

Uchwała Nr 346/XLVIII/09

z dnia: z dnia 26 sierpnia 2009 r.

w sprawie: w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża w części dotyczącej terenów położonych przy ulicy Zdrojowej
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. 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, 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. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. 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 220, poz. 1413.), w wykonaniu Uchwały Nr 244/XXXVII/04 Rady Miejskiej Łomży z dnia 29 września 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska Łomży, uchwała co następuje:

Rozdział 1

przepisy ogólne

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność ustaleń planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży” uchwalonym uchwałą Nr 195/XXXIV/00 Rady Miejskiej Łomży z dnia 11 października 2000 r. Zmiany uchwałami Rady Miejskiej Łomży: Nr 473/LXXIII/06 z dnia 25 paź. 2006 roku, Nr 136/XXIII/07 z dnia 19 grudnia 2007 roku oraz Nr 141/XXIV/07 z dnia 27 grudnia 2007 roku.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży w części dotyczącej terenów położonych przy ulicy Zdrojowej - zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,78 ha gruntów miasta Łomży.

4. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu miejscowego zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasto Łomża tereny przy ulicy Zdrojowej", sporządzony na mapie w skali 1: 1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Do planu dołącza się "Prognozę oddziaływania na środowisko" nie wymagającą publikacji.

§ 2. Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej Uchwały:

1) załącznik nr 1- „Rysunek planu” w skali 1 : 1.000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica obszaru objętego planem;

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;

c) docelową linię rozgraniczającą ulicy Zdrojowej;

d) przeznaczenie terenu określone symbolami przeznaczenia terenu;

e) nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;

f) obowiązujące linie zabudowy;

g) granica obszaru osady wpisanej do rejestru zabytków archeologicznych;

h) linie podziału wewnętrznego zabudowy mieszkaniowej na strefy funkcjonalne

wydzielające strefę zieleni przydomowej z zakazem jej zabudowy;

i) linie podziału na działki budowlane;

j) obowiązujące rzędne osi projektowanej jezdni;

k) klasyfikacja funkcjonalna dróg;

l) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w tym zalecane lokalizacje projektowanej infrastruktury, określone symbolami liniowymi i punktowymi, do uściślenia w projektach budowlanych sieci infrastruktury technicznej;

m) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatywną lub informacyjną;

2) załącznik Nr 2 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3– określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania.

§ 3. Plan ustala:

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 oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 5. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone między innymi w:

1) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

3) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

4) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

5) ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

6) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

7) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne;

8) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

9) rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

10) rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 w

sprawie ewidencji gruntów i budynków.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające;
- 4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której umieszcza się elewację frontową budynku;
- 7) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
- 9) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym;
- 10) kalenicy dachu - należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu;
- 11) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 12) obiekcie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, który służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, energii elektrycznej, gazu, oraz realizowaniu innych rodzajowo zbliżonych usług na rzecz mieszkańców;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej;
- 14) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce wyrażoną w procentach;

Rozdział 2

ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz tereny komunikacji, zieleni i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych ustaleniami planu i wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznacza się następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach oznaczonych:

a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny zieleni o funkcjach oznaczonych:

a) ZP – tereny zieleni urządzonej,

b) ZN – tereny zieleni niskiej;

3) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) KD – teren drogi publicznej - droga dojazdowa,
- b) KDW – teren komunikacji wewnętrznej -sięgacz;

4) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem:

- a) E – tereny urządzeń elektroenergetyki,
- b) P i S – tereny urządzeń kanalizacji.

