

Uchwała Nr 332/XLVI/09

z dnia: z dnia 24 czerwca 2009 r.

w sprawie: w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (rejon ulic: Wojska Polskiego, Poznańskiej i projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Meblowej)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413), zgodnie z uchwałą Nr 140/XXIV/07 Rady Miejskiej Łomży z dnia 27 grudnia 2007 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (rejon ulic: Wojska Polskiego, Poznańskiej i projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Meblowej) są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży” uchwalonego uchwałą Nr 195/XXXIV/00 Rady Miejskiej Łomży z dnia 11 października 2000 r. i zmienioną uchwałami Rady Miejskiej Łomży: Nr 473/LXXIII/06 z dnia 25 października 2006 r., Nr 136/XXIII/07 z dnia 19 grudnia 2007 r. oraz Nr 141/XXIV/07 z dnia 27 grudnia 2007 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (rejon ulic: Wojska Polskiego, Poznańskiej i projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Meblowej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 130 ha położony pomiędzy ulicami: Wojska Polskiego, Poznańską (położonymi poza granicami planu) i ulicą projektowaną stanowiącą przedłużenie ulicy Meblowej i objętej planem.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również:

- 1) załącznik Nr 2 – dotyczący sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 – dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Łomża oraz zasad ich finansowania.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granicach terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – należy przez to rozumieć granice określające tereny, na których mogą być lokalizowane wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje

przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

6) terenie - należy przez to rozumieć powierzchnię lądową lub wodną o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7) obszarze - należy przez to rozumieć całą powierzchnię objętą planem lub powierzchnią obejmującą więcej niż jeden teren, o którym mowa w pkt 6 o podobnej lub identycznej funkcji określonej w ustaleniach niniejszej uchwały;

8) obiektach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na potrzeby administracji, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, sportu, świadczenia usług pocztowych i kurierskich oraz telekomunikacyjnych, mieszkalnictwa zbiorowego oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynki biurowe i socjalne;

9) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

10) usługach ponadpodstawowych - należy przez to rozumieć funkcje usługowe o zasięgu ponadlokalnym;

11) wielkopowierzchniowych obiektach handlowych - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², powiązanych ze sobą funkcjonalnie i technicznie;

12) powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącej całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednio sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);

13) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt ro-dzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

14) zabudowie techniczno – produkcyjnej - należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne oraz obiekty przeznaczone na składowanie i magazynowanie;

15) strefie technicznej od linii elektroenergetycznych - należy przez to rozumieć pas terenu określony od osi linii elektroenergetycznej, w którego strefie obowiązuje zakaz działania dźwignic lub urządzeń przeładunkowych, takich jak urządzenia dźwigowo-transportowe, maszyny i urządzenia do eksploatacji, itp.

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

1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, w tym terenu lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

2) planistyczne uporządkowanie obszaru objętego planem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni, propozycji podziału terenu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;

3) teren usług ponadpodstawowych, w tym rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczony na rysunku planu symbolem UCH;

4) tereny stacji paliw oznaczone na rysunku planu symbolem KS;

5) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U;

6) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu

symbolem PU;

7) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem IT;

8) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;

9) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD;

10) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem CPJ;

11) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolem CP.

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem §15 ust. 4;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;

3) granice terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

4. Oznaczenia graficzne dotyczące zawartych w planie orientacyjnych propozycji planistycznych:

1) oznaczenia graficzne wewnątrz linii rozgraniczających dróg, dotyczące elementów drogi,

w tym jezdni, chodników, zatok i pętli autobusowych, sposobów rozwiązań skrzyżowań dróg;

2) oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej

(oznaczenia te określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji).

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

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

Rozdział I

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Na terenach oznaczonych symbolami 1.1U, 1.2U, 1.3U i 1.4U, 7MU, 10MU, 11.1MU i 11.2MU, 14 ZP, 18U, 20U, 21MW i 22U ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy urządzeń i infrastruktury technicznej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 6PU, 9U i 12PU ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy urządzeń i infrastruktury technicznej.

3. Na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, muszą uwzględniać aspekty dotyczące zdrowia i życia ludzi.

5. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji zabudowy zagrodowej oraz budynków inwentarskich i obiektów rolniczych.

6. Na terenach oznaczonych symbolami 2.1 i 2.2PU oraz 4.1, 4.2 i 4.3PU ustala się zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

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

1) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów realizowanych na całym obszarze objętym planem do miejskiej kanalizacji sanitarnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne systemy kanalizacyjne z powierzchni utwardzonych dojazdów, placów, parkingów, ciągów pieszych oraz dachów do miejskiej kanalizacji deszczowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą

sieci. W przypadku odprowadzania ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi, w szczególności z terenów związanych z obsługą komunikacji, w tym stacji paliw oraz parkingów i placów – po oczyszczeniu w taki sposób, aby w odpływie zawartość zawieszin ogólnych i substancji ropopochodnych nie była większa niż określona w przepisach odrębnych.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego;
- 2) obowiązek zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłej lub stosowania eko-logicznych nośników energii w systemach grzewczych budynków, to jest gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej, paliw stałych o niskiej zawartości siarki lub odnawialnych źródeł energii.

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

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte formą ochrony przyrody.

§ 9. 1. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia ni-niejszej uchwały dotyczące poszczególnych terenów.

2. Na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nie ogranicza się wysokości obiektów związanych z procesem technologicznym realizowanej funkcji;
- 2) zakaz stosowania dachów asymetrycznych oraz dachów pogrążonych o spadkach połączy dachowych większych niż 10 stopni;
- 3) na całym obszarze objętym planem obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia oraz ogrodzenia nieruchomości należy projektować w sposób zharmonizowany w zakresie parametrów i gabarytów budynków, zastosowanych materiałów i kolorystyki.

