchnie do ruchu pieszego i rowerowego muszą być oddzielone pasem zieleni o szerokości nie mniejszej niż:
 - a) 1m na terenie CP-1,
 - b) 0,5 m na terenie CP-2,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) minimum 30% dla terenu oznaczonego symbolem terenu CP-1,
 - b) minimum 10% dla terenów oznaczonych symbolem terenu CP-2, CP-3,
 - 6) teren 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,
 - 9) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.

Rozdział 2

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczonych symbolem terenu: UMN-1, UMN-2

§ 29. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu UMN-1 o powierzchni około 0,61 ha, UMN-2 o powierzchni około 1,62 ha.:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: zabudowę usługową z zakresu: handlu w tym hurtowego, administracji, rzemiosła, edukacji.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcje mieszkaniowe oraz realizację: garaży, magazynów, warsztatów miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów, oraz małej architektury.

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

1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową,

2) budynki oznaczone na rysunku planu jako obiekty znajdujące 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,

3) nowe budynki, znajdujące się w obszarze regulacji poziomu terenu wskazanym na rysunku planu, należy lokalizować z zachowaniem określonych na rysunku planu linii zabudowy oraz pod warunkiem zachowania zasad określonych w §11,

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

5) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków oraz budowę nowych budynków należy realizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, oraz innych zasad określonych w planie.

6) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy oraz nowej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich,

7) dopuszcza się wolnostojącą zabudowę mieszkaniową lub wbudowaną w budynki usługowe przy czym jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,

8) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek usługowo-mieszkalny oraz budynki usługowe i gospodarcze,

9) dopuszcza się realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

10) dotyczące kształtowania form zabudowy:

a) dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu następujących warunków:

- na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy,

- długość ściany zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki musi być tej samej długości co ściana istniejącego wcześniej budynku lub budynku jednocześnie zlokalizowanego na działce sąsiedniej,

- w przypadku realizacji dwóch budynków jednocześnie przy tej samej granicy działki, długość ścian zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki nie może przekraczać 15 m,

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) dachy dwu lub wielospadkowe o jednakowych kątach nachylenia podstawowych połączy dachowych wynoszących w granicach 30°- 40°,

d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 2, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

- dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej – 3, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,

- f) wysokość budynków liczona od terenu maksymalnie:
- 6,0 m do dolnej krawędzi okapu dachu,
- 10,0 m do najwyższej położonego elementu dachu,
- g) szerokość elewacji frontowych budynków nie powinna przekraczać 20m,
- h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
- i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej 40%,
- j) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1 m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie i w formie umożliwiającej zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
- k) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy,
- 11) dotyczące kolorystyki elewacji i dachów:
- a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcieni szarości,
- b) kolorystyka dachów powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
- c) zakazuje się stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
- d) kolorystyka elewacji i dachów przylegających do siebie budynków musi być jednakowa,
- 12) 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 § 22,
- 13) 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,
- 14) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w § 13,
- 15) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów działek pod warunkiem zachowania:
- a) minimalnej powierzchni działki - 1500 m²,
- b) minimalnej szerokości działki - 30 m,
- c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- d) prostopadłości granic działki do drogi publicznej,
- e) innych zasad określonych w planie.
- 16) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu:
- a) UMN-1 od strony ulicy Nowogrodzkiej lub drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem terenu KD-2,
- b) UMN-2 od strony ulicy Nowogrodzkiej lub Łąkowej.
- 17) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem terenu: MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, MNU-7, MNU-8

§ 30. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: MNU-1 o powierzchni około 0,43 ha, MNU-2 o powierzchni około 1,08 ha, MNU-3 o powierzchni około 1,13 ha, MNU-4 o powierzchni około 3,03 ha, MNU-5 o powierzchni około 3,34 ha, MNU-6 o powierzchni około 0,81 ha, MNU-7 o powierzchni około 0,53 ha, MNU-8 o powierzchni około 0,73 ha.