3. Określone funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania z uwagi na położenie w dolinie rzeki Narew i obszarze zagrożenia powodzią realizacja zabudowy wymaga uprzedniego przystosowania terenu zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie oraz opracowanymi na jego podstawie warunkami określonymi w ustaleniach planu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek podporządkowania projektowanej rozbudowy istniejącego układu przestrzennego zasadom wynikającym z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i ochrony naturalnego krajobrazu przyrodniczo-kulturowego;
- 2) plan wskazuje obszar zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych województwa podlaskiego pod nr rejestru C-92 teren objęty ochroną konserwatorską oznaczony został symbolem „W”;
- 3) ustala się obowiązek zachowania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych i nowych części obiektów rozbudowywanych w celu uzyskania jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni oraz właściwych walorów przestrzennych oraz zachowania wskazanego kierunku kalenicy budynków, a także pokrycia dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 4) ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 5) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 6) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy terenów objętych planem przed uprzednim ich przystosowaniem, tj podwyższeniem terenu do rzędnych określonych na rysunku planu we wskazanych granicach;
- 7) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy terenów objętych planem przed uprzednim, lub co najmniej równoczesnym wykonaniem infrastruktury transportowej, w zakresie zapewniającym dojazd i dojście, oraz infrastruktury technicznej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszary objęte prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody na terenie objętym planem nie występują. Część granicy terenu objętego planem, lewy brzeg rzeki Narew, stanowi granicę obszaru objętego prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody - Łomżyński Park Krajobrazowy Doliny Narwi i obszar Natury 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków i Ochrony Siedlisk „Przełomowa Dolina Narwi” (PLC200003);

2. Plan ustala następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się, ochronę walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu, zasobów wód podziemnych oraz konieczność uwzględnienia i zachowania powiązań przyrodniczych poprzez:

a) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania w dolinie rzeki Narew naturalna zieleni oraz zachowanie rzeźby terenu w dolinie rzeki, oznaczenie symbolem przeznaczenia ZN, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz budową wskazanych w planie urządzeń infrastruktury technicznej, odbudową i utrzymaniem urządzeń wodnych;

b) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych: zakaz odprowadzania do wód i gruntu nieczyszczonych ścieków;

2) plan wskazuje graficznie na rysunku planu granicę i rzędne terenu do przystosowania jego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na położenie w dolinie rzeki Narew i zagrożenie obszaru powodzią, oraz ustala zakaz realizacji podpiwniczeń w budynkach, zgodnie z warunkami określonymi przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, na pozostałym terenie obowiązuje zakaz budowy stałych obiektów kubaturowych;

3) plan zakazuje realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, inwestycji drogowych;

4) ustala się obowiązek segregacji odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w mieście;

5) ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków archeologicznych województwa podlaskiego pod nr rejestru C-92 – „osada z kompleksu osadniczego, pochodząca z okresu średniowiecza” objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską, teren zabytku oznaczony został symbolem „W”, w stosunku do którego obowiązuje:

a) zakaz prowadzenia jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej nie związanej z ich rewaloryzacją;

b) zawiadomienie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o odkryciu przedmiotu, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym;

2) plan nie określa, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 10. § .1 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) przestrzeń publiczną na obszarze objętym planem stanowi teren komunikacji kołowej – droga publiczna;

2) dla terenów o których mowa w pkt. 1 ustala się następujące wymagania mające wpływ na kształtowanie przestrzeni publicznej:

a) ustala się nakaz stosowania jednolitego układu oświetlenia ulicznego;

b) ustala się zakaz lokalizacji reklam;

c) należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1) na obszarze objętym planem ustalono granice obszarów podlegających ochronie

wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych wynikających:

a) z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami o których mowa w § 9;

b) plan określa tereny zalewowe wody 1% rzeki Narew nie niżej niż rzędna 101,58 m n.p.m. Kr., w których obowiązuje zakaz realizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką wodną na obszarach zalewowych Narwi narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny osuwiskowe zgodnie ze studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału zostały przedstawione na rysunku planu;

2) nie ustala się zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew w odległości 7,5 m od trasy istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV (licząc od osi).

