

# Uchwała Nr 45/IX/11

z dnia: z dnia 27 kwietnia 2011 r.

w sprawie: w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża - terenów położonych przy ul. Nowogrodzkiej – rejon byłej Targowicy Miejskiej  
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 40, poz. 230; Nr 106, poz. 675 ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474; Nr 106, poz. 675; Nr 119, poz. 804; Nr 149, poz. 996; Nr 155, poz. 1043; Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159), w wykonaniu uchwały Nr 434/LXVII/06 Rady Miejskiej Łomży z dnia 28 czerwca 2006 r., uchwała się, co następuje:

## DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża - terenów położonych przy ul. Nowogrodzkiej – rejon byłej Targowicy Miejskiej, jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży” uchwalonego uchwałą Nr 195/XXXIV/00 Rady Miejskiej Łomży z dnia 11 października 2000 r. i zmienioną uchwałami Rady Miejskiej Łomży: Nr 473/LXXIII/06 z dnia 25 października 2006 r., Nr 136/XXIII/07 z dnia 19 grudnia 2007 r. oraz Nr 141/XXIV/07 z dnia 27 grudnia 2007 r.

### § 2

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża - terenów położonych przy ul. Nowogrodzkiej – rejon byłej Targowicy Miejskiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest również załącznik Nr 2 dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Łomża oraz zasad ich finansowania.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 13,41 ha, położony po północnej stronie ul. Nowogrodzkiej.

### § 3

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny

o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania (oznaczoną na rysunku planu linią ciągłą);

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub podparcie zadaszenia wiaty w kierunku ulicy lub sąsiedniej działki;

3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

5) powierzchni zabudowy działki - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;

6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

8) nowotworzona działka budowlana – należy przez to rozumieć powstałą w wyniku podziału terenu lub połączenia dwóch lub więcej działek gruntu nieruchomości gruntową lub działkę gruntu zabudowaną lub położoną na terenie przeznaczonym pod zabudowę, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz spełniają wymogi realizacji nowych obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

#### § 4

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów;
- 2) określenie zasad dotyczących kształtowania przestrzeni.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem UMN;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny pozostające w rolniczym użytkowaniu oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDG i KDD;
- 6) teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 7) teren lokalizacji stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem E.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odniesieniu do nowych budynków lub rozbudowy istniejących budynków;
- 3) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) strefy techniczne napowietrznych linii energetycznych 15 kV.

## DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

## § 5

1. Oddziaływanie przedsięwzięć realizowanych na poszczególnych terenach powinno mieścić się w granicach ich tytułu prawnego, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:

1) przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg oraz urządzeń i infrastruktury technicznej oraz służących realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) lokalizowania wszelkich obiektów produkcyjnych, warsztatów rzemieślniczych, myjni samochodowych oraz działalności związanych z dystrybucją gazu płynnego, z jakąkolwiek produkcją, w tym materiałów budowlanych oraz usług pogrzebowych (obiekty o funkcji domów przedpogrzebowych), a także innych mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska i zamieszkania w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Niezabudowane i nieutwardzone części terenów należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz obiektami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy, podkreślającymi jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

## § 6

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

1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych ze wszystkich obiektów realizowanych na całym obszarze objętym planem do miejskiej kanalizacji sanitarnej;

2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne systemy kanalizacyjne z powierzchni utwardzonych dróg, dojazdów, placów, parkingów do miejskiej kanalizacji deszczowej;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących pyły i gazy do powietrza atmosferycznego, z wyłączeniem lokalnych kotłowni do ogrzewania budynków;

2) obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych budynków, to jest gazu ziemnego, oleju opałowego, biomasy pellet, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii.

3. W zakresie ochrony klimatu akustycznego ustala się obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na obszarach zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, podlegających ochronie przed hałasem w trybie przepisów odrębnych.