Rozdział II

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem znajduje się Fort nr 4 Kompleks 526 w Łomży, wybudowany w latach 1887-1889, wpisany do rejestru zabytków decyzją Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku z dnia 30 lipca 2001 r. – nr rej. A-24. Ochronie konserwatorskiej podlegają wały, rowy forteczne, dziedziniec wraz z gruntem w granicach działki nr ewidencyjny 30383.

2. Ustala się dwie strefy ochrony konserwatorskiej obiektu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) strefa „A-F” pełnej ochrony konserwatorskiej obejmująca teren Fortu wpisany do rejestru zabytków;
- 2) strefa „E-F” ochrony konserwatorskiej ekspozycji Fortu wyznaczona ustaleniami planu.

§ 11. 1. Strefa „A-F” pełnej ochrony konserwatorskiej Fortu obejmuje teren Fortu wpisany do rejestru zabytków w granicach działki nr ewidencyjny 30383.

2. Przedmiotem ochrony są wały i trawersy, rów forteczny i dziedziniec.

3. Zasady ochrony:

- 1) zachowanie, konserwacja i restauracja zabytkowych struktur ziemnych;
- 2) utrzymanie i pielęgnacja trawiastej nawierzchni obiektów fortecznych;
- 3) usunięcie elementów powodujących obniżenie wartości zabytkowej fortu.

§ 12. 1. Strefa „E-F” ochrony konserwatorskiej ekspozycji Fortu obejmuje otoczenie Fortu o szerokości zgodnie z rysunkiem planu oraz teren od strony drogi do Ostrołki.

2. Przedmiotem ochrony jest dawna droga forteczna i widok na zabytek, w tym wglądy z ulicy Wojska Polskiego leżącej w ciągu drogi krajowej nr 61.

3. Zasady ochrony:

- 1) zachowanie drogi fortecznej w jej historycznym przebiegu;
- 2) zakaz zabudowy w pasie o szerokości 50 m wokół fortu;
- 3) ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy na obszarze od strony ulicy Wojska Polskiego.

§ 13. Na terenie Fortu nr 4, o którym mowa w §10-12 obowiązują ustalenia, o których mowa w §27 ust.3

Rozdział III

Ustalenia dotyczące przestrzeni ogólnodostępnych

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem przestrzeniami ogólnodostępnymi są place i przestrzenie związane z usługami użyteczności publicznej oraz służące imprezom rozrywkowym o charakterze masowym, w tym także związane z centrum handlowo-usługowym z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi.

2. Ustala się zakaz:

- 1) stosowania ogrodzeń pełnych i z elementów betonowych;
 - 2) lokalizowania obiektów tymczasowych.
3. Ustala się obowiązek stosowania ujednoliconych systemów:
- 1) oznakowania ulic i placów;
 - 2) tablic informacyjnych i reklam na budynkach;
 - 3) reklam wolnostojących i wielkoprzestrzennych, tzw. billboardów;

4. Obowiązek, o którym mowa w ust.3 nie dotyczy dominant przestrzennych w postaci istniejących kominów, akcentów przestrzennych stanowiących obudowę wyznaczonych na rysunku planu skrzyżowań dróg oraz elementów reklamowych takich jak pylon, totem, itp.

5. Ustala się obowiązek stosowania takich rozwiązań przestrzennych placów, ciągów pieszych, itp., realizowanych przez różnych inwestorów, które będą zharmonizowane w zakresie zastosowanych materiałów, kolorystyki, elementów małej architektury i zieleni.

Rozdział IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. Ustalenia z zakresu komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

1) istniejące ulice układu podstawowego zewnętrznego: Wojska Polskiego (1KD-G) i Poznańska (2KD-Z) o szerokościach w istniejących liniach rozgraniczających, położone poza granicami planu oraz ulica Meblowa i jej projektowane przedłużenie (3KD-G) do ulicy Poznańskiej o szerokości minimum 35 m w liniach rozgraniczających, położona w granicach planu;

2) drogi układu obsługującego - istniejące i projektowane drogi lokalne i dojazdowe: 4KD-L (ok. 2,572 ha), 5KD-L (ok. 0,984 ha), 6KD-L (ok. 1,439 ha), 7KD-L (ul. Ciepła - ok. 0,776 ha), 8KD-L (ok. 0,901 ha), 9KD-L (ok. 1,037 ha), 10KD-L (ok. 0,404 ha), 11KD-L (ok. 0,837 ha), 12KD-D (ok. 0,373 ha), 13KD-D (ok. 0,393 ha), 14KD-D (ul. Studencka - ok. 0,960 ha);

3) drogi wewnętrzne;

4) ciąg pieszo-jezdny (15.1CPJ – ok. 0,074 ha i 15.2CPJ – ok. 0,081 ha) oraz ciągi piesze (16CP,IT – ok. 0,041 ha i 17CP,IT – ok. 0,193 ha).

2. Ustala się następujące parametry projektowanych dróg:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) ul. Meblowa - 3KD-G - 35 m (ok. 5,675 ha),
- b) drogi lokalne (L) – 17-20 do 28 m,
- c) drogi dojazdowe (D) i wewnętrzne – 12 m,

d) ciągi piesze i pieszo-jezdny – zgodnie z rysunkiem planu,

2) szerokość jezdni:

- a) dla dróg klasy G – 2x2 pasy ruchu – szerokość obu jezdni – 7 m, z pasem dzielącym – 5 m,
- b) dla dróg klasy L – 1x2 pasy ruchu – szerokość jezdni – 7 m,
- c) dla dróg klasy D i wewnętrznych – 1x2 pasy ruchu – szerokość jezdni – 5-6 m.

3. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) od dróg, o których mowa w ust.1 pkt 1) – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) od dróg lokalnych (L) i dojazdowych (D) oraz wewnętrznych – 5 m od istniejącej lub projektowanej linii rozgraniczającej i zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) od ciągu pieszo-jezdnego 15.1 i 15.2CPJ – 10 m i od ciągów pieszych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się możliwość lokalnego poszerzenia pasów drogowych w liniach rozgraniczających, np. na zatoki przystanków autobusowych, na rozbudowę lub przebudowę skrzyżowań drogowych i zwężenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających, na etapie opracowania projektu budowlanego inwestycji drogowej.
5. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań określone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.
6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów, w tym tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z ich utrzymaniem, infrastruktury technicznej oraz kiosków w okolicach przystanków autobusowych pod warunkiem zachowania widoczności dla uczestników ruchu drogowego.
7. Miejsca postojowe (w tym garaże) obsługujące projektowaną zabudowę na terenach oznaczonych symbolami U, PU i MU należy zapewnić na terenie realizowanej inwestycji według następujących wskaźników:
- 1) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem handlu detalicznego – dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
 - 2) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – trzy miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe.
8. Dla obiektów usługowych użyteczności publicznej oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych planowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UCH należy zapewnić miejsca postojowe w liczbie minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni całkowitej obiektu lub obiektów łącznie.
9. Ustala się zakaz włączania dróg wewnętrznych do dróg układu zewnętrznego.
10. Szczegółowe miejsce i warunki włączenia dróg wewnętrznych do projektowanego układu drogowego dróg publicznych należy uzgodnić z zarządcą dróg.
- § 16. 1. Utrzymuje się dotychczasowe lokalizacje obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, nie kolidujące z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem poszczególnych terenów.
2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej kolidującej z ustalonym w planie docelowym zagospodarowaniem terenów do czasu jej przebudowy lub wyeksploatowania.
 3. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z trasą określoną w rozrzędzie sieci infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu.
 4. Dopuszcza się zmianę trasy projektowanej sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że zmiana ta nie spowoduje konieczności zmian tras pozostałych sieci uwzględnionych w rozrzędzie sieci infrastruktury technicznej.
 5. Zmiana rozrzędu sieci infrastruktury technicznej jest możliwa pod warunkiem opracowania

projektu zagospodarowania terenu, którego zmiana dotyczy – z uwzględnieniem wszystkich sieci istniejących, sieci przewidywanych do realizacji (na które wydano pozwolenie na budowę lub uzgodniono ich lokalizację przez jednostkę koordynującą usytuowanie projektowanych sieci) i przewidywanych w planie, po uzgodnieniu z jednostką koordynującą usytuowanie projektowanych sieci.

6. W pasach drogowych ulic – dróg publicznych – dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie uwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania priorytetu lokalizacji sieci uwzględnionych w rozrządzie.

7. Parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb na terenie (obszarze) zasilania lub obszarze zlewni.

8. Obsługę terenów i działek budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia na warunkach szczegółowych określonych przez zarządców sieci.

9. Przedstawiony na rysunku planu przebieg, średnice lub inne parametry ciągów projektowanej infrastruktury technicznej mają charakter informacyjny – do uściślenia na etapie sporządzania projektu budowlanego, zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela lub zarządcę sieci w dostosowaniu do przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze funkcjonalnym (np.: zlewni, obszaru zasilania, itp.).

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

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

12. Dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, odstępstwo od przyjętych w planie zasad rozmieszczenia infrastruktury technicznej pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu ustalającego nowe zasady rozmieszczenia uzbrojenia w zakresie obejmującym odstępstwo od ustaleń planu. Projekt powinien uwzględniać zlokalizowanie wszystkich istniejących i przewidywanych w planie sieci infrastruktury i być uzgodniony z zarządcami sieci infrastruktury technicznej, które obejmuje.

§ 17. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą. Zaopatrzenie w energię ciepłą przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych budynków, to jest gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej, paliw stałych o niskiej zawartości siarki lub odnawialnych źródeł energii.

§ 18. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz. Zaopatrzenie w gaz. Ziemny przewiduje się z istniejącej magistralnej sieci gazowej średniego ciśnienia Dn250 w ul. Wojska Polskiego oraz z istniejącej sieci magistralnej Dn225 w ul. Poznań-skiej za pomocą sieci rozdzielczych przedstawionych na rysunku planu.

§ 19. Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków komunalnych:

1. Odprowadzanie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej doprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu.

2. Dla zlewni z obszarów 1U, 2PU, 4PU ustala się nowe ciągi sieci kanalizacyjnych.

3. Dla pozostałych terenów planuje się wykorzystanie istniejących sieci kanalizacji sanitarnej pod warunkiem rozdziału sieci ogólnospławnej i dostosowania ich do parametrów technicznych stosownie do zainwestowania terenu, zgodnie z wymogami §16.

4. Dopuszcza się odstępstwo od wymogu ust.3, jeżeli stan techniczny tych sieci nie zapewnia opłacalności ich rewitalizacji lub stan prawny uniemożliwia wykonanie rewitalizacji w przewidywanym terminie realizacji podstawowego zamierzenia inwestycyjnego. W takim przypadku należy odprowadzenie ścieków wykonać w oparciu o sieci projektowane na

warunkach uzyskanych u zarządców sieci.