§ 14. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy Określone zostały w rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów projektowanego i istniejącego zainwestowania poprzez:

1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej poprzez ulicę dojazdową 01 KD długości ok. 380 m (przejazdową przez cały teren projektowanego osiedla i podwójnie włączoną do nadrzędnej ulicy Zdrojowej – istniejący pas drogowy) oraz przez krótki sięgacz 02 KDW – ulicę wewnętrzną o długości ok. 50 m (pas wyznaczony);

2) wyznaczone ulice obsługują bezpośrednio przyległe działki istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez wjazdy, których postulowaną lokalizację pokazano na rysunku planu, ulica Zdrojowa (będąca zewnętrzną ulicą miejską) pełni ograniczone funkcje obsługi terenu zabudowy obszaru objętego planem;

3) plan nie wyznacza wydzielonych parkingów, przyjęcie 7,0 m szerokości jezdni ulicy dojazdowej i dużego obszaru do zawracania na sięgaczu 02 KDW pozwala na bezkonfliktowe parkowanie na jezdniach i w rejonie zjazdów do posesji;

2. Ukształtowanie terenu.

1) teren projektowanej zabudowy wymaga makroniwelacji związanej z koniecznym podniesieniem terenu do minimalnej rzędnej 102,00 mnpm (wymaganie wynikające z możliwości zalewania wodami powodziowymi i wynikającej z wymagań ukształtowania pionowego ulicy, a także ukształtowania terenów pod zabudowę), główne rzędne ulic zostały podane na rysunku planu;

2) makroniwelacja i podniesienie terenu zakłada ukształtowanie wewnętrznej skarpy przebiegającej przez wschodnio-południową część działek 11689/7- 11689/11. W celu zabezpieczenia ww. skarpy oraz wykluczenia niekontrolowanego spływu wód ze skarpy zaleca się projektowanie odpowiednio umocnionego rowu (cieku) skarpowego zbierającego wody i odprowadzającego je do systemu odwodnienia ulicy – wg rysunku planu;

3) plan ustala projektowaną granicę podniesienia terenu do minimalnej rzędnej 102,00 m npm lub linię obwałowania zabezpieczającego przed wodami powodziowymi. Wyżej wymienione obwałowanie lub podniesienie terenu jest warunkiem dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej

przy rzędnych terenu nowej zabudowy nie mniejszych niż 102,00 mnpm. Obwałowanie lub podniesienie terenu wraz z ukształtowaniem w strefie nasypów wymaga opracowania odpowiedniego projektu ukształtowania terenu, który powinien być integralną częścią projektu budowlanego obszaru zabudowy;

3. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy od istniejącej drogi dojazdowej (miejskiej) i drogi wewnętrznej;

1) 01 KD droga dojazdowa, adaptacja obecnych linii rozgraniczających przebiegu pasa drogowego:

a) szerokość jezdni 7,0 m - 2 pasy ruchu po 3,5 m, włączenia i skrzyżowania proste wyokrąglone łukami min. $R=10,0$ m. Wskazuje się optymalne lokalizacje zjazdów na tereny zabudowy,

b) chodniki – przyległe do jezdni szerokości 2,5 m lub wydzielone pasami zieleni o szerokościach 2,0 m. Chodniki muszą być realizowane minimum po jednej stronie, docelowo należy realizować chodniki po obu stronach jezdni,

c) linia zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu;

2) 02 KDW droga wewnętrzna - sięgacz z palcem do zawracania dostosowanym do warunków terenowych wg rysunku planu szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 i 12,0 m:

a) szerokość jezdni minimum 4,5 m. Wskazuje się optymalne lokalizacje zjazdów na tereny zabudowy,

b) chodniki – przyległe do jezdni szerokości 2,0 m Chodniki muszą być realizowane minimum po jednej stronie, docelowo należy realizować chodniki po obu stronach jezdni,

c) linia zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone na rysunku planu.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1) w zakresie infrastruktury technicznej zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

a) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.,

b) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

c) sieci energetycznej,

d) sieci gazowej,

e) sieci telefonicznej,

f) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.

2) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciw-pożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

b) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KD i 02KDW, do spięcia z istniejącą siecią w ul. Zdrojowej;

c) zaleca się usytuowanie sieci wodociągowej w pasie chodników projektowanych dróg;

d) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektu budowlanego;

3) ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące kanalizacji sanitarnej:

a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza

do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-pompowym z odprowadzeniem do istniejącej sieci w ul. Zdrojowej. System ten w obszarze objętym opracowaniem przewiduje budowę:

- sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KD i 02KDW,
- 2 przepompowni ścieków kanalizacji tłocznej odprowadzającej ścieki w kierunku ul. Zdrojowej;

b) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów grawitacyjnych w pasie jezdni projektowanej drogi, a kanalizacji tłocznej w pasie chodnika;

c) dopuszcza się zmianę przebiegu i systemu sieci w ramach opracowania projektu budowlanego;

4) ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia wód opadowych:

a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych w sposób alternatywny:

- Wariant I - poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy oznaczonej na planie symbolem 01KD z jednym odprowadzeniem (w kierunku wschodnim) poprzez separator do rzeki Narew;
- Wariant II - poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy oznaczonej na planie symbolem 01KD i 02 KDW z jednym odprowadzeniem (w kierunku zachodnim) poprzez separator do rzeki Narew;
- Wariant III - poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy oznaczonej na planie symbolem 01KD i 02 KDW z dwoma odprowadzeniami do rzeki Narew, przy zaopatrzeniu każdego wylotu w urządzenie podczyszczające (separator);

b) zaleca się usytuowanie projektowanej sieci w pasie jezdni projektowanej drogi;

c) dopuszcza się wybór wariantu w ramach opracowania projektu budowlanego;

5) ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w gaz:

a) w rozrządzie uzbrojenia ulic 01KD i 02KD zaprojektowano sieć gazową średniego ciśnienia, do realizacji w przypadku zaistnienia możliwości podłączenia do istniejącej sieci. Projektowana sieć gazowa została usytuowana w pasie chodnika, z dwoma włączeniami do projektowanej sieci w ul. Zdrojowej;

b) dopuszcza się zmianę lokalizacji sieci i miejsca włączenia w ramach opracowania projektu budowlanego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, warunki techniczne określi Rejon Energetyczny Dystrybucji, plan wskazuje lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4, oznaczonej symbolem E. Ustala się:

- a) adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne SN i NN komunalno-oświetleniowe;
- b) obowiązek zachowania strefy technicznej – ograniczonego użytkowania w odległości 7,5 m od trasy istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV (licząc od osi), w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew;
- c) obowiązek uzgodnienia projektów zagospodarowania działek na terenie których przebiegają linie 15 kV z Rejonem Energetycznym Dystrybucji w Łomży w zakresie dostępności do linii;

d) dla potrzeb projektowanego zainwestowania przewidziano:

- rozbudowę sieci komunalno-oświetleniowej nn w obszarze projektowanej zabudowy w pasach drogowych;

- 7) rozbudowa systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb obejmuje modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 8) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się we własnym zakresie z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego;
- 9) w zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

§ 17. Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) oświetlenie zewnętrzne ulic, dróg i budynków przystosować do wygaszania;
- 2) wykonać hydranty w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) przewidzieć ukrycia typu II wykonywane w podpiwniczeniach (w przypadku ich realizacji) przez mieszkańców we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;

§ 18. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji funkcji określonych niniejszym planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 2) nie ustala się sposobów ani terminów tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 19. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze:

- 1) obszar planu był objęty zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - UZUPEŁNIAJĄCE dotyczące poszczególnych symboli przeznaczenia terenu

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia terenu: 1 MN 2 MN, 3 MN - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zagospodarowania terenu:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni ogólnej działki mieszkaniowej;
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej mieszkaniowej;
 - lokalizacja budynku w strefie mieszkaniowej od strony ulic z zachowaniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, które zostały określone na rysunku planu;
 - dopuszcza się realizację jednego mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 220 m² na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
 - garaż wewnątrz budynku mieszkalnego lub dobudowany do niego we frontowej linii

zabudowy, garaż na dwa stanowiska w budynku + 2 miejsca parkingowe na działce, przed garażem, maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych dwustanowiskowych do 40 m²;