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

Rozdział 2 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

## § 7

1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi położone są na terenach oznaczonych w planie symbolami 11R i 12R.
2. Dla obszarów, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz:
  - 1) nowych nasadzeń zielenią wysoką, krzewami oraz zalesień;
  - 2) realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów liniowych oraz obiektów małej architektury;
  - 3) zmiany istniejącego ukształtowania terenu z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód.

### Rozdział 3 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 8

##### Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:
  - 1) istniejąca ulica układu głównego położona poza granicami planu - ul. Nowogrodzka (odcinek drogi wojewódzkiej nr 645); ustala się poszerzenie istniejącej szerokości pasa drogowego o teren oznaczony na rysunku planu symbolem 04KDG (ok. 0,53 ha) i 05KDG (ok. 1,37 ha), w odległości 12,5 m i 14,0 m od osi istniejącej jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, w celu zapewnienia rezerwy terenowej na modernizację drogi i dostosowanie do parametrów klasy funkcjonalnej G;
  - 2) istniejąca ulica Kanarkowa, położona poza granicami planu;
  - 3) istniejące i projektowane ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a) 01KDD - ul. Słowikowa, o szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m,
    - b) 02KDD - o szerokości w liniach rozgraniczających – 9,0 m i 8,0 m, z placem manewrowym o wymiarach 15,0 m na 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) 03KDD - o szerokości zgodnie z rysunkiem planu;
2. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - 1) od krawędzi istniejącej jezdni ul. Nowogrodzkiej – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) od linii rozgraniczającej ulicy Słowikowej – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) od linii rozgraniczającej ulicy 01KDD – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) od linii rozgraniczającej ulicy 02KDD – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) od linii rozgraniczającej terenu 03KDD – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) od linii rozgraniczającej terenu 13KS – 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
3. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań określone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.
4. W liniach rozgraniczających dróg i placów publicznych ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej związanych z ich utrzymaniem.
5. Ustala się następujące wskaźniki realizacji miejsc postojowych:
  - 1) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem handlu detalicznego – jedno miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
  - 2) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – trzy miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

#### § 9

Ustalania z zakresu zaopatrzenia w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni własnych na paliwo proekologiczne, to jest gaz ziemny, olej opałowy, biomasa pellet, energia elektryczna lub z odnawialnych źródeł energii.

§ 10

Ustalania z zakresu zaopatrzenia w gaz

Zaopatrzenie w gaz ziemny do celów grzewczych i gospodarczych przewiduje się z projektowanej sieci gazowej w ul. Nowogrodzkiej.

§ 11

Ustalania z zakresu zaopatrzenia w wodę

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej od ulicy Nowogrodzkiej.

§ 12

Ustalania z zakresu odprowadzania ścieków bytowych

Odprowadzenie ścieków bytowych - do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej. Dla działek, z których nie jest możliwe odprowadzenie ścieków grawitacyjnie – poprzez przepompownie przydomowe.

§ 13

Ustalania z zakresu odprowadzania ścieków deszczowych i wód roztopowych

Odprowadzanie ścieków deszczowych i wód roztopowych – z dróg i powierzchni utwardzonych – do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki. Wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

§ 14

Ustalania z zakresu elektroenergetyki

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych oraz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych.

2. Przewiduje się budowę oświetlenia drogowego na istniejących lub projektowanych liniach napowietrznych nn lub jako odrębnej napowietrznej lub kablowej sieci oświetleniowej.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 11R, 12R, 1MN, 02KDD, 3U i 10MN dopuszcza się możliwość zmiany trasy istniejących linii napowietrznych SN-15kV oraz ich przebudowę na linie kablowe.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E przewiduje się budowę kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej przez tereny 11R i 3U kablowo lub kablowo-napowietrznie z istniejącej na terenie 11R, linii napowietrznej SN15kV.

5. Istniejącą linię napowietrzną SN, przebiegającą przez tereny 11R, 6UMN, 01KDD, 5UMN, 4UMN i 7U, zasilającą istniejącą stację transformatorową nr 2-1380, przewiduje się do demontażu i zastąpienie jej linią kablową SN po terenach E, 01KDD i 7U.