§ 20. Odprowadzanie ścieków przemysłowych - ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Ustalenia z zakresu odprowadzania wód deszczowych i opadowych:

1. Na obszarze objętym planem wydzielono 5 zlewni posiadających istniejące wyloty do odbiornika jakim jest rzeka Łomżyczka znajdująca się poza granicami planu:

- 1) zlewnia nr 1 obsługująca obszary 1U, 2PU, 4PU i teren 5U z wylotem Dn 1400;
- 2) zlewnia nr 2 obsługująca tereny 6PU, 7MU i 8KS z wylotem Dn 600;
- 3) zlewnia nr 3 obsługująca tereny 3IT, 14ZP, 9U, 10MU z wylotem Dn 600;
- 4) zlewnia nr 4 obsługująca tereny 11.2MU, 12PU, 13UCH, 15PU, 16PU, 17KS, 19.1PU, 20U z wylotem Dn 1000;
- 5) zlewnia nr 5 obsługująca tereny 11.1MU, 18.2U, 19.2U, 21MW i 22U z wylotem Dn 600.

2. Zlewnia nr 1 jest jedyną zlewnią, dla której planuje się przyłączenie nowych sieci kanalizacji deszczowej. Należy wyposażyć ją u wylotu w urządzenia oczyszczania ścieków deszczowych, dla których proponuje się lokalizację u zbiegu ulic 5KD-L i Poznańskiej, oznaczoną na rysunku planu symbolem SEP1.

3. Pozostałe zlewnie są zlewniami istniejącymi, które wymagają przystosowania do nowoplanowanych zamierzeń inwestycyjnych. Ze względu na zainwestowanie dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci pod warunkiem rozdzielenia sieci ogólnospławnej i dostosowania ich do wymaganych parametrów technicznych, zgodnie z wymogami §16.

4. Ze zlewni istniejących, zlewnie nr 2, 3 i 5 wyposażone są w urządzenia oczyszczania ścieków. Natomiast zlewnia nr 4 wymagać będzie zainstalowania osadnika i separatora ropopochodnych na kanale zrzutowym, którego wielkość będzie wynikała z obciążenia hydraulicznego po zbilansowaniu z działkami zainwestowanymi (proponowana lokalizacja na działce 30627/142 w miejscu istniejącego piaskownika – oznaczenie na planie - SEP2).

5. Zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (odprowadzane z dróg, parkingów obiektów handlowych, usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) należy oczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.

6. Wody deszczowe o małym stopniu zanieczyszczenia, z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, rowerowych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia, mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio do gruntu.

7. Kanały deszczowe należy lokalizować w pasie drogowym.

8. Dopuszcza się odstępianie od wymogu ust.3, jeżeli stan techniczny tych sieci nie zapewnia opłacalności ich rewitalizacji lub stan prawny uniemożliwia wykonanie rewitalizacji w przewidywanym terminie realizacji podstawowego zamierzenia inwestycyjnego. W takim przypadku należy odprowadzenie ścieków wykonać w oparciu o sieci projektowane na warunkach uzyskanych u zarządców sieci.

§ 22. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z miejskiej sieci wodociągowej Dn 150 przebiegającej wzdłuż ul. Wojska Polskiego i Dn 150 przebiegającej wzdłuż ul. Poznańskiej.

2. Dopuszcza się zasilanie z własnych ujęć wody lub z ujęć innych podmiotów pod warunkiem spełnienia przez te podmioty wymagań w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się korzystanie z wód powierzchniowych, opadowych lub podziemnych czerpanych z pierwszej warstwy wodonośnej do celów związanych z utrzymaniem zieleni i potrzeb gospodarczych w zakresie określonym przepisami odrębnymi lub jako ujęcie tymczasowe w okresie prowadzenia robót budowlanych.

4. Dopuszcza się budowę ujęć czerpiących wodę z drugiej i trzeciej warstwy wodonośnej dla potrzeb awaryjnych, związanych z obronnością kraju, zbiorowego zaopatrzenia w wodę i dla potrzeb usługowych w przypadku, gdy woda z miejskiej sieci wodociągowej nie spełnia wymogów przedsiębiorstwa usługowego pod względem ilości lub jakości, na warunkach określonych przez organ administracji wydający pozwolenia wodno-prawne.

5. Sieć wodociągową należy lokalizować poza pasami jezdniowymi dróg.

6. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej za pomocą hydrantów nadziemnych i podziemnych – stosownie do funkcji terenu.

§ 23. Ustalenia z zakresu elektroenergetyki:

1. Znajdujące się na terenie objętym planem napowietrzne linie elektroenergetyczne WN-110kV relacji GPZ Łomża 1 ÷ GPZ Łomża 2 i Ostrołęka ÷ GPZ Łomża 1 oraz stacje transformatorowe 15/0,4 kV napowietrzne i wewnętrzne przeznacza się do zachowania.

2. Dla napowietrznych linii WN110 kV ustala się strefy techniczne po 19 m w obie strony od osi tych linii.

3. W strefach, o których mowa w ust.2 ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy oraz sadzenia drzew;

2) obowiązek dokonania odpowiednich obostrzeń i uziemień;

3) obowiązek uzgadniania z zarządcą sieci projektów zagospodarowania tych terenów w zakresie dostępu do elementów linii.

4. Napowietrzną linię SN-15 kV „Poznańska” zasilaną z GPZ Łomża 1, biegnącą wzdłuż linii WN110 kV, relacji GPZ Łomża 1 ÷ GPZ Łomża 2, w kierunku ul. Wojska Polskiego należy pozostawić z zachowaniem strefy technicznej po 7 m w obie strony od jej osi.

