

# UCHWAŁA Nr 353/XLIX/09

z dnia: z dnia 30 września 2009 r.

w sprawie: w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża dla terenów Osiedla "Wschód" w rejonie ul. Wąskiej - obszar P 11  
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. 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, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i 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; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52 poz. 420), 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; z 2008 Nr 237 poz.1657 ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45 poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199,poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), zgodnie z uchwałą Nr 112 / XXI / 03 Rady Miejskiej Łomży z dnia 29 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska Łomży u c h w a l a, 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 2006 r.; Uchwałą Nr 136/XXIII/07 Rady Miejskiej Łomży z dnia 19 grudnia 2007 r. oraz Uchwałą Nr 141/XXIV/07 Rady Miejskiej Łomży z dnia 27 grudnia 2007 r.

##### § 2.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża dla terenów Osiedla „Wschód” w rejonie ul. Wąskiej - obszar P11, zwany dalej w treści uchwały planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i na rysunku planu.

### Rozdział 2.

#### Zakres obowiązywania planu miejscowego

##### § 3

1. Granice planu obejmują obszar o powierzchni ca 34.5ha, określony jako obszar P11 w § 40 ust.2 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży”, położony w Strefie Podmiejskiej - IV A (obszar 1, zespół 1.2) obejmujący tereny osiedla "Wschód".

2. Granice obszaru objętego planem są oznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są ponadto rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20

ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały, tj.:

- 1) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, wniesionych do projektu planu,
- 2) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Łomża oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

#### § 4

1. W planie ustala się:

- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu,

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

#### § 5

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały do obszaru objętego granicami planu.

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem ,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) obszary lokalizacji stref funkcjonalnych,
- 7) elewacje wymagające szczególnego opracowania,
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej cmentarza żydowskiego,
- 9) zwymiarowane odległości,

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu takie jak ścieżki pieszo – rowerowe na terenie ZP mają charakter postulatyczny.

4. Niżej wymienione oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny :

- 1) budynek domu przedpogrzebowego- rejestr zabytków Nr A-242/1987,

- 2) obszar wpisany do rejestru zabytków( cmentarz żydowski) Nr A-241/1987,
- 3) kościół w budowie p.w. Św. Andrzeja Boboli,
- 4) granice terenów zalecanych do scalenia i ponownego podziału
- 5) proponowany podział na działki budowlane,
- 6) przebieg podziemnego kanału przemysłowego – wA 750,
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – poza granicami planu,
- 8) orientacyjna powierzchnia terenów.

## § 6

Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy, słuźące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np. oświetlenie terenu, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, ławki, przystanki autobusowe, wiaty przystankowe, itp,
- 2) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze, ze względu na jego cechy indywidualne- wielkość, kubaturę lub wyróżniający się formą architektoniczną i detalem z przestrzeni ulicznej, przyczyniający się do identyfikacji, pozwalający na łatwą orientację w terenie, mający na celu podkreślenie rangi swego położenia w układzie przestrzennym, np. zaznaczeniu narożnika pierzei, zamknięciu perspektywy ciągów komunikacyjnych, osi widokowych, etc,
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 4) elewacji do specjalnego opracowania – należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego elewacji budynku, uzyskany poprzez staranne ukształtowanie jego formy i dobór wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
- 5) kalenicy budynku- należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu spadkowego,
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania,
- 7) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów budynków do powierzchni tej działki,
- 8) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni gruntu rodzimego na terenie działki budowlanej, pokrytego roślinnością oraz wodą powierzchniową (a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10.0m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację), do całkowitej powierzchni działki budowlanej,
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z pominięciem balkonów, wykuszy, loggi, wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (np schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek); w przypadku nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu

miejscowego od strony dróg publicznych, budynki należy sytuować równolegle do tych linii,

- 10) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu miejscowego, poza które nie wolno wyprowadzić zabudowy ( z pominięciem balkonów, loggii, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1.0m) oraz wzdłuż której należy sytuować elewację budynku, przy czym ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni frontowej elewacji budynku leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię; w przypadku obowiązującej linii zabudowy dla elewacji wymagających szczególnego opracowania ( na terenie MU-2) co najmniej 90% powierzchni frontowej elewacji budynku musi znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię oraz tworzyć wraz z budynkami na działkach sąsiednich zwartą ścianę architektoniczną z przejazdami bramowymi ( do maksymalnej szerokości 4.5m) i nie naruszając przy tym prawa władania sąsiednimi posesjami. Dla pozostałych obiektów budowlanych lokalizowanych na działce budowlanej, linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 11) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 12) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 13) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem,
- 14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i dopuszczone są na warunkach określonych planem,
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa ( dominuje) na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 16) rysunku planu– należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie w skali 1:1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem,
- 17) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym w planie przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia,
- 18) terenie zieleni i rekreacji (park rekreacyjno – wypoczynkowy)– należy przez to rozumieć zespoły zieleni naturalnej, powstałe w wyniku sukcesji rekreatywnej terenów porolnych i nieużytków oraz urządzone i zakomponowane zespoły zieleni przystosowane dla potrzeb rekreacji i wypoczynku, w szczególności poprzez urządzenie alejek spacerowych, ścieżek pieszo- rowerowych, miejsc wypoczynku i rekreacji, wyposażonych w obiekty małej architektury,
- 19) uciążliwościach – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, który powoduje lub może powodować przekroczenie dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych poziomu emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji, promieniowania oraz rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu poza obszarem, do którego właściciel posiada tytuł prawny, albo wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości,
- 20) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, w których prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działkę budowlaną, na której jest zlokalizowana oraz które nie są przedsięwzięciami mogąącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionymi w obowiązujących przepisach odrębnych i nie są zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;

- 21) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków w formie zabudowy wolnostojącej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu usługowego ( pod nieuciążliwą działalność gospodarczą, typu gabinet dentystyczny, zegarmistrz, kancelaria notarialna, adwokacka, pracownia projektowa, itp. z wykluczeniem punktu usług pogrzebowych) o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rezydencjonalnej wyklucza się wydzielenie lokalu usługowego;
- 22) zabudowie mieszkaniowo - usługowej o niskiej intensywności i zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków mieszkalnych z funkcją usług nieuciążliwych w formie wydzielonej w parterze budynku mieszkalnego lub w formie dobudowanej ( stanowiącej jedną bryłę z częścią mieszkalną), gdzie powierzchnia użytkowa usług nieuciążliwych, nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej funkcji mieszkaniowej,
- 23) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zielen wprowadzoną w sposób sztuczny, pełniącą funkcje estetyczne, zdrowotne, ochronne, osłonowe, a także zielen towarzyszącą ulicom, placom i budynkom.

### Rozdział 3

Ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów objętych planem miejscowym

#### §7

1. Ustala się przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. Wyznacza się:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2MN,
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
  - 5) teren usług religijnych, oznaczony na rysunku planu o symbolem U,
  - 6) teren zieleni i rekreacji - park rekreacyjno – wypoczynkowy, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
  - 7) teren cmentarza żydowskiego / zamkniętego/, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
  - 8) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E,
  - 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, ciągi pieszo – jezdne i ścieżki pieszo – rowerowe, oznaczone na rysunku planu symbolami – odpowiednio: KDL, KDD, KDX, KDR.