1. Ustala się jako funkcję podstawową: zabudowę jednorodzinną.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe z zakresu administracji, edukacji, medycyny oraz realizację garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i elementów małej architektury. Dopuszcza się również lokalizowanie innych usług w istniejących budynkach na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu: MNU-2, MNU-5, MNU-7.
3. Nie dopuszcza się lokalizowania działalności hurtowej, składowej i magazynowej lub produkcyjnej.
4. Ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę za wyjątkiem terenu MNU-8,
 - 2) na terenie MNU-2 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,
 - 3) nowe budynki, znajdujące się w obszarze regulacji poziomu terenu wskazanym na rysunku planu, należy lokalizować z zachowaniem określonych na rysunku planu linii zabudowy oraz pod warunkiem zachowania zasad określonych w §11,
 - 4) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie,
 - 5) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy realizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz innych zasad określonych w planie,
 - 6) zabudowa usługowa może być realizowana:
 - a) na terenie MNU-1, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, MNU-8 tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową i może stanowić maksymalnie 30% powierzchni użytkowej całego budynku,
 - b) na terenie MNU-2, MNU-7 jako wolnostojąca lub wbudowana w zabudowę mieszkaniową,
 - 7) na jednej działce budowlanej:
 - a) na terenie MNU-1, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, MNU-8 mogą być zrealizowane nie więcej niż jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek gospodarczy lub garażowy,
 - b) na terenie MNU-2, MNU-7 mogą być zrealizowane nie więcej niż jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy oraz wolnostojące budynki usługowe i budynki gospodarcze lub garażowe

- 8) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- 9) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy oraz nowej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich,
- 10) nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- 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,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym,
 - e) wysokość budynków liczona od terenu do dolnej krawędzi okapu dachu – maksymalnie 5,0 m, do najwyżej położonego elementu dachu – 10m,
 - f) szerokość elewacji frontowych budynków realizowanych na działkach o szerokości większej niż 22m, nie powinna przekraczać 15m, dla budynków realizowanych na istniejących działkach posiadających mniejszą szerokość – szerokość elewacji frontowej powinna umożliwiać zachowanie właściwych odległości ścian budynku od granic działek sąsiednich.
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej - 50%,
 - i) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie i w formie umożliwiającej zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
 - j) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy,
- 12) dotyczące kolorystyki elewacji i dachów:
 - a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcieni szarości,
 - b) kolorystyka dachów powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni,
 - c) zakazuje się stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu,
 - d) kolorystyka elewacji i dachów przylegających do siebie budynków musi być jednakowa,
- 13) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w §13,
- 14) zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe zgodnie z warunkami określonymi w §22,
- 15) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów,
- 16) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej,
- 17) podział terenu na działki powinien być zgodny z zasadą określoną na rysunku planu projektowanymi podziałami na działki oraz granicami działek geodezyjnych, które nie mogą być granicami działek budowlanych,
- 18) nie dopuszcza się podziału działek wzdłuż linii rozgraniczającej tereny R i MNU-8

19) dopuszcza się, dokonywanie innych niż określone w pkt. 17) wtórnych podziałów działek pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- a) minimalna powierzchnia działki 800 m²,
- b) minimalna szerokość działki – 20 m,
- c) tereny muszą posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej,

20) ustala się obsługę komunikacyjną:

- a) dla terenu MNU-1 od strony drogi oznaczonej na rysunku planu jako KD-2 i drogi wewnętrznej KDW-1,
- b) dla terenu MNU-2 od strony ulicy Nowogrodzkiej oraz drogi wewnętrznej KDW-1,
- c) dla terenu MNU-3 od strony ulicy Nowogrodzkiej oraz drogi oznaczonej na rysunku planu jako KD-3,
- d) dla terenu MNU-4 od strony drogi oznaczonej na rysunku planu jako KD-1, KD-3 i KD-4,
- e) dla terenu MNU-5 od strony drogi oznaczonej na rysunku planu jako KD-1, KD-4 i KD-5,
- f) dla terenu MNU-5 dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w postaci sięgaczy zakończonych placem manewrowym zgodnie z proponowanymi na rysunku planu podziałami na działki od strony ulicy Łąkowej oznaczonej symbolem terenu KD-1, zaleca się szerokość sięgacza na działkach o numerach 20175 i 20177 – 5 m, dla sięgacza na działkach 20180/2 i 20181/2 – 6 m w celu umożliwienia realizacji sieci infrastruktury technicznej,
- g) dla terenu MNU-6 od strony ulicy Grobla Jednaczewska oraz drogi oznaczonej na rysunku planu jako KD-1 i KD-5,
- h) dla terenu MNU-7 od strony ulicy Grobla Jednaczewska oraz drogi oznaczonej na rysunku planu jako KD-1,
- i) dla terenu MNU-8 od strony drogi oznaczonej na rysunku planu jako KD-2 i drogi wewnętrznej KDW-1,

21) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.

Rozdział 4

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu rolniczego oznaczonego symbolem terenu R

§ 31. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: R o powierzchni około 1,21 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: funkcje rolnicze.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: realizację infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów.

3. Nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej oraz lokalizowania działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny powinny być dostępne od strony terenu MNU-8,
- 2) podział terenu na działki powinien być zgodny z zasadą określoną na rysunku planu projektowanymi podziałami na działki oraz granicami działek geodezyjnych, które nie mogą być granicami działek budowlanych,
- 3) nie dopuszcza się podziału działek wzdłuż linii rozgraniczającej tereny R i MNU-8.
- 4) dopuszcza się, dokonywanie innych niż określone w pkt. 2) wtórnych podziałów działek pod warunkiem zachowania minimalnej szerokość działki – 20 m,
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób

dotychczasowy.

Rozdział 5

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami terenu: ZP-1, ZP-2, ZP-3, ZP-4

§ 32. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: ZP-1 o powierzchni około 9,03 ha, ZP-2 o powierzchni około 0,14 ha, ZP-3 o powierzchni około 0,31 ha.

1. Ustala się jako funkcję podstawową: zielenią urządzonej parkową.
2. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą realizację: infrastruktury technicznej, dojść oraz małej architektury.
3. Nie dopuszcza się jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej oraz lokalizowania działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) tereny powinny być dostępne poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych, oraz ciągów pieszo-rowerowych,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla całego terenu funkcjonalnego - 80%,
 - 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu ZP-1 od strony ulicy Grobla Jednaczewska,
 - b) dla terenu ZP-2 od strony drogi KD-5 oraz ulicy Grobla Jednaczewska,
 - c) dla terenu ZP-3 od ulicy Grobla Jednaczewska.

§ 33. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu: ZP-4 o powierzchni około 2,94 ha:

1. Ustala się jako funkcję podstawową: zielenią urządzonej z obiektami sportowo-rekreacyjnymi.
2. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą realizację: usług nieuciążliwych (z zakresu: administracji, rekreacji, gastronomii, edukacji, medycyny) oraz infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, oraz małej architektury.
3. Nie dopuszcza się lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej lub produkcyjnej.
4. Ustala się następujące warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację nie kubaturowych i kubaturowych obiektów usługowych bezpośrednio związanych ze sportem i rekreacją,
 - 2) budynki należy lokalizować z zachowaniem określonych na rysunku planu linii zabudowy oraz pod warunkiem zachowania zasad określonych w §11,
 - 3) powierzchnia użytkowa usług innych niż związanych bezpośrednio z funkcją podstawową nie może być większa niż 200 m² powierzchni,
 - 4) 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) powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może przekraczać 3000 m²,
 - c) maksymalna wysokość do najwyższej położonego elementu budynku 15m,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki budowlanej,

- f) kolorystyka budynków powinna być dopasowana do otoczenia oraz ich formy i funkcji,
- g) dopuszcza się dachy o dowolnej formie,
- h) poziom posadowienia parteru budynku usługowego na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
- 5) teren powinien być oświetlony,
- 6) dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w §13,
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń w świetle elewacji od strony drogi wewnętrznej KDW-2,
- 8) dopuszcza się realizację ogrodzeń urządzeń sportowych o wysokości innej niż określone w §13 pkt 3) pod warunkiem, że inna wysokość wynika z rozwiązań technologicznych wymaganych dla danego urządzenia sportowego,
- 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 §22,
- 10) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów na terenie działki budowlanej należy przewidzieć miejsca na pojemniki do segregacji odpadów,
- 11) zakazuje się jakichkolwiek podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi oraz porządkujących stan własnościowy,
- 12) obsługa komunikacyjna od strony drogi wewnętrznej KDW-2,
- 13) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.