5. W strefie, o której mowa w ust.4 ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy oraz sadzenia drzew;

2) obowiązek dokonania odpowiednich obostrzeń i uziemień;

3) obowiązek uzgadniania z zarządcą sieci projektów zagospodarowania tych terenów w zakresie dostępu do elementów linii.

6. Dopuszcza się przebudowę napowietrznej linii SN-15kV „Poznańska”, o której mowa w ust.4, na linię kablową pod warunkiem:

1) wykonania powiązania kablowego SN-15 kV tej linii z rozdzielnią GPZ Łomża 2;

2) przebudowy zasilenia istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, słupowych i wewnętrznej stacji 15/0,4kV FADOM, zasilanych obecnie z tej linii.

7. W przypadku przebudowy linii, o której mowa w ust. 4, 5 i 6 na linię kablową, linię zabudowy stanowić będzie linia strefy technicznej linii WN 110kV na odcinku dokonanej przebudowy.

8. Do zasilania istniejących i projektowanych obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy wykorzystać istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV napowietrzne i wewnętrzne.

9. Ustala się obowiązek, w razie potrzeb, zachowania rezerwy terenu pod budowę kontenerowych bądź słupowych stacji transformatorowych dla potrzeb zabudowy określonej odrębnymi projektami zagospodarowania na poszczególnych terenach.

10. Zasilanie dodatkowych stacji, o których mowa w ust.8, przewiduje się:

1) poprzez rozbudowę istniejących linii kablowych SN-15 kV znajdujących się poza granicami planu, po przeciwnej stronie ul. Wojska Polskiego;

2) z istniejącej lub przebudowanej na linię kablową linii SN-15kV „Poznańska”;

3) z nowych linii kablowych SN-15 kV wyprowadzonych z GPZ Łomża 2.

11. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii kablowych SN i nN i napowietrznych linii nN na warunkach wydanych przez ich zarządców zgodnie z projektami zagospodarowania poszczególnych terenów.

12. Ustala się obowiązek zachowania rezerwy terenu w ciągach komunikacji ogólnodostępnej pod elektroenergetyczne kablowe linie SN i nN w projektach zagospodarowania poszczególnych terenów w celu realizacji ustaleń, o których mowa w ust. 6, 10 i 11.

13. Przewiduje się oświetlenie uliczne istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych ogólnodostępnych poprzez przebudowę i rozbudowę istniejących sieci napowietrznych oraz budowę nowych linii kablowych na warunkach określonych przez ich zarządców.

14. Projektowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13UCH obiekty należy zasilić, zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci, dwoma niezależnymi liniami kablowymi SN-15kV, z GPZ Łomża 2.

15. Konstrukcje wsporcze wcześniej zdemontowanych linii napowietrznych SN-15kV i nN-0,4kV przeznaczone są do demontażu na etapie realizacji ustaleń planu na poszczególnych terenach.

§ 24. Ustalenia z zakresu telekomunikacji i telewizji kablowej:

1. Znajdujące się na terenie objętym planem kable doziemne i kanalizacje teletechniczne i telekomunikacyjne, doziemne kable światłowodowe i telekomunikacyjne linie napowietrzne wraz z przyłączami abonenckimi należy zachować lub w razie kolizji z planowaną zabudową przebudować w uzgodnieniu i na warunkach operatorów tych sieci w celu zapewnienia łączności telefonicznej i przesyłu sygnału telewizyjnego dla obecnych i przyszłych właścicieli terenów, zgodnie z występującym w tym zakresie zapotrzebowaniem.

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

3. Należy umożliwić realizację sieci telekomunikacyjnej i telewizji kablowej wspólnie, po tych samych trasach w ogólnodostępnych ciągach komunikacyjnych istniejącej i planowanej zabudowy.

4. Zakłada się dopuszczenie różnych operatorów sieci telekomunikacyjnych i telewizji kablowej.

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

6. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących masztów urządzeń nadawczo-odbiorczych.

§ 25. W zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się:

1. obowiązek usuwania odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

2. dopuszczenie wyznaczania, wspólnego dla kilku obiektów budowlanych lub działek, miejsca na pojemniki do wstępnej selekcji odpadów, pod warunkiem zapewnienia dostępu z terenów komunikacji publicznej.

Rozdział V

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 26. 1. Przed realizacją funkcji określonych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1U, 1.2U, 1.4U i 18U oraz obszarze 4PU wskazane jest przeprowadzenie scalenia nieruchomości w trybie przepisów odrębnych lub na zasadzie wzajemnej wymiany pomiędzy właścicielami.

2. Warunki podziału terenów, o których mowa w ust. 1:

1) wydzielona działka powinna mieć powierzchnię niezbędną dla określonego zmierzania inwestycyjnego z uwzględnieniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej terenu oraz liczby miejsc postojowych;

2) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej umożliwiającego wykonanie zjazdu z tej drogi lub poprzez drogę wewnętrzną oraz zaopatrzenia w infrastrukturę

techniczną zgodnie z ustaleniami określonymi w niniejszej uchwale;

3) wydzielenie działki pod pierwszą na danym terenie inwestycję powinno być poprzedzone opracowaniem koncepcji podziału całego terenu z uwzględnieniem ustaleń pkt 1 i 2.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Rozdział I