#### §8

1. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w §7 ust.2, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach ustala się także przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny o których mowa w §7 ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

## Rozdział 4

### §9

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone we wschodniej strefie podmiejskiej miasta Łomży, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową ( osiedle „Wschód”) o niskiej intensywności i zieleń rekreacyjno – wypoczynkową/ parkową; W obszarze planu obowiązują zasady przyjęte dla strefy „E” – ochrony ekspozycji zabytkowego układu miejskiego oraz dla strefy „K”- ochrony krajobrazu kulturowego, zapisane w „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży”.

2. Celem regulacji zawartych w planie miejscowym jest:

- 1) określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ze szczególnym uwzględnieniem unikatowych wartości przyrodniczo – krajobrazowych obszaru,
- 2) utrzymanie ciągłości wykształconego systemu powiązań przyrodniczych i widokowych ( sylwety miasta od strony doliny rzeki Narwi),
- 3) wyznaczenie i określenie zasad zagospodarowania terenu dla realizacji parku rekreacyjno - wypoczynkowego,
- 4) zapewnienie powiązań pieszych i rowerowych ze strefa śródmiejską miasta Łomży i doliną rzeki Narwi,
- 5) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane oraz granic terenów, na których obowiązywać będzie scalenie nieruchomości,
- 6) ochrona interesów publicznych ponad lokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego i zabytków.

### §10

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym obszaru, których uciążliwość lub szkodliwe oddziaływanie przekracza wartości dopuszczalne dla poszczególnych terenów, określonych ustaleniami planu.

2. Zachowuje się w obszarze planu istniejącą zabudowę, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, pod warunkiem nie kolidowania z sąsiadującą projektowaną nową zabudową i jej użytkowaniem, drogami publicznymi, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej oraz z ustaleniami planu.

## Rozdział 4

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### § 11

1. Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, występujących w obszarze ustaleń planu, tj.:

- 1) stosunków wodnych,
- 2) powietrza,
- 3) ukształtowania terenu,
- 4) istniejącego drzewostanu,
- 5) krajobrazu przyrodniczego.

2. Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz tych, które są zaliczane w myśl obowiązujących przepisów odrębnych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg – niezbędnych w obszarze planu.

### § 12

W zakresie ochrony wód zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do gruntu.

#### §13

W zakresie ochrony i wzbogacenia lokalnych i ponad lokalnych wartości środowiska i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek minimalizowania przekształceń powierzchni ziemi i jej ochrony przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych,
- 2) powiększenie i wzbogacenie istniejącej zieleni niskiej na terenie ZP, poprzez wprowadzenie komponowanej zieleni urządzonej,
- 3) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew,
- 4) w celu ochrony istniejących wartości krajobrazowych w obszarze planu oraz prawidłowego harmonijnego kształtowania panoramy miasta od strony doliny rzeki Narwi, zakazuje się wprowadzania zieleni wysokiej pogarszającej i dewastującej walory krajobrazowe i przestrzenne, w tym wgląd na budynek kościoła p. w. Św. Andrzeja Boboli ( w budowie), który stanowi dominantę przestrzenną związaną kompozycyjnie z terenem ZP i panoramą miasta od strony doliny rzeki Narwi.

#### §14

1. Ustala się ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami; zaopatrzenie w ciepło ustala się wyłącznie ze źródeł ekologicznie czystych, tj. energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego lub innych ekologicznych nośników energii, np. energii słonecznej.
2. Ustala się objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków, poprzez budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej gospodarki odpadami, utrzymania porządku i czystości na działkach budowlanych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.
4. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady stałe w granicach działki budowlanej; obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w mieście; wprowadza się nakaz selektywnej zbiórki odpadów.

#### §15

1. Na terenach 1MN-1, 1MN-5, 1MN-6, położonych wzdłuż Szosy Zambrowskiej ustala się nakaz realizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, przy wykorzystaniu rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, w szczególności przegród budowlanych o wysokiej izolacyjności w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Ustala się realizację zieleni urządzonej w pasach dróg publicznych oraz wzdłuż granic działek przylegających do wszystkich dróg publicznych.

## Rozdział 6

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

#### §16

1. Wskazuje się w obszarze planu obiekty i obszary chronione na podstawie wpisu do rejestru zabytków, tj. :
  - 1) zabytkowy cmentarz żydowski przy ul. Wąskiej ( zamknięty), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-241; przedmiotem ochrony są następujące elementy zabytkowe cmentarza: rozplanowanie cmentarza z aleją główną na osi domu przedpogrzebowego, brama i fragmenty ogrodzenia pomiędzy cmentarzem a domem przedpogrzebowym, obelisk upamiętniający pomordowanych Żydów, ohel, ok. 250 macew;

2) dom przedpogrzebowy, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-242; granice ochrony konserwatorskiej ww. domu obejmują cmentarz, działkę , na której znajduje się dom oraz drogę dojazdową od strony ul. Wąskiej.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu, w tym zmiana przeznaczenia i sposobu korzystania z zabytków, mogą być prowadzone po uzyskaniu stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§17

1. Ustala się w obszarze planu strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego zamkniętego cmentarza żydowskiego w granicach rozplanowania cmentarza, domu przedpogrzebowego z otoczeniem i aleją dojazdową,

2. Przedmiotem ochrony w obszarze planu są elementy zabytkowe cmentarza wymienione w ust. 1 pkt.1;

3. Ustala się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej następujące zasady ochrony:

1) zachowanie, konserwację i restaurację cmentarza żydowskiego- jego rozplanowania,

układu kwater i mogił, układu komunikacyjnego z aleją główną na osi, ukształtowania terenu,

2) zachowanie i konserwację nagrobków,

3) zachowanie, konserwację i restaurację domu przedpogrzebowego - z dopuszczeniem modernizacji technicznej w zakresie nie powodującym naruszenia jego wartości zabytkowych; Zakazuje się zmiany historycznej formy bryły i elewacji domu; Zaleca się przywrócenie pierwotnego układu wnętrza; Obowiązuje wymóg użytkowania budynku i jego otoczenia w sposób respektujący jego historyczną funkcję,

4) konserwację i restaurację zachowanych fragmentów ogrodzenia cmentarza (słupków murowanych z cegły nie tynkowanych; przęseł pełnych, murowanych tynkowanych) oraz rekonstrukcję fragmentów zniszczonych,

5) usuwanie elementów mających niekorzystny wpływ na stan zachowania i wygląd cmentarza (np. samosiewy, wysypiska śmieci, budynki gospodarcze w otoczeniu domu pogrzebowego, ogrodzenie z prefabrykowanych elementów betonowych),

6) obowiązuje zakaz prowadzenia na terenie cmentarza jakiejkolwiek działalności nie związanej z jego konserwacją i restauracją oraz zakaz lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza działalności, która mogłaby przyczynić się do obniżenia jego wartości zabytkowej oraz obiektów zasłaniających widok na cmentarz.