Rozdział 6

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem terenu: WS-1, WS-2, WS-3

§ 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami terenu: WS-1 o powierzchni około 0,1 ha, WS-2 o powierzchni około 0,26 ha, WS-3 o powierzchni około 0,58 ha:

1. Ustala się funkcję podstawową: wody powierzchniowe.
2. Dopuszcza się realizację: wszelkich funkcji związanych z utrzymaniem wód powierzchniowych, urządzeń służących przemieszczaniu się pieszych pomiędzy przeciwległymi terenami funkcjonalnymi.
3. Nie dopuszcza się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem dopuszczonych w niniejszym paragrafie.
4. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) urządzenia służące przemieszczaniu się pieszych pomiędzy przeciwległymi terenami funkcjonalnymi można realizować wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu oznaczeniem – lokalizacja pomostów spacerowych,
 - 2) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

Rozdział 7

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury elektroenergetycznej miasta oznaczonego symbolem terenu: E-1, E-2.

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu E-1 o powierzchni około 55 m², E-2 o powierzchni około 50 m²:

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) zakazuje się nowych podziałów działek z wyjątkiem podziałów zgodnych z liniami rozgraniczającymi, porządkujących stan własnościowy,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu E-1 od strony drogi publicznej KD-3,
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu E-2 od strony drogi publicznej KD-5,
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.

Rozdział 8

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa

terenów drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu: KD-1, KD-2, KD-3, KD-4, KD-5

§ 36. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem terenu KD-1 o powierzchni około 0,7 ha, KD-2 o powierzchni około 0,21 ha, KD-3 o powierzchni około 0,21 ha, KD-4 o powierzchni około 0,19 ha, KD-5 o powierzchni około 0,26 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. Nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody administratora drogi.

4. Drogi na terenach KD-2, KD-3, KD-4, KD-5, znajdujące się w obszarze regulacji poziomu terenu wyznaczonego na rysunku planu, muszą być zrealizowane tak aby ich nawierzchnia docelowo znajdowała się powyżej poziomu 101 m n.p.m. Kr.

5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,

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

a) 10,5m dla terenu KD-1,

b) 12m dla terenu KD-2,

4) jezdni utwardzona o szerokości minimum 5,5 m,

5) chodniki obustronne, dopuszczalne jako przyjezdniowe o szerokości minimum 1,5m,

6) należy zapewnić odprowadzenie wód deszczowych z terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej,

7) tereny muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,

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

dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 9

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych
oznaczonych symbolami terenu: KDW-1, KDW-2

§ 37. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami terenu: KDW-1 o powierzchni około 0,09 ha, KDW-2 o powierzchni około 0,1 ha.

1. Ustala się funkcję podstawową: drogę wewnętrzną.
2. Dopuszcza się realizację: infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu kołowego.
3. Nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody administratora ciągu.
4. Drogi wewnętrzne na terenach KDW-1, KDW-2 muszą być zrealizowane tak aby ich nawierzchnia docelowo znajdowała się powyżej poziomu 101 m n.p.m. Kr.
5. Poszczególne drogi muszą być realizowane jednocześnie na ich całej długości.
6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - 2) szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) szerokość jezdni minimum 4,5m,
 - 4) tereny muszą być oświetlone,
 - 5) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - 6) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

DZIAŁ IV

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 38. 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.

§ 39. 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: MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, MNU-8 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).

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

§ 41.

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

Wiesław Tadeusz Grzymała

Pliki do pobrania:

- [załącznik 1](#)
- [załączniki 2, 3](#)

Data dodania:

Data upublicznienia: czwartek, 24 kwi 2008 14:27

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

Zaakceptował(a): Śleszyńska Dorota

Artykuł był czytany: 1176 razy

<http://um.lomza.pl/bip/prawo.php?wiad=2014>