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem U

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1U (ok. 3,992 ha), 1.2U (ok. 1,399 ha), 1.3U (ok. 5,844 ha) i 1.4U (ok. 2,968 ha), 9U (ok. 3,160 ha), 18U (ok. 5,599 ha), 19.2U (ok. 2,004 ha), 20U (ok. 2,427 ha) i 22U (ok. 0,639 ha) przeznaczają się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zabudowa usługowa, o której mowa w ust. 1 obejmuje obiekty użyteczności publicznej, w tym handlu z obiektami o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.1U, 1.2U, 1.3U i 1.4U obowiązują ustalenia §10 - 12 oraz następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) ustala się, że podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa z zakresu turystyki, gastronomii i handlu;

2) ustala się obowiązek realizacji elewacji frontowych budynków od strony ulicy Wojska Polskiego na terenach 1.1U i 1.2U;

3) zagospodarowanie na cele użytkowe Fortu nr 4 na terenie strefy A-F pełnej ochrony konserwatorskiej Fortu wymaga posiadania przez jego właściciela:

a) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania Fortu i możliwości jego adaptacji, z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości zabytku,

b) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu prac konserwatorskich, określającego zakres i sposób ich prowadzenia oraz wskazującego niezbędne do zastosowania materiały i technologie,

c) uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania Fortu oraz dalszego korzystania z zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości;

4) wykorzystanie i adaptacja istniejących na terenie Fortu obiektów, ewentualnie budowa nowych oraz nowe zagospodarowanie obejmujące komunikację, zieleni, zabudowę, małą architekturę i detal architektoniczny należy dostosować do historycznego układu przestrzennego Fortu, w zakresie sytuacji, skali, gabarytów, kształtowania form architektonicznych i zastosowanych materiałów – na podstawie uzgodnionego z wojewódzkim konserwatorem zabytków programu zagospodarowania;

5) w strefie E-F ochrony konserwatorskiej ekspozycji Fortu ustala się:

a) obowiązek zachowania drogi fortecznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 15.1CPJ i 15.2CPJ, w jej historycznym przebiegu jako ciągu pieszego lub pieszo-jezdnego,

b) zakaz zabudowy w pasie 50 m wokół Fortu,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku lub budynków łącznie na poszczególnych terenach dla każdej inwestycji oddzielnie – do 30%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni terenu,

e) maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8 m ponad istniejący poziom terenu oraz 10 m do kalenicy dachu w przypadku realizacji dachów o których mowa w punkcie f,

f) w przypadku realizacji ostatniej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, ustala się obowiązek stosowania dachów wielospadowych lub dwuspadowych symetrycznych o kącie

nachylenia połaci dachowych od 20stopni do 40stopni,

g) ustala się obowiązek stosowania pokrycia dachów materiałem ceglasto-czerwonych i grafitowych,

h) lokalizacja realizowanej zabudowy powinna uwzględnić wgląd na Fort od strony ulicy Wojska Polskiego w sposób eksponujący jego walory prze-strzenne i krajobrazowe,

i) ustala się zakaz budowy pełnych ogrodzeń, ogrodzeń z elementów betono-wych i o wysokości powyżej 1,80 m,

j) ustala się zakaz lokalizacji reklamy wielkoformatowej wolnostojącej, umieszczanej na budynkach i na ogrodzeniach. Dopuszcza się umieszczanie znaków i innych nośników informacji, takich jak tablice, szyldy, pozostających w funkcjonalnym związku z użytkownikiem obiektu,

k) ustala się zakaz wprowadzania zielni wysokiej;

6) obsługa komunikacyjna – od dróg 8KD-L i 9KD-L.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 9U ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z zakresu użyteczności publicznej;

2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy produkcyjnej do czasu realizacji podstawowego przeznaczenia terenu, z możliwością przebudowy i remontu istniejących obiektów;

3) maksymalna wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8 m ponad istniejący poziom terenu;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni terenu;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni te-renu;

6) obsługa komunikacyjna – od drogi 4KD-L i dróg wewnętrznych.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 18U ustala się następujące zasady za-budowy i zagospodarowania:

1) ustala się, że podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa użyteczności publicznej z zakresu turystyki, sportu, administracji, kultury (Aqu-apark, park rozrywki);

2) ustala się obowiązek realizacji uprzywilejowanych elewacji frontowych od strony ulicy Wojska Polskiego i drogi 7KD-L;

3) maksymalna wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m ponad istniejący poziom terenu;

4) ograniczenie wysokości nie dotyczy elementów związanych z technologią obiektów;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni te-renu;

6) obsługa komunikacyjna – od drogi 7KD-L i dróg wewnętrznych;

7) ustala się zakaz realizacji zjazdów z ulicy Wojska Polskiego.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 19.2U ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) istniejące budynki przeznacza się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji na inną z zakresu usług, w tym użyteczności publicznej;

2) maksymalna wysokość nowoprojektowanych budynków – do 12 m;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni nie-ruchomości;

4) obsługa komunikacyjna – od drogi 14KD-D (ulica Studencka).

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 20U ustala się następujące zasady za-budowy i zagospodarowania:

1) istniejące budynki usługowe przeznacza się do dalszego użytkowania z możli-wością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji na inną z zakresu usług użyteczności

publicznej;

- 2) maksymalna wysokość istniejących i nowoprojektowanych budynków – do 12 m; ograniczenie wysokości nie dotyczy budynku istniejącej szkoły wyższej;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni nie-ruchomości;
- 4) obsługa komunikacyjna – od drogi 14KD-D (ulica Studencka) i dróg wewnętrznych.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 22U ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki usługowe przeznacza się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji na inną z zakresu usług;
- 2) maksymalna wysokość budynków – do 8 m;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna – od drogi 14KD-D (ulica Studencka) i dróg wewnętrznych.