§18

1. Ustala się, że cały obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego układu urbanistycznego Łomży,

2. Przedmiotem ochrony w obszarze planu są powiązania widokowe z obszarem staromiejskim,

3. Ustala się w obszarze planu następujące zasady ochrony powiązań widokowych z obszarem śródmiejskim:

1) nakaz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej – podmiejskiej w zakresie skali, form, bryły, gabarytów, kolorystyki i faktur pokryć dachowych,

2) nakaz ograniczenia wysokości i intensywności zabudowy, zachowania właściwych proporcji zabudowy do towarzyszącej zieleni,

3) zakaz budowy wysokościowych urządzeń inżynierskich takich jak: kominy, maszty antenowe, itp.

## Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§19



1. Ustala się, że układ przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem tworzą ulice - lokalne i dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne, ścieżki pieszo – rowerowe, a także teren ZP, wskazane na rysunku planu; za przestrzeń publiczną ustala się również część terenu MU-2, położonego pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny 1KDL, 2KDL ( do 5KDD), a elewacją frontową zabudowy na terenie MU-2, usytuowaną w obowiązującej linii zabudowy, wymagającej szczególnego opracowania.

2. W przestrzeniach publicznych – ulicach ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni przyulicznej w ramach urządzania ulic miejskich,
- 2) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 3) wyposażenie ulic w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni ulicznej, w oparciu o indywidualne opracowania projektowe ( np. oświetlenie, ławki).

3. W przestrzeniach publicznych - ulicach, których parametry na to pozwalają, zaleca się urządzenie ścieżek pieszo – rowerowych.

4. W przestrzeni publicznej na terenie MU-2 ustala się indywidualne, a jednocześnie spójne zaprojektowanie posadzki strefy przestrzeni publicznej, wskazanej w ust.1 oraz oświetlenia wraz z drobnymi formami architektonicznymi i towarzyszącą zielenią; ustala się stosowanie materiału nawierzchniowego posadzek o wysokich walorach estetycznych i użytkowych - np. naturalny kamień;

#### §20

Ustala się następujące zasady lokalizowania ogrodzeń w obszarze planu, w tym w przestrzeniach publicznych:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych - na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i na terenie ZP; nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak pacholki i słupki,
- 2) ustala się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektów ogrodzeń położonych wzdłuż ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL i Szosy Zambrowskiej oraz przylegających do terenu ZP przy zgłaszaniu ich budowy,
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych ( z wyjątkiem słupków i podmurówek) od strony przestrzeni publicznych; ustala się stosowanie ogrodzeń jako ażurowych o minimum 50% prześwicie w przeszle lub żywoplotów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 4) ustala się ogrodzenia w liniach rozgraniczających ulic o wysokości do 1.6 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu miejscowego podwyższenia dla realizacji wjazdów, bram, furtek, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 5) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek budowlanych ( nie więcej niż 2.0m) na terenach MN, 1MN, 2MN wzdłuż dróg dojazdowych i ciągów pieszo - jezdnych, aby teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, przeznaczyć można było na miejsca postojowe, zieleni ozdobną i chodniki,
- 6) ustala się ogrodzenia bez ciągłego fundamentu lub ogrodzenia z przepustami ekologicznymi w podmurówce, umożliwiające migracje drobnej fauny.
- 7) Ustala się, o ile nie będzie możliwości technicznych budowy kablowych linii SN-15kV w istniejącym pasie drogowym ul. Szosa Zambrowska na terenach 1MN-1, 1MN-5, 1MN-6, obowiązek wycofania ogrodzeń od strony tej ulicy, w celu budowy w wolnym pasie kablowych zastępczych linii SN-15kV.

#### §21

Ustala się w obszarze planu następujące zasady lokalizowania nośników informacyjno - reklamowych , w tym w przestrzeniach publicznych:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych na drzewach i w zasięgu 1.0m od ich koron, na obiektach i urządzeniach tworzonych do ozdoby ulicy, w tym miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, etc.),
- 2) dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych na ogrodzeniach, budynkach - do wysokości parteru - z wyłączeniem terenu ZP i na ogrodzeniach sąsiadujących z terenem ZP - pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy 2.0m<sup>2</sup>,
- 3) ustala się, że szyldy, reklamy i tablice informacyjne umieszczane na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych,
- 4) ustalenia pkt.2 do 3 nie dotyczą miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

## Rozdział 8

### Parametry , wskaźniki i warunki kształtowania zabudowy

#### §22

1. Ustala się minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.
2. Linie zabudowy obowiązują przy realizacji nowej zabudowy oraz przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie zabudowy istniejącej.

#### § 23

Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów MU na 0.4 oraz maksymalne powierzchnie zabudowy na terenach MN i 1MN na 200m<sup>2</sup> oraz na terenach 2MN na 250m<sup>2</sup>.

#### § 24

Ustala się następujące maksymalne wysokości budynków na terenach:

- 1) MN, 1MN, 2MN – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 3.5m od poziomu przyległego terenu do okapu i nie więcej niż 10.0m od poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy budynku; W przypadku położenia budynku na stoku/pochyłości terenu, maksymalna wysokość budynku mierzona od miejsca przecięcia linii stoku z najwyżej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku do najwyżej położonej kalenicy budynku ( wysokość budynku od strony przystokowej), nie może być wyższa niż 10.0m, zaś wysokość budynku od strony odstokowej do najwyżej położonej kalenicy budynku nie może być wyższa niż 12.0m ;
- 2) MU- do trzech kondygnacji naziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 8.0m od poziomu przyległego terenu do okapu i nie więcej niż 13.0m od poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy budynku.

#### § 25

1. Ustala się, że forma architektoniczna projektowanych i modernizowanych obiektów budowlanych powinna charakteryzować się wysokim standardem rozwiązań architektonicznych oraz nawiązywać w sposób współczesny do wartościowych kulturowych elementów miejskiej przestrzeni zabudowanej.
2. Ustala się usytuowanie lokalnej dominanty przestrzennej na terenie U – wież kościoła p.w. Św. Andrzeja Boboli o wysokości do 33.0m .