6. Ustala się konieczność udostępniania terenów w celu prowadzenia prawidłowej eksploatacji linii nn i SN.

§ 15

Ustalenia z zakresu telekomunikacji i telewizji kablowej

1. Dla potrzeb obiektów znajdujących się na obszarze objętym planem należy realizować telekomunikacyjne sieci abonenckie dla abonentów indywidualnych i ogólnodostępnych automatów telefonicznych poprzez rozbudowę istniejących sieci napowietrznych i kablowych podziemnych.

2. Należy umożliwić realizację sieci osiedlowej telewizji kablowej wspólnie z kablami telekomunikacyjnymi po tych samych trasach lub osobno oraz realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 16

W zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się:

1) obowiązek selektywnej zbiórki i usuwania odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami;

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

§ 17

1. Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy wszelkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na wszystkich terenach objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez zarządców sieci.

2. Ciągi infrastruktury technicznej, o których mowa w ust.1 należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych umożliwiających obsługę poszczególnych terenów.

3. Obsługę poszczególnych działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia, o których mowa w ust. 1 na warunkach szczegółowych określonych przez zarządców sieci.

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

Rozdział 4 - Zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego planem.

§ 18

Ustalenia dotyczące zasad sytuowania i rozmieszczania reklam

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji reklamy wieloprzestrzennej w postaci billboardów, totemów, itp.

2. Ustala się zakaz lokalizowania reklam na terenach oznaczonych symbolami: 02KDD, 03KDD, 13KS, 11R i 12R.

3. Lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających dróg wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi.

4. Reklamy w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych nie mogą być umieszczane na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji.

§ 19

Ustalenia dotyczące warunków realizacji ogrodzeń

1. Ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając istniejące i projektowane linie rozgraniczające.

2. Ustala się zakaz stosowania w ogrodzeniach pręseł z prefabrykowanych elementów betonowych.
3. Maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m.
4. Maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m.
5. Ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny, co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak.
6. Ogrodzenia należy realizować jako ażurowe co najmniej w 50%.

### DZIAŁ III

#### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO. PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 1 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MN, 9MN, 10MN.

#### § 20

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN (ok. 1,04 ha), 9MN (ok. 1,55 ha), 10MN (ok. 1,01 ha), przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji przydomowej, urządzeniami towarzyszącymi i parkingami.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego – usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny, handlu, gastronomii, kultury, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i elementów małej architektury. Nie dopuszcza się lokalizowania działalności hurtowej, składowej, wytwórczej lub produkcyjnej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz:
  - 1) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
  - 2) lokalizowania wszelkiej działalności produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
  - 3) lokalizowania budynków w wyznaczonych na rysunku planu strefach od linii energetycznych.
4. Warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz bezpośredniej dostępności do drogi publicznej.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w Dziale II Ustalenia Ogólne.

#### § 21

Dla terenów, o których mowa w §20 ustala się następujące ogólne warunki zabudowy i sposób zagospodarowania:

1. Dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy,

przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie z zastrzeżeniem określonym w ust 2.

2. Rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i stref od linii energetycznych.

3. Wprowadza się zakaz dokonywania przekształceń budynków gospodarczych i garażowych na funkcje mieszkalne.

4. Forma i zakres zabudowy powinny zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych.

5. Formę architektoniczną, rozwiązania kolorystyczne, materiałowe oraz elementy wykończenia zewnętrznego garaży i budynków gospodarczych należy zharmonizować z obiektem podstawowym – budynkiem mieszkalnym.

6. Dopuszcza się podpiwniczenie częściowe lub całkowite budynków w zależności od potrzeb.

7. Dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 250 do 450.

8. Dla zabudowy garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy o mniejszych spadkach - dachy dwu i wielospadowe o jednakowych kątach nachylenia podstawowych połaci dachowych w granicach 150-450, w tym o formach płaskich do 150.

9. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni.

10. Kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości.

11. Ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

12. Rozwiązania kolorystyczne i materiałowe obiektów małej architektury i ogrodzeń posesji należy zharmonizować z kolorystyką budynków.

13. Ustala się maksymalny poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych 1,2 m ponad projektowany poziom przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 30 cm nad poziomem przyległego terenu.

14. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §8.

15. Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w §19.

## § 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN, ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do 25% całkowitej powierzchni działki;

2) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:

a) teren biologicznie czynny – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

b) obiekty małej architektury,

c) utwardzone dojścia i miejsca postojowe.

2. Zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo-usługowa może być realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza.



3. Funkcja usługowa może być realizowana tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową i może stanowić maksymalnie 50% powierzchni całkowitej budynku.
4. Ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych, funkcje te powinny być realizowane w ramach obiektów podstawowych (budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych).
5. Na jednej działce budowlanej może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, lub mieszkalno-usługowy.
6. Ustala się wysokość maksymalną budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - dwie kondygnacje nadziemne, wysokość budynku od poziomu terenu do okapu dachu do 7,0 m, w kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m.
7. Dopuszcza się dokonanie podziału terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej szerokości działki budowlanej oraz jej frontu - 25,00 m;
  - 2) minimalnej powierzchni działki – 1000,0 m<sup>2</sup>;
  - 3) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.
8. Obsługa komunikacyjna działek od strony przyległej, istniejącej i projektowanej ulicy Słowikowej - drogi 01KDD.

#### § 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN i 9MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:
  - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% całkowitej powierzchni działki,
  - 2) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
    - a) teren biologicznie czynny – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) utwardzone dojścia i miejsca postojowe.
2. Zabudowa mieszkaniowa oraz mieszkaniowo-usługowa może być realizowana jako wolnostojąca lub bliźniacza.
3. Funkcja usługowa może być realizowana tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową i może stanowić maksymalnie 50% powierzchni całkowitej budynku.
4. Dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 80 m<sup>2</sup> w granicach ustalonej w ust.1 pkt 1 powierzchni zabudowy.
5. Dopuszcza się, aby budynek garażowy lub gospodarczy był usytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, pod warunkiem nie powodowania utrudnień w prawidłowym użytkowaniu i zagospodarowaniu działki sąsiedniej oraz ze ścianą lokalizowaną po granicy nie dłuższą niż 10,0 m i nie wyższą niż 6,0 m.
6. Na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, jeden budynek mieszkalno-usługowy i jeden budynek gospodarczy i garażowy.
7. Ustala się wysokość maksymalną budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, wysokość budynku od poziomu terenu do okapu dachu do 7,0 m, w kalenicy dachu nie może przekroczyć 11 m.
8. Garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 6,0 m.
9. Dopuszcza się dokonanie podziału terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania:
  - 1) minimalnej szerokości działki budowlanej oraz jej frontu - 24,00 m;
  - 2) minimalnej powierzchni działki – 900,0 m<sup>2</sup>;

3) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

9. Obsługa komunikacyjna działek od strony przyległych istniejących i projektowanych ulic, w tym dla terenu:

1) 1MN od strony drogi 02KDD;

2) 9MN od strony: ul. Nowogrodzkiej, ul. Kanarkowej i ul. Słowikowej (01KDD).

Rozdział 2 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U, 7U

#### § 24

1. Tereny oznaczone symbolami 2U (ok.0,75 ha) i 3U (ok. 0,95 ha), przeznacza się pod usługi z zakresu handlu, administracji finansów i medycyny, gastronomii, kultury oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Teren oznaczony symbolem 7U (ok. 0,51 ha), przeznacza się pod usługi z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny, handlu, gastronomii, kultury oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 dopuszcza się realizację: garaży, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz obiektów małej architektury.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz:

1) lokalizowania funkcji mieszkaniowej;

2) lokalizowania budynków w wyznaczonych na rysunku planu strefach od linii energetycznych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 obowiązują ustalenia zawarte w Dziale II Ustalenia ogólne.