Rozdział II

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem PU

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.1PU (ok. 10,594 ha) i 2.2PU (ok. 5,979 ha), 4.1 (ok. 7,176 ha), 4.2 (ok. 6,574 ha), 4.3 (ok. 9,765 ha) i 4.4PU (ok. 4,445 ha), 5PU (ok. 1,923 ha), 6PU (ok. 7,204 ha), 12PU (ok. 4,263 ha), 15PU (ok. 1,494 ha) 16PU (ok. 0,751 ha) oraz 19.1PU (ok. 2,365 ha) przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-techniczną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla obszarów oznaczonych symbolami 2PU i 4PU, ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się, że podział terenów na nieruchomości przeznaczone pod różne przedsięwzięcia inwestycyjne jest możliwy pod warunkiem wydzielenia wewnętrznych dróg dojazdowych. Postulowane miejsca włączenia tych dróg do dróg oznaczonych symbolami KD-L określono na rysunku planu. Planowaną realizację włączeń należy uzgodnić z zarządcą dróg;
- 2) minimalna szerokość dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 1 – 12 m w liniach rozgraniczających, minimalna szerokość jezdni - 7 m;
- 3) ustala się obowiązek realizacji budynków biurowo-administracyjnych od strony dróg publicznych;
- 4) istniejącą na terenie oznaczonym symbolem 4.4PU zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową przeznacza się do adaptacji z możliwością rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany funkcji na docelową produkcyjno – techniczną i usługową;
- 5) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, do wysokości 12 m od strony elewacji frontowej;
- 6) ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów związanych z procesem technologicznym realizowanej funkcji;
- 7) łączna powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni nieruchomości;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 9) na terenach 2.1 i 2.2PU, w odległości 50 m od zabytkowego Fortu położonego na terenie 1.3U, ustala się zakaz zabudowy;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 2.1PU i 2.2PU – od dróg 4KD-L i 9KD-L oraz dróg wewnętrznych,
 - b) 4.1PU – od dróg 4KD-L, 10KD-L i 11KD-L oraz dróg wewnętrznych,
 - c) 4.2PU – od dróg 4KD-L, 5KD-L, 10KD-L i 11KD-L oraz dróg wewnętrznych,
 - d) 4.3PU – od dróg 5KD-L i 11KD-L oraz dróg wewnętrznych,
 - e) 4.4PU – od ulicy Poznańskiej oraz dróg wewnętrznych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 5PU, 6PU, 12PU, 15PU i 16PU ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejącą zabudowę produkcyjno-usługową przeznacza się do adaptacji z możliwością

- rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany funkcji na inną produkcyjno – techniczną i usługową;
- 2) istniejącą na terenie oznaczonym symbolem 5PU zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową przeznacza się do adaptacji z możliwością rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany funkcji na docelową produkcyjno – techniczną i usługową;
 - 3) wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, do wysokości 12 m od strony elewacji frontowej;
 - 4) ograniczenie wysokości nie dotyczy obiektów związanych z procesem techno-logicznym realizowanej funkcji;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni nieru-chomości;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
 - 7) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 5PU – od drogi 5KD-L i 12KD-D. Dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów z ulicy Poznańskiej,
 - b) 6PU – od drogi 4KD-L, 5KD-L i 12KD-D. Dopuszcza się wykorzystanie ist-niejących zjazdów z ulicy Poznańskiej,
 - c) 12PU – drogami wewnętrznymi istniejącym zjazdem od ulicy Poznańskiej,
 - d) 15PU i 16PU – od drogi 6KD-L;

8) ustala się zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy Poznańskiej.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 19.1PU ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się, że podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa produkcyj-no-techniczna i usługowa;
- 2) istniejące budynki produkcyjno-usługowe przeznacza się do dalszego użytko-wania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji na inną produkcyjno-usługową;
- 3) maksymalna wysokość budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m ponad istniejący poziom terenu;
- 4) ograniczenie wysokości nie dotyczy elementów związanych z technologią obiektów;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni tere-nu;
- 6) obsługa komunikacyjna od drogi 6KD-D i 13KD-D.

Rozdział III

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem IT

§ 29. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3IT (ok. 6,005 ha) prze-znacza się pod istniejącą ciepłownię miejską, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z możliwością budowy nowych obiektów oraz przebudowy, remontu lub rozbiórki obiektów istniejących.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację urządzeń nadawczo – odbiorczych.

3. Obsługa komunikacyjna od drogi 7KD-L (ul. Ciepła).

Rozdział IV

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MU

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 7MU (ok. 1 ha), 10MU (ok. 0,841 ha) oraz 11.1MU (ok. 2,398 ha) i 11.2MU (ok. 1,913 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabu-dowy i zagospodarowania:

- 1) na terenie 11.1MU dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów istniejących działek i możliwość realizacji drugiej linii zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowopowstałych działek po tym terenie od strony terenu oznaczonego symbolem