## Rozdział 9

parametry , wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów  
oraz zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości  
§ 26

1. W celu wydzielenia terenów pod realizację planowanego układu komunikacyjnego oraz utworzenia działek budowlanych, dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek budowlanych pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz zasad ustalonych w planie, przy założeniu spełnienia następujących warunków:

- 1) dla terenów MN oraz dla terenu 1MN-5 utrzymuje się istniejące podziały działek budowlanych; Dopuszcza się zmianę projektowanych podziałów oraz łączenie działek, przy założeniu minimalnej powierzchni działki budowlanej na terenach MN i 1MN-5 na 800m<sup>2</sup>;
- 2) dla pozostałych terenów 1MN ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800m<sup>2</sup> oraz postuluje się podział terenów 1MN na działki budowlane, zgodnie z rysunkiem planu ,
- 3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów MN oraz 1MN przylegających do Szosy Zambrowskiej od tej drogi,
- 4) dla terenu 2MN-1 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200m<sup>2</sup> ,
- 5) dla pozostałych terenów 2MN ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200m<sup>2</sup> oraz postuluje się podział terenów 2MN na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) dla terenu MU-1 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200m<sup>2</sup> oraz ustala się podział terenu MU-1 na maksimum 3 działki budowlane, postulując podział terenu MU-1 na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) dla terenu MU-2 ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200m<sup>2</sup> oraz ustala się podział terenu MU-2 na maksimum 7 działek budowlanych, przy założeniu, że co najmniej 6 działek budowlanych będzie przylegało do drogi 2KDL, tj. granice sąsiadujących ze sobą działek budowlanych będą prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicę 2KDL /z dopuszczeniem odchylenia do 100/ z terenem MU-2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1 w celu lokalizacji publicznych obiektów infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych na terenach MN, 1MN, 2MN i MU o powierzchni mniejszej niż określona w ust. 1, z tolerancją minimalnej powierzchni działki budowlanej minus 5% pod warunkiem zachowania ustalonego planem minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, dla działek budowlanych powstałych przed uchwaleniem niniejszego planu lub w przypadku działek budowlanych powstałych po:

- 1) wydzieleniu terenów pod komunikację publiczną- tereny KDL, KDD, KDX, KDR,
- 2) wydzieleniu terenów pod park rekreacyjno - wypoczynkowy - teren ZP.

4. Przy każdym podziale terenu przylegającego do dróg publicznych, nakazuje się wydzielenie działek pod realizację / poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tych dróg.

5. Wdzielane w wyniku podziałów wewnętrzne dojazdy i dojścia do działek budowlanych winny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w przepisach w zakresie bezpieczeństwa pożarowego.

6. Obowiązuje kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 600 do 1200 ,

7. Wskazuje się na rysunku planu zalecane granice terenów wymagających połączenia i ponownych podziałów.

8. Dla terenów określonych w ust.6, w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości, za granicę scalenia i podziału należy przyjmować granice terenów wskazanych na rysunku planu;

9. Dopuszcza się dołączenie do tych granic działek zabudowanych za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

10. W przypadku przekształceń własnościowych tylko na fragmencie wskazanego terenu do scalenia i ponownych podziałów, należy zapewnić możliwość przekształceń własnościowych pozostałej części terenu.

11. Postuluje się przede wszystkim przekształcenia własnościowe do wydzielenia układu dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, umożliwiając tym samym indywidualne tworzenie działek budowlanych w ramach podziałów wtórnych zarówno pojedynczych jak i sąsiadujących ze sobą działek.

#### §27

Ustala się następujące minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych w obszarze planu, przy założeniu, że pozostała część działki budowlanej przeznaczona jest pod zabudowę oraz dojeżdżania i dojazdu:

- 1) na terenach MN, 1MN – 50%,
- 2) na terenach 2MN – 70%,
- 3) na terenach MU – 30%,
- 4) na terenie ZP – 70%,
- 5) na terenie U – 50%.

### Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### §28

1. Ustala się, że następujące ulice (poza obszarem planu) stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo - ulicznego oraz pełnią funkcje odpowiednio – ponad lokalne i lokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) Szosa Zambrowska - klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 2) ul. Górna, ul. Kierzkowa - klasy drogi lokalnej,
- 3) ul. Boczna – klasy drogi dojazdowej.

2. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające ulic, wymienionych w ust.1 oraz pozostałych ulic, stanowiących podstawowy układ komunikacyjny miasta, w tym obszarze objętego planem .

3. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, ustala się linie rozgraniczające, klasy i parametry dróg i węzłów zgodnie z rysunkiem planu oraz ust. 4 niniejszego paragrafu.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych:

Lp.

Symbol terenu  
na planie

Nazwa ulicy

Klasa ulicy

Minimalna szerokość

w liniach rozgraniczających (w metrach) Postulowana szerokość jezdni  
(w metrach)

## Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego

1 1KDL projektowana lokalna 15,0 7,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, zieleń przyuliczna, ścieżka rowerowa

2 2KDL ul. Wąska lokalna 15,0 7,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki, zieleń przyuliczna, ścieżka rowerowa

3 3KDL projektowana lokalna w granicach planu szerokość zmienna – zgodnie z rysunkiem planu; 1

Na odcinku od 2KDL do 4KDL- 15.0

Na odcinku od 4KDL do 1KDD- 10.0

Na odcinku od 1KDD na północ – od

9.0 do 13,0 6,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

4 4KDL projektowana lokalna zgodnie z rysunkiem planu- w granicach planu 6.0 6,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

6 1KDD projektowana z zawrotką dojazdowa 10,0 6,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

7 2KDD projektowana z zawrotką dojazdowa 10,0 6,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

8 3KDD projektowana z zawrotką/parkowaniem dojazdowa 10,0 6,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

9 4KDD projektowana dojazdowa 10,0 6,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

10 5KDD projektowana z zawrotką dojazdowa 10,0 6,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

11 6KDD projektowana z zawrotką dojazdowa 10,0 6,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

12 7KDD projektowana z zawrotką dojazdowa 10,0 6,0 Przekrój 1x2, jezdnia asfaltowa, wydzielone chodniki,

13 1KDX projektowany z zawrotką ciąg pieszo-jezdny 8.0 5.0 dopuszcza się ciąg bez wyodrębniania jezdni i chodnika

14 2KDX istniejący ciąg pieszo-jezdny 5.0 5.0 dopuszcza się ciąg bez wyodrębniania jezdni i chodnika

15 1KDR projektowana ścieżka pieszo - rowerowa 4.0 4.0

16 2KDR projektowana ścieżka pieszo – rowerowa 4.0 4.0

17 3KDR projektowana ścieżka pieszo – rowerowa 4.0 4.0

18 4KDR projektowana ścieżka pieszo – rowerowa 6.0 6.0

19 5KDR projektowana ścieżka pieszo - rowerowa 6.0 6.0

1 wschodnia linia rozgraniczająca 3KDL i północna linia rozgraniczająca 4KDL poza granicami planu; docelowo minimalna szerokość ulic 3KDL i 4KDL w liniach rozgraniczających 15.0m ;

§29

1. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele zapewniają na terenach realizowanych inwestycji, w liczbie wynikającej z ustalonych w ust.2 wskaźników.  
2. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach lokalizacji własnej w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu, przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe ( w tym w garażu) na jeden dom mieszkalny,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności – 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie,
- 3) 20 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, do 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
- 4) dla terenu U- 10 miejsc parkingowych na 1000 wiernych,
- 5) dla gastronomii - 20 miejsc parkingowych na 100miejsc konsumpcyjnych,
- 6) dla handlu - 1 miejsce parkingowe na 25m<sup>2</sup> pow. sprzedażowej.

§30

1. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych.
2. Projektowane w planie parkingi zbiorcze powinny mieć nawierzchnie utwardzoną i powinny być uzbrojone w kanalizację deszczową z odpowiednimi urządzeniami podczyszczającymi.

## Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury

§31

1. Ustala się obsługę istniejącego i docelowego zainwestowania obszaru planu z sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane sieci magistralne i rozdzielcze oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, ciągów pieszo – jezdnych oraz ścieżek pieszo – rowerowych.
3. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcami drogi.
4. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

§32

1. Ustala się docelowo zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych z istniejącej i nowoprojektowanej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystania z własnych ujęć w obszarze działki budowlanej.

2. Ustala się, że sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym pierścieniowym.
3. Ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiego systemu wodociągowego po jego realizacji w ulicach obsługujących tę zabudowę.
4. Ustala się uzbrojenie sieci wodociągowej w urządzenia przeciwpożarowe zgodnie z wymogami zawartymi w warunkach technicznych obowiązujących w tym zakresie.

#### §33

1. Ustala się docelowo odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez realizowaną sieć kanalizacyjną w ulicach KDL i KDD w systemie grawitacyjnym.
2. Obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych oraz obowiązek likwidacji istniejących szamb na działkach budowlanych po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej w sąsiadującej z działkami ulicy.

#### §34

1. Ustala się docelowo odprowadzenie ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej w ul. projektowanych KDL i KDD,
2. Obowiązuje zakaz odprowadzania wód deszczowych oraz z drenaży do kanalizacji sanitarnej,
3. Przepis § 30 ust.2 stosuje się odpowiednio

#### §35

1. Ustala się w obszarze planu zorganizowany system usuwania odpadów komunalnych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.
2. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów.
3. Dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku nieruchomości miejsc na pojemniki na odpady pod warunkiem dostępu do nich z terenów komunikacji publicznej.

#### §36

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o nowoprojektowaną sieć gazową.
2. Ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic KD i ciągów pieszo - jezdnych KDX.

#### §37

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów w istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
2. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
3. W zakresie przebudowy istniejących, wskazanych na rysunku planu, napowietrznych linii SN-15kV ustala się:
  - 1) dla istniejących napowietrznych „magistralnych” linii SN-15kV relacji GPZ Jantar - „Jedwabne” i GPZ Jantar „Olszyny”, kolidujących z terenami 2MN-6 i 3KDL, wyznacza się zastępczą trasę zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla istniejącego odgałęzienia napowietrzego SN-15kV, zasilającego słupowe stacje transformatorowe przy ul. Kierzkowej i ul. Bocznej, kolidującego z terenami 2MN-1, 2MN-2 i 2MN-3 wyznacza się zastępczą trasę zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dla istniejących napowietrznych linii SN-15kV „Szosa Zambrowska” i „Pociejewo” od

Szosa Zambrowskiej w kierunku ul. Zdrojowej ( ulice poza obszarem planu) , kolidujących z terenami 1MN-1, MU-2, 2MN-5, 2MN-4 i 2MN-3, należy przewidzieć budowę dwóch zastępczych kablowych linii SN-15kV.

4. W zakresie budowy docelowych urządzeń zasilających ustala się:

1) rezerwę terenu pod dwie kontenerowe stacje transformatorowe (wielkość powierzchni do uszczegółowienia na etapie projektów budowlanych stacji) oraz pod słupową stację transformatorową przy ul. Bocznej ( przebudowa istniejącej stacji);

2) rezerwę terenu pod budowę dwóch kablowych linii SN-15kV w projektowanych ciągach pieszych, pieszko – rowerowych i jezdnych;

3) rezerwę terenu pod kablowe linie nn 0.4kV z projektowanych stacji transformatorowych oraz dwóch istniejących stacji znajdujących się po przeciwnej stronie Szosa Zambrowskiej ( poza obszarem planu);

5. Przebudowa wskazanych na rysunku planu napowietrznych linii SN-15kV elektroenergetycznych przewidzianych do skablowania i budowa kontenerowych stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi; Budowa sieci kablowych SN-15kV może nastąpić po docelowym ukształtowaniu pasów drogowych.

6. Dla linii napowietrznych SN-15kV ustala się strefy techniczne o szerokości 15.0m ( po 7.5m od osi linii), w których obowiązuje zakaz zabudowy i urządzania zieleni wysokiej.

7. Ustala się oświetlenie dróg publicznych z sieci kablowej, prowadzonej wzdłuż tych dróg i zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

### §38

Ustala się ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego nisko siarkowego lub energii odnawialnych czystych ekologicznie; docelowo wyklucza się systemy grzewcze oparte o nieodnawialne paliwa stałe, z wyjątkiem kominków opalanych drewnem.

### §39

Ustala się zaopatrzenia w systemy telekomunikacji poprzez modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów; Ustala się obowiązek stosowania sieci podziemnych.

## DZIAŁ II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów MN i 1MN

#### §40

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, tj.: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5 i symbolem 1MN, tj.: 1MN-1, 1MN-2, 1MN-3, 1MN-4, 1MN-5, 1MN-6 ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej; przepis § 6 ust.1 pkt.21 stosuje się odpowiednio.

2. Na terenach MN i 1MN ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) dojścia piesze, dojazdy, parkingi,

3) zieleni urządzonej ( nawierzchnie trawiaste, nasadzenia krzewów i drzew z wyjątkiem topoli),

4) obiekty małej architektury towarzyszące zabudowie,

3. Na terenach MN i 1MN zakazuje się lokalizowania:



- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) i takich które wywołują lub mogą pogorszyć stan środowiska oraz wywoływać uciążliwości dla środowiska ( w tym obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, usługi pogrzebowe, elektrownie wiatrowe), za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych,
- 2) budynków gospodarczych,
- 3) wolnostojących garaży,
- 4) obiektów tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych,
- 5) ogrodzeń pełnych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów MN i 1MN :

- 1) lokalizacja nowej zabudowy i zabudowy istniejącej podlegającej przebudowie, rozbudowie i nadbudowie - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 50%,
- 3) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – na terenach MN i 1MN - 800m<sup>2</sup>,
- 4) szerokość frontowa nowotworzonej działki budowlanej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 22.0m,
- 5) garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub dobudowany do niego w linii frontowej zabudowy (do 2 miejsc garażowych - maksimum 40.0m<sup>2</sup>), stanowiący jednolitą całość z budynkiem mieszkalnym; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania obiektów garażowych,
- 6) ogrodzenie od strony ulic ażurowe w minimum 50%, o wysokości 1.6m, na cokole o wysokości 0.4m, z zachowaniem jednolitej formy i detalu, nawiązujących do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej i przebudowywanej zabudowy; Zakazuje się prefabrykowanych płotów betonowych, z tworzyw sztucznych i siatki; dla terenów MN-1, 1MN-1, 1MN-5, 1MN-6 dopuszcza się od strony Szosy Zambrowskiej ogrodzenia ażurowe w 40%, o wysokości do 1.8m; dla terenów MN-3 ustala się ogrodzenie pełne na granicy z terenem ZC; Dla terenów 1MN przepis § 20 pkt.7 stosuje się odpowiednio.
- 7) dostępność komunikacyjną terenów MN i 1MN od ulic publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu; rozdział 9 stosuje się odpowiednio.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenach MN i 1MN :