#### § 25

Dla terenów, o których mowa w §24 ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania:

1. Dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie z zastrzeżeniem określonym w ust 2.

2. Rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i stref od linii energetycznych.

3. Forma i zakres zabudowy powinny zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych.

4. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:

1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% całkowitej powierzchni działki;

2) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:

a) teren biologicznie czynny – minimum 15% powierzchni działki budowlanej,

b) obiekty małej architektury,

c) utwardzone dojścia i miejsca postojowe.

5. Zabudowa usługowa może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca.

6. Ustala się wysokość maksymalną budynków - budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych; wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 13 m; przy formach płaskich dachów wysokość od poziomu terenu do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 12,0 m.

7. Dachy budynków – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 150-450, lub o formach płaskich do 150.
8. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni.
9. Kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości.
10. Ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.
11. Rozwiązania kolorystyczne i materiałowe obiektów małej architektury i ogrodzeń posesji należy zharmonizować z kolorystyką budynków.
12. Ustala się maksymalny poziom posadowienia parterów budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 30 cm nad poziomem przyległego terenu.
13. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §8.
14. Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w §19.
15. Obsługa komunikacyjna od strony przyległych istniejących i projektowanych ulic, w tym dla terenu:
  - 1) 2U od strony ul. Nowogrodzkiej oraz drogi 02KDD;
  - 2) 3U od strony drogi 01KDD oraz terenu 13KS.

## § 26

Dla terenu, o którym mowa w §24 ust. 2 ustala się następujące warunki zabudowy i sposób zagospodarowania:

1. Dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie z zastrzeżeniem określonym w ust 2.
2. Rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.
3. Forma i zakres zabudowy powinny zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulic i terenów publicznych.
4. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:
  - 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% całkowitej powierzchni działki;
  - 2) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
    - a) teren biologicznie czynny – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) utwardzone dojścia i miejsca postojowe.
5. Zabudowa usługowa może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca.
6. Ustala się wysokość maksymalną budynków - budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych; wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 13 m; przy formach płaskich wysokość od poziomu terenu do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 12,0 m.
7. Dachy budynków – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 150-450 lub o formach płaskich do 150.
8. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni.

9. Kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości.
10. Ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.
11. Rozwiązania kolorystyczne i materiałowe obiektów małej architektury i ogrodzeń posesji należy zharmonizować z kolorystyką budynków.
12. Ustala się maksymalny poziom posadowienia parterów budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 30 cm nad poziomem przyległego terenu.
13. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §8.
14. Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w §19.
16. Obsługa komunikacyjna terenu od strony przyległych istniejących i projektowanych ulic - od strony drogi 01KDD i 03KDD.

### Rozdział 3 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 4UMN, 5UMN, 6UMN, 8UMN

#### § 7

1. Tereny oznaczone symbolami 4UMN (ok. 0,49 ha), 5UMN (ok. 0,28 ha), 6UMN (ok. 0,33 ha), 8UMN (0,67 ha) przeznacza się pod zabudowę usługową oraz usługowo-mieszkaniową wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji przydomowej, urządzeniami towarzyszącymi i parkingami.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację usług z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny, handlu, gastronomii, kultury, w tym służące realizacji zadań własnych gminy, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów i elementów małej architektury, oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności hurtowej, składowej, magazynowej, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania budynków w wyznaczonych na rysunku planu strefach od linii energetycznych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w Dziale II Ustalenia Ogólne.

#### § 28

Dla terenów, o których mowa w §27 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1. Dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie z zastrzeżeniem określonym w ust 2.
2. Rozbudowy budynków istniejących oraz budowę nowych budynków należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i stref od linii energetycznych.
3. Forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy powinny zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei ulicy Nowogrodzkiej.
4. Forma i zakres zabudowy powinny zapewnić wytworzenie odpowiedniej oprawy pierzei

ulic i terenów publicznych.

5. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:

1) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy – 40% całkowitej powierzchni działki;

2) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:

a) teren biologicznie czynny – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

b) obiekty małej architektury,

c) utwardzone dojścia i miejsca postojowe;

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4UMN istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

7. Zabudowa usługowa oraz usługowo-mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie jako wolnostojąca.

8. Funkcja mieszkaniowa może być realizowana tylko jako wbudowana w zabudowę usługową i może stanowić maksymalnie 50% powierzchni całkowitej budynku.

9. Ustala się wysokość maksymalną budynków usługowych oraz usługowo-mieszkalnych - budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych; wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m; przy formach płaskich dachów wysokość od poziomu terenu do krawędzi gzymsu lub attyki maksymalnie 11,0 m.

10. Dachy budynków – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych w granicach 150-450 lub o formach płaskich do 150.

11. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni (nie dotyczy budynków o formach płaskich).

12. Kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości.

13. Ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachu.

14. Rozwiązania kolorystyczne i materiałowe obiektów małej architektury i ogrodzeń posesji należy zharmonizować z kolorystyką budynków.

15. Ustala się maksymalny poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych 1,2 m ponad projektowany poziom przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 30 cm nad poziomem przyległego terenu.

16. Zagospodarując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §8.

17. Dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem zachowania zasad określonych w §19.

18. Obsługa komunikacyjna terenów od strony przyległych istniejących i projektowanych ulic, w tym dla terenu:

1) 4UMN od strony ul. Nowogrodzkiej i drogi 01KDD;

2) 5UMN i 6UMN od strony drogi 01KDD;

3) 8UMN od strony drogi 01KDD i 03KDD.

Rozdział 4 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 11R i 12R

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 11R (ok. 4,17 ha), 12R (ok. 0,50 ha) przeznaczają się do zagospodarowania rolniczego - użytki rolne, oczka wodne wraz towarzyszącą zielenią.
2. Dla terenów, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem określonym w pkt 2;
  - 2) dopuszcza się realizację obiektów liniowych, obiektów małej architektury oraz szklarni;
  - 3) ustala się zakaz nasadzeń zielenią wysoką w strefie linii energetycznej SN 15kV;
  - 4) obowiązują ustalenia §7.
3. Obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych.

## Rozdział 5 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 13KS

### § 30

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13KS (ok. 0,12 ha) przeznaczają się pod obsługę komunikacji (istniejąca pętla autobusowa komunikacji miejskiej).
2. Dla terenów, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem określonym w pkt 2;
  - 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz pawilonu związanego z obsługą podróżnych („kiosku”).
3. Obsługa komunikacyjna od ul. Nowogrodzkiej.

## Rozdział 6 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem E

### § 31

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem E (ok. 0,01 ha) przeznaczają się pod realizację stacji transformatorowej.
2. Stacja transformatorowa może być realizowana jako słupowa lub kontenerowa.
3. Na terenie, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezgodnych z przeznaczeniem terenu.
4. Obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi 01KDD.

## DZIAŁ IV – PRZEPISY KOŃCOWE

### § 32

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4UMN, 5UMN, 6UMN, 7U i 8UMN w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent),
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 9MN i 10MN w wysokości 10% (słownie: dwadzieścia procent),
- 3) ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości pozostałych nieruchomości objętych planem – dla pozostałych terenów w wysokości 0% (słownie: zero procent).

### § 33

W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr 209/XXXVIII/96 Rady Miejskiej Łomży z dnia 19 grudnia 1996 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży (Dz. Urz. Woj. Łom. z 1997 r. Nr 1, poz.4).

§ 34

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

§ 35

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Łomży

Maciej Andrzej Borysewicz

### **Pliki do pobrania:**

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

Data dodania:

Data upublicznienia: czwartek, 28 kwi 2011 14:37

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

Zaakceptował(a): Śleszyńska Dorota

Artykuł był czytany: 1345 razy

<http://um.lomza.pl/bip/prawo.php?wiad=3189>