- ustala się zakaz zabudowy w wyznaczonej strefie zieleni przydomowej;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- adaptuje się istniejący podział terenu oraz istniejące budynki mieszkalne z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników. Dopuszcza się korektę granicy na prostopadłą do istniejącej linii rozgraniczającej ulicy pomiędzy działkami 11704 i 11705;
- szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 11,0 do 16,0m, z warunkiem zachowania odległości od bocznych działek nie mniej niż 4,0 m;
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
- dachy wielospadowe, pochylenie połaci dachowych w granicach 30o-40o, maksymalna wysokość kalenicy ok. 11,0 m od projektowanego poziomu terenu;
- wyniesienie posadzki parteru od 0,60 m do maksymalnie 1,0 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu;

3) dla terenów obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziale II.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia terenu: 4 MN 5 MN, 6 MN - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni ogólnej działki mieszkaniowej;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej mieszkaniowej;
- lokalizacja budynku w strefie mieszkaniowej od strony ulic z zachowaniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, które zostały określone na rysunku planu;
- dopuszcza się realizację jednego mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 220 m² na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
- garaż wewnątrz budynku mieszkalnego lub dobudowany do niego we frontowej linii zabudowy, garaż na dwa stanowiska w budynku + 2 miejsca parkingowe na działce, przed garażem, maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych dwustanowiskowych do 40 m²;
- ustala się zakaz zabudowy w wyznaczonej strefie zieleni przydomowej;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, bezpośrednio w liniach

rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału zostały przedstawione na rysunku planu;
- warunkiem podziału terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu 6 MN jest zapewnienie dostępu do terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia terenu 7 ZP przez jedną z wydzielonych działek;
- szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 11,0 do 16,0m, z warunkiem zachowania odległości od bocznych działek nie mniej niż 4,0 m;
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
- dachy wielospadowe, pochylenie połaci dachowych w granicach 30o-40o, maksymalna wysokość kalenicy ok. 11,0 m od projektowanego poziomu terenu;
- wyniesienie posadzki parteru od 0,60 m do maksymalnie 1,0 m ponad poziomem projektowanej rzędnej terenu;

3) dla terenów obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziale II.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - 7ZP plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową; urządzenia małej architektury;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem tymczasowych urządzeń związanych z wypoczynkiem, elementów małej architektury stanowiących wyposażenie zieleni,
- b) obsługa komunikacyjna terenu przez jedną z wydzielonych działek na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 6 MN, której uzupełnienie będzie stanowił;

3) dla terenów obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziale II.

§ 23. przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - zieleń niska;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) część terenu oznaczona graficznie na rysunku planu symbolem „W” wpisana jest do rejestru zabytków archeologicznych województwa podlaskiego obowiązują ustalenia dotyczące ochrony zabytku.

Rozdział 4

przepisy końcowe

§ 24. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości dla

poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową MN w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent);
- 2) przeznaczonych pod zieleń urządzoną ZP w wysokości 0 % (słownie: zero procent);
- 3) przeznaczonych pod zieleń niską ZN w wysokości 0 % (słownie: zero procent);
- 4) przeznaczonych pod komunikację - w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

§ 25. W przypadku zmiany definicji ustawowych, wskaźników, normatywów oraz nazw instytucji i organów podawanych w uchwale zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi bez procedury zmiany planu.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomży.

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej Łomży

Wiesław Tadeusz Grzymała

Pliki do pobrania:

- [załącznik nr 1](#)
- [załącznik nr 2](#)
- [załącznik nr 3](#)

Data dodania:

Data upublicznienia: poniedziałek, 31 sie 2009 14:33

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

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

Artykuł był czytany: 1166 razy

<http://um.lomza.pl/bip/prawo.php?wiad=2522>