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 200m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość budynku – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 3.5m od poziomu przyległego terenu do okapu i nie więcej niż 10.0m od poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy budynku;
- 3) w przypadku położenia budynku na stoku/pochyłości terenu, maksymalna wysokość budynku mierzona od miejsca przecięcia linii stoku z najwyższą położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku ( wysokość budynku od strony przystokowej), nie może być wyższa niż 10.0m, zaś wysokość budynku od strony odstokowej do najwyższej położonej kalenicy budynku nie może być wyższa niż 12.0m ;
- 4) dachy kształtowane tradycyjnie- dwu lub wielospadkowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 350-450, z główną kalenicą równoległą do linii zabudowy od dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu; pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach od ciemnego brązu poprzez różne jego odcienie do czerwieni,
- 5) dopuszczalna szerokość elewacji frontowej – do 15.0m ,

- 6) elewacje proste, gładkie, tynkowane (w kolorach bieli, beżu, pastelowych żółci) i/lub z elementami klinkieru, kamienia, drewna (w różnych odcieniach brązu); szkło otworów okiennych i drzwiowych naturalne,
- 7) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.5m ponad poziom przyległego terenu; w przypadku położenia budynku na stoku/ na pochyłości terenu- dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.5m od miejsca przecięcia linii stoku z najwyższej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów 2MN

##### §41

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 2MN, tj.: 2MN-1, 2MN-2, 2MN-3, 2MN-4, 2MN-5, 2MN-6 ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej - rezydencjonalnej; przepis § 6 ust.1 pkt.21 stosuje się odpowiednio.
2. Na terenach 2MN ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury techniczne,
  - 2) dojścia piesze, dojazdy, parkingi ,
  - 3) zieleń urządzone ( nawierzchnie trawiaste, nasadzenia krzewów i drzew z wyjątkiem drzew wysokich, np. topoli, dęby, itp),
  - 4) obiekty małej architektury towarzyszące zabudowie,
3. Na terenach 2MN zakazuje się lokalizowania:
  - 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) i takich które wywołują lub mogą pogorszyć stan środowiska oraz wywoływać uciążliwości dla środowiska ( w tym obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, usługi pogrzebowe, elektrownie wiatrowe), za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych,
  - 2) budynków gospodarczych,
  - 3) wolnostojących garaży,
  - 4) obiektów tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych,
  - 5) ogrodzeń pełnych, tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych,
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów 2MN :
  - 1) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 70%,
  - 3) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 1200m<sup>2</sup> lub zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) szerokość frontowa nowotworzonej działki budowlanej w wyniku wtórnych podziałów ma być nie mniejszy niż 22.0m,
  - 5) garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub dobudowany do niego w linii frontowej zabudowy (do 2 miejsc garażowych- maksimum 40.0m<sup>2</sup>), stanowiący jednolitą całość z budynkiem mieszkalnym; zakazuje się zmiany sposobu użytkowania obiektów garażowych,
  - 6) ogrodzenie od strony ulic ażurowe w 50%, o wysokości 1.6m, na cokole o wysokości 0.4m, z zachowaniem jednolitej formy i detalu, nawiązujących do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej i przebudowywanej zabudowy; Zakaz prefabrykowanych płotów betonowych, z tworzyw sztucznych i siatki; dopuszcza się ogrodzenie pełne do 1.8m na cokole o wysokości do 0.8m, wyłącznie w południowej linii rozgraniczającej terenów

komunikacji - 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDR, 5KDR

7) dostępność komunikacyjną terenów 2MN od ulic publicznych zgodnie z rysunkiem planu; rozdział 9 stosuje się odpowiednio.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenach 2MN:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 250m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość budynku – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 3.5m od poziomu przyległego terenu do okapu i nie więcej niż 10.0m od poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy budynku;
- 3) w przypadku położenia budynku na stoku/pochyłości terenu, maksymalna wysokość budynku mierzona od miejsca przecięcia linii stoku z najwyżej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku do najwyżej położonej kalenicy budynku ( wysokość budynku od strony przystokowej), nie może być wyższa niż 10.0m, zaś wysokość budynku od strony odstokowej do najwyżej położonej kalenicy budynku nie może być wyższa niż 12.0m ;
- 4) dachy kształtowane tradycyjnie- dwu lub wielospadkowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 350-450, z główną kalenicą równoległą do linii zabudowy od dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu; pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach od ciemnego brązu poprzez różne jego odcienie do czerwieni,
- 5) dopuszczalna szerokość elewacji frontowej – do 18.0m;
- 6) elewacje proste, gładkie, tynkowane (w kolorach bieli, beżu, pastelowych żółci) i/lub z elementami klinkieru, kamienia, drewna(w różnych odcieniach brązu), materiałów z surowca naturalnego typu kamień / granit, piaskowiec , itp./ ; szkło otworów okiennych i drzwiowych naturalne;
- 7) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.5m ponad poziom przyległego terenu; w przypadku położenia budynku na stoku/ na pochyłości terenu- dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.5m od miejsca przecięcia linii stoku z najwyżej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynku.

Ustalenia szczegółowe dla terenów MU

§42

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MU-1 i MU-2 ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa o niskiej intensywności i zabudowa usługowa; przepis § 6 ust.1 pkt.22 stosuje się odpowiednio.

2. Na terenach MU ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury techniczne,
- 2) dojścia piesze, dojazdy, parkingi ,
- 3) zieleń urządzone ( nawierzchnie trawiaste, nasadzenia krzewów i drzew z wyjątkiem drzew wysokich, np. topoli, dęby, itp),
- 4) obiekty małej architektury towarzyszące zabudowie,

3. Na terenach MU zakazuje się lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) i takich które wywołują lub mogą pogorszyć stan środowiska oraz wywoływać uciążliwości dla środowiska ( w tym obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, usługi pogrzebowe, elektrownie wiatrowe), za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych,
- 2) budynków gospodarczych,

- 3) wolnostojących garaży,
- 4) obiektów tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych,
- 5) ogrodzeń pełnych, tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych,

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów MU :

- 1) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy w formie zabudowy zwartej od strony ulic publicznych 1KDL, 2KDL;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 30%,
- 3) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 1200m<sup>2</sup>,
- 4) garaż wbudowany w zabudowę mieszkaniowo-usługową lub usługową bądź dobudowany do niej w linii tylnej zabudowy (do 1 miejsca garażowego - maksimum 20.0m<sup>2</sup>), stanowiący jednolitą całość z zabudową,
- 5) ogrodzenie na terenie MU-1 od strony ulic ażurowe w 50%, o wysokości 1.6m, na cokole o wysokości 0.4m, z zachowaniem jednolitej formy i detalu, nawiązujących do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
- 6) zakazuje się prefabrykowanych płotów betonowych, z tworzyw sztucznych i siatki; zakazuje się lokalizowanie ogrodzenia w przestrzeni publicznej terenu MU-2 od strony ulic 1KDL i 2KDL; §16 ust.1 stosuje się odpowiednio,
- 7) dostępność komunikacyjną terenu MU-1 od strony ulic 1KDL i 2KDL; dostępność komunikacyjna terenu MU-2 od strony ulic 4KDD i 5KDD; rozdział 9 stosuje się odpowiednio,
- 8) ustala się zapewnienie miejsc parkingowych dla użytkowników usług na terenie MU-2 od strony ulicy 2KDL w wyznaczonej strefie 3KS