- 21MW lub z wykorzystaniem dojazdów istniejących na terenach bezpośrednio do niego przylegających. Dojazd od ulicy Poznańskiej wymaga zgody zarządcy drogi;
- 2) na terenach 7MU, 10MU i 11.2MU ustala się zakaz realizacji drugiej linii zabudowy. Dopuszcza się dokonywanie podziałów geodezyjnych na tych terenach w celu polepszenia zagospodarowania poszczególnych działek;
 - 3) ustala się, że powierzchnia nowopowstałej działki nie może być mniejsza niż 600 m², a szerokość jej frontu mniejsza niż 20 m;
 - 4) maksymalna dopuszczalna powierzchnia zabudowy - do 40% całkowitej powierzchni działki;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% całkowitej powierzchni działki;
 - 6) dopuszcza się łączenie zabudowy i realizowanie jej jako bliźniaczej lub pierze-jowej, to jest takiej, która stanowić będzie obudowę ulicy Poznańskiej;
 - 7) maksymalna wysokość budynków - budynek do trzech kondygnacji nadziemnych, do wysokości 10 m od strony elewacji frontowej;
 - 8) w przypadku realizacji ostatniej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, ustala się obowiązek stosowania dachów wielospadowych lub dwuspadowych symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30stopni do 45stopni;
 - 9) ustala się zakaz stosowania pokrycia dachów w kolorach zielonych i niebieskich;
 - 10) istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe przeznacza się do trwałego użytkowania z możliwością nadbudowy, przebudowy i rozbudowy;
 - 11) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru nowych obiektów 0,5 m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku;
 - 12) w przypadku przebudowy, rozbudowy oraz budowy budynku nowego zaleca się łączenie funkcji gospodarczych i garaży (maksymalnie na 2 samochody) w formę zwartą z budynkiem mieszkalnym (podpiwniczenie, rozbudowany parter);
 - 13) w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń zawartych w punkcie 12, dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych w ramach powierzchni zabudowy działki zgodnie z poniższymi zasadami:
 - a) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z dachem płaskim lub dachem o nachyleniu połaci dachowych jak w budynkach mieszkalnych i usługowych,
 - b) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 60 m² w granicach ustalonej w ust.2 pkt 4 powierzchni zabudowy nieruchomości,
 - c) formę architektoniczną, rozwiązania kolorystyczne, materiałowe oraz elementy wykończenia zewnętrznego garaży i budynków gospodarczych należy zharmonizować z obiektem podstawowym – budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym,
 - d) dopuszcza się grupowanie budynków garażowych i gospodarczych po granicach nieruchomości;
 - 14) obsługa komunikacyjna – tereny 7MU, 10MU i 11.2PU od ulicy Poznańskiej oraz teren 11.1MU od ulicy Poznańskiej i dojazdów wewnętrznych;
 - 15) ustala się zakaz wykonywania nowych zjazdów z ulicy Poznańskiej.

Rozdział V

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem UCH

§ 31. 1. Teren oznaczony symbolem 13UCH (ok. 9,206 ha) przeznacza się pod centrum usługowo-handlowe z usługami użyteczności publicznej oraz wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi.

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

- 1) wszystkie realizowane obiekty wymagają szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania, jeśli chodzi o rozwiązania architektoniczne i materiałowe oraz powiązania przestrzenne i widokowe;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni całego terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% powierzchni całego terenu;
- 4) maksymalna wysokość obiektów – do 25 m;
- 5) ograniczenie wysokości, o której mowa w pkt 4 nie dotyczy elementów rekla-mowych takich jak pylon, totem, itp. oraz istniejącego komina stanowiącego dominantę przestrzenną;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń nadawczo – odbiorczych;
- 7) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej w zakresie dostaw i dojazdu dla klien-tów centrum od strony drogi oznaczonej symbolem 14KD-D (ulica Studencka) oraz poprzez drogę 5 KD-L.

Rozdział VI

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MW

§ 32. 1. Teren oznaczony symbolem 21MW (ok. 1,781 ha) przeznaczają się pod istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji ogólnodostępnej oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego - usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, w tym służące realizacji zadań własnych gminy, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i elementów małej architektury.

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

- 1) istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przeznaczają się do dalszego użytkowania z możliwością zmiany funkcji na usługową, o której mowa w §32 ust 2;
- 2) ustala się zakaz zwiększenia intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych;
- 3) zakaz, o którym mowa w punkcie 2 nie dotyczy rozbudowy związanej z polepszeniem standardu zamieszkania, to jest realizacji wejść, przedsionków, szczytów windowych, itp;
- 4) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych realizowanych wyłącznie w formie zorganizowanych, zwartych zespołów;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni terenu;
- 6) ustala się zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji budynków;
- 7) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków.

Rozdział VII

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania pozostałych terenów

§ 33.

1) tereny oznaczone symbolami 8KS (ok. 0,365 ha) i 17KS (ok. 0,364 ha) przeznaczają się pod stacje paliw wraz z towarzyszącymi usługami;

2) na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację parkingów;

3) teren oznaczony symbolem 14ZP (ok. 0,360 ha) przeznaczają się pod zielenie urządzoną;

4) na terenie, o którym mowa w ust.2 dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, kiosków, wiat przystankowych, itp;

5) tereny oznaczone symbolami 15.1CPJ (ok. 0,074 ha) i 15.2CPJ (ok. 0,081 ha) przeznaczają się pod ciągi pieszo-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

6) tereny oznaczone symbolami 16CP,IT (ok. 0,041 ha) i 17CP,IT (ok. 0,193 ha) przeznaczają się pod ciągi pieszo-jezdne z podziemną infrastrukturą techniczną o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV. RZEPISY KOŃCOWE

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami: U, PU, KS i UCH – w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);

2) dla terenów oznaczonych symbolami: IT, MW, MU, KD, CP, CPJ i ZP – w wysokości 0% (słownie: zero procent).

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej Łomży

Wiesław Tadeusz Grzymała

Pliki do pobrania:

- [załączniki 1,2,3](#)

Data dodania:

Data upublicznienia: piątek, 26 cze 2009 09:53

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

Zaakceptował(a): Śleszyńska Dorota

Artykuł był czytany: 2226 razy

<http://um.lomza.pl/bip/prawo.php?wiad=2444>