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na terenach MU:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6
- 2) nakazuje się kształtowanie budynków na działkach budowlanych w pierzei ulic 1KDL i 2KDL jako ciągu zabudowy zwartej, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, z dopuszczeniem przejść bramowych do podwórek na zapleczu,
- 3) plan nakazuje kształtowanie parterów budynków od strony ulic 1KDL i 2KDL jako usługowo - handlowych ogólnodostępnych od strony tych ulic,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji naziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 8.0m od poziomu przyległego terenu do okapu i nie więcej niż 13.0m od poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy; dopuszcza się podpiwniczenie budynku, w tym lokalizację garaży w podpiwniczeniu,
- 5) dachy kształtowane tradycyjnie – dwu i wielospadkowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 300-450, z główną kalenicą równoległą do linii zabudowy od strony dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu; pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach od ciemnego brązu poprzez różne jego odcienie do czerwieni,
- 6) elewacje proste, gładkie, tynkowane (w kolorach bieli, beżu, pastelowych żółci) i/lub z elementami klinkieru, kamienia, drewna, (w różnych odcieniach brązu); szkło otworów okiennych i drzwiowych naturalne,
- 7) elewacje frontowe od strony ulic 1KDL i 2KDL wymagają szczególnego opracowania detalu, zagospodarowania parterów, wejść do usług oraz towarzyszącej im małej architektury,
- 8) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru nowych budynków do 0.45m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku,
- 9) nakazuje się, aby architektura projektowanych obiektów cechowała się wysokimi walorami

estetycznymi; obowiązuje kształtowanie formy architektonicznej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz elementów małej architektury w granicach przestrzeni publicznej w sposób gwarantujący stworzenie miejskiej przestrzeni o wysokim standardzie architektonicznym i charakterze lokalnego centrum, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Ustalenia szczegółowe dla terenu ZC,

§43

1. Na terenie ZC - w odniesieniu do zamkniętego zabytkowego cmentarza żydowskiego oraz do domu przedpogrzebowego obowiązują przepisy paragrafu 16 i 17 oraz następujące ustalenia:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od granic terenu ZC na terenie MN1 i MN-2 zgodnie z rysunkiem planu,

2) w celu ochrony i właściwej ekspozycji zabytków, wyznacza się w planie (poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach przyległych do terenu cmentarza oraz poprzez ustalenie w planie przestrzeni publicznej - terenu ZP), teren wolny od zabudowy wokół terenu ZC od strony północnej i wschodniej,

3) nakazuje się wszelkie działania inwestycyjne na terenie ZC i w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ( w tym ogrodzenia położone w liniach rozgraniczających z liniami rozgraniczającymi teren ZC, dotyczy ogrodzeń terenów MN-2, MN-3, ZP) uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

2. W odniesieniu do domu przedpogrzebowego ustala się zmianę sposobu jego użytkowania w kierunku zgodnym z historycznym przeznaczeniem oraz nakazuje się usunięcie wtórnych budynków gospodarczych w otoczeniu domu pogrzebowego.

3. Ustala się ogrodzenie cmentarza pełne - murowane, w strefie wejściowej od strony 2KDX ażurowe z bramą- stanowiące bardzo istotny element kompozycji i estetyki cmentarza; wysokość ogrodzenia cmentarza do 2.0m; Obowiązuje zachowanie, konserwacja, restauracja i rekonstrukcja zabytkowego ogrodzenia cmentarza.

4. Ustala się dostępność komunikacyjną terenu cmentarza od strony ciągu pieszo – jezdnego - 2KDX; zaleca się dostępność komunikacyjną pieszą i rowerową pośrednio poprzez ścieżkę pieszo – rowerową - 3KDR, prowadzącą bezpośrednio z terenu ZP ( strefy lokalizacji miejsc parkingowych).

Ustalenia szczegółowe dla terenu ZP

§44

1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP, ustala się podstawowe przeznaczenie – teren zieleni i rekreacji - park rekreacyjno – wypoczynkowy.

2. Teren ZP stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

3. Teren ZP przeznaczony jest do kompleksowego zagospodarowania w ramach jednego zadania inwestycyjnego.

4. Ustala się wymóg sporządzenia specjalistycznych opracowań projektów: zieleni ( też w kontekście kształtowania panoramy miasta od strony doliny Narwi oraz kościoła jako dominanty przestrzennej), ogrodzenia graniczącego z terenem ZC, oświetlenia, detalu urbanistycznego, ścieżek pieszo – rowerowych.

5. Na terenie ZP ustala się następujące formy zagospodarowania:

1) zieleni urządzonej w formie roślinności parkowej, z wykluczeniem wysokich drzew powyżej 20m w stanie dorosłym,

2) stawy, rozlewiska, oczka wodne,

3) ścieżki pieszo – rowerowe, wraz z miejscami wypoczynku,

4) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i sanitarnej,

6. Na terenie ZP dopuszcza się następujące formy zagospodarowania:

- 1) terenowe urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne,
- 2) obiekty małej architektury ( detal urbanistyczny),
- 3) obiekty budowlane o funkcji usługowej związane bezpośrednio z obsługą terenu ZP ( np. wypożyczalnia sprzętu sportowo- rekreacyjnego, mała gastronomia), na wyznaczonych strefach funkcjonalnych terenu ZP- 1U i 2U,
- 4) parkingi i miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz dojazdy do parkingów na wyznaczonych strefach funkcjonalnych terenu ZP- 1KS, 2KS.

7. Na terenie ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu ZP nie mniejsza niż 70%,
- 2) zieleni nakazuje się urządzać w dostosowaniu do warunków siedliskowych w zróżnicowanych formach z przewagą zieleni niskiej (min.75%) powierzchni trawiastych, przedzielonych kompozycjami drzew i krzewów,
- 3) kształtowanie terenu ZP dopuszcza się wyłącznie poprzez lokalne przemieszczenia mas ziemi, z zachowaniem średniej rzędnej terenu na obecnym poziomie,
- 4) lokalizację i budowę terenowych urządzeń i obiektów sportowo- rekreacyjnych ( np. boisk, placów zabaw, trybun) dopuszcza się na całym terenie ZP, z zastosowaniem ogrodzeń ażurowych nie ograniczających dostępności wizualnej terenu, wglądu na teren ZC oraz zachowania publicznej dostępności terenu ZP, zaleca się żywopłoty.

8. Na terenie ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o funkcji usługowej w granicach stref funkcjonalnych 1U i 2U:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu budowlanego o funkcji usługowej do 50m<sup>2</sup> ,
- 2) łączna powierzchnia zabudowy obiektami budowlanymi o funkcji usługowej – maksimum do 0.5% powierzchni całego terenu ZP,
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych o funkcji usługowej – jedna kondygnacja naziemna, bez podpiwniczenia; maksymalna wysokość mierzona od miejsca przecięcia linii stoku z najwyższej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku do najwyższej położonej kalenicy budynku ( wysokość budynku od strony przystokowej), nie może być wyższa niż 5.0m, zaś wysokość budynku od strony odstokowej do najwyższej położonej kalenicy budynku nie może być wyższa niż 7.0m,
- 4) dachy kształtowane tradycyjnie - dwu lub wielospadkowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 350-450, z główną kalenicą równoległą do spadku terenu; dopuszcza się dachy kształtowane indywidualnie o kącie nachylenia połaci do 450; pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach od ciemnego brązu poprzez różne jego odcienie do czerwieni,
- 5) obowiązuje indywidualny wyraz formy architektonicznej oraz jej harmonijne wpisanie w krajobraz przyrodniczy i panoramę miasta od strony doliny Narwi; nakazuje się, aby forma architektoniczna projektowanych obiektów budowlanych charakteryzowała się wysokim standardem rozwiązań architektonicznych ( w tym użytych materiałów wykończeniowych) oraz nawiązywała w sposób współczesny do wartościowych kulturowych elementów miejskiej przestrzeni zabudowanej; elewacje otynkowane w kolorach bieli, beżu, pastelowych - żółci, szarości; jeżeli łączone z elementami klinkieru, metalu, kamienia, drewna - kolory naturalne; szkło otworów okiennych i drzwiowych naturalne,
- 6) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych o funkcji usługowej do 0.3m od miejsca przecięcia linii stoku z najwyższej położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku,

7) obsługa komunikacyjna strefy lokalizacji obiektów budowlanych o funkcji usługowej na terenie ZP zgodnie z rysunkiem planu- odpowiednio od strony stref funkcjonalnych 1KS i 2KS.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu U

##### §45

1. Dla terenu oznaczonego symbolem U, ustala się podstawowe przeznaczenie – usługi kultu religijnego parafii rzymsko – katolickiej p. w. Św. Andrzeja Boboli.

2. Na terenie U ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) dojścia piesze, dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych ,
- 3) budynek plebanii z wbudowanym garażem,
- 4) budynki pomocnicze ( tj. budynki gospodarcze i garażowe)
- 5) zieleni urządzonej ( nawierzchnie trawiaste, nasadzenia krzewów i drzew z wyjątkiem drzew wysokich),
- 6) obiekty detalu urbanistycznego towarzyszące zabudowie.

3. Na terenie U zakazuje się lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych) i takich które wywołują lub mogą pogorszyć stan środowiska oraz wywoływać uciążliwości dla środowiska ( w tym obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, usługi pogrzebowe, elektrownie wiatrowe), za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg dojazdowych,
- 2) obiektów tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych,
- 3) ogrodzeń pełnych, tymczasowych, prowizorycznych i o konstrukcji nietrwałej i z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych,

4. Na terenie U ustala się następujące formy i zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu U nie mniejsza niż 50%,
- 2) zieleni nakazuje się urządzać w dostosowaniu do warunków siedliskowych w zróżnicowanych formach z przewagą zieleni niskiej powierzchni trawiastych, przedzielonych kompozycjami drzew i krzewów,
- 3) kształtowanie terenu U dopuszcza się tarasowo, w tym poprzez lokalne przemieszczenia i wykorzystywanie mas ziemi,
- 4) ustala się jednorodne stylistycznie formy detalu urbanistycznego, dostosowane do funkcji terenu; ustala się stosowanie materiału nawierzchniowego posadzek o wysokich walorach estetycznych i użytkowych - np. naturalny kamień;
- 5) ustala się realizację ogrodzenia terenu U o wysokości do 2.0m, ażurowego w 80%, na podmurówce do 0.4m;
- 6) ustala się, że ponadnormatywne oddziaływanie usług kultu religijnego w zakresie hałasu musi zamykać się w granicach własnego terenu.

5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy kościoła parafialnego, plebanii i budynków pomocniczych na terenie U:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie U zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość budynku kościoła z dwiema wieżami w części frontowej - wysokość kościoła do 16,0 m ponad poziom terenu do głównej kalenicy, wież kościelnych- do 33,0 m ponad poziom terenu, przy głównym wejściu do budynku od strony

ul. Wąskiej; dopuszcza się podpiwniczenie kościoła;

3) maksymalna wysokość zabudowy plebanii i budynków pomocniczych - do trzech kondygnacji naziemnych, w tym ostatnia w poddaszu użytkowym, nie więcej jednak niż 8.0m od poziomu przyległego terenu do okapu i nie więcej niż 13.0m od poziomu przyległego terenu do najwyższej kalenicy; dopuszcza się podpiwniczenie budynku, w tym lokalizację garaży w podpiwniczeniu,

4) dachy kształtowane tradycyjnie – dwu i wielospadkowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 300-450, z główną kalenicą równoległą do linii zabudowy od strony dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu; pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach od ciemnego brązu poprzez różne jego odcienie do czerwieni,

5) elewacje proste, gładkie, tynkowane (w kolorach bieli, beżu, pastelowych żółci) i/lub z elementami klinkieru, kamienia, drewna, (w różnych odcieniach brązu); szkło otworów okiennych i drzwiowych naturalne,

6) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru budynków do 0.45m ponad projektowany poziom terenu bezpośrednio wokół budynku,

7) nakazuje się, aby architektura projektowanych obiektów cechowała się wysokimi walorami estetycznymi; obowiązuje kształtowanie form architektonicznych oraz elementów małej architektury w sposób gwarantujący stworzenie przestrzeni o wysokim standardzie architektonicznym.

Ustalenia szczegółowe dla terenów E

§46

1. Dla terenów oznaczonych symbolami E, tj: 1E, 2E i 3E ustala się podstawowe przeznaczenie – obiekty obsługi systemu elektroenergetycznego ( stacje transformatorowe 15/0.4kV).

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenów.

### DZIAŁ III

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### Rozdział 13

§ 47

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, do czasu ich przebudowy lub modernizacji.

2. Wyklucza się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych; lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

3. Do czasu realizacji nowego zagospodarowania obszaru, zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się istniejące użytkowania terenów.

§ 48

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

1) 0% dla terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych z zakresu komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parku rekreacyjno – wypoczynkowego na terenie ZP

2) 0% dla terenów będących budowlanymi przed wejściem w życie niniejszej uchwały,

3) 10% dla terenów przeznaczonych na realizację zabudowy mieszkaniowej oznaczonej, na



rysunku planu symbolem MN,

4) 15% dla terenów przeznaczonych na realizację zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MU.

§ 49

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

§ 50

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:**

- [zał. nr 1](#)
- [zał. nr 2](#)
- [zał. nr 3](#)

Data dodania:

Data upublicznienia: piątek, 2 paź 2009 09:49

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

Zaakceptował(a): Śleszyńska Dorota

Artykuł był czytany: 1358 razy

<http://um.lomza.pl/bip/prawo.php?wiad=2561>