

WAR. 6721.3.1.2019.BS

RADA MIEJSKA ŁOMŻY

Prezydent Miasta Łomża, zgodnie z wymogami określonymi w art. 14 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) po wykonaniu analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Łomża i oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża, wnioskuje o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża dla terenu położonego pomiędzy ul. Przykoszarową i ul. Szosa do Mężenina.

Intencją sporządzenia planu jest umożliwienie realizacji cmentarza komunalnego na terenie obejmującym działki geodezyjne nr 12455, 12457, 12458, 12460 w zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża.

W związku z powyższym, konieczne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w planu miejscowego.

z up. PREZYDENTA MIASTA


mgr Andrzej Zdzisław Garlicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

W załączeniu:

1. Projekt uchwały.
2. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

UCHWAŁA NR/...../19
RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY
z dnia2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części miasta Łomża

dla terenu położonego pomiędzy ul. Przykoszarową i ul. Szosa do Mężenina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska Łomży uchwala, co następuje:

§1

Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża dla terenu położonego pomiędzy ul. Przykoszarową i ul. Szosa do Mężenina.

§2

Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu, o którym mowa w §1.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomży

RADA PRAWNY

Mieczysław Jagielak

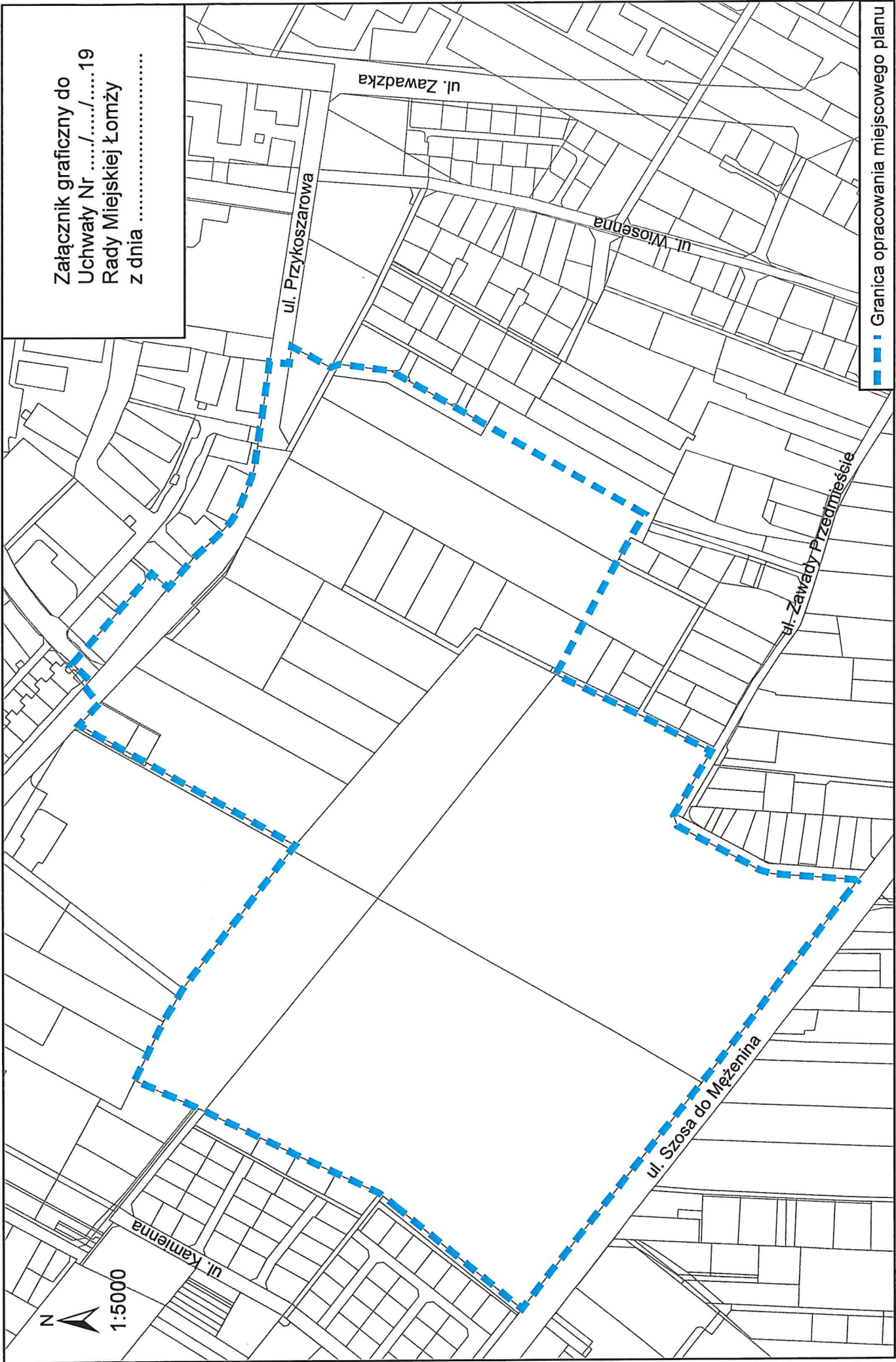
INSPEKTOR

mgr inż. Barbara Staszewska

INSPEKT MIEJSKI
Naczelnik Wydziału Architektury

mgr inż. arch. Tomasz Walczuk

Załącznik graficzny do
Uchwały Nr/...../..... 19
Rady Miejskiej Łomży
z dnia



■ Granica opracowania miejscowego planu

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../2019
Rady Miejskiej Łomży
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża dla terenu położonego pomiędzy ul. Przykoszarową i ul. Szosa do Mężenina

Niniejszym Rada Miejska Łomży, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) podejmuje Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża dla terenu położonego pomiędzy ul. Przykoszarową i ul. Szosa do Mężenina.

Północny i centralny fragment terenu objętego planem obejmuje część istniejącego cmentarza rzymskokatolickiego, parafię Bożego Ciała oraz budynki garażowe zlokalizowane przy ul. Przykoszarowej. Południową część terenu stanowią rodzinne ogrody działkowe, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2176). Zachodnia część terenu (grunty orne, niezainwestowane) objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża rejon "Zawady Przedmieście - ul. Przykoszarowa", zatwierdzonego Uchwałą Nr 146/XIX/11 z dnia 28 grudnia 2011 r. Zgodnie z w/w planem tereny obejmują obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: ZR - tereny zieleni rekreacyjnej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej oraz tereny dróg.

Dnia 26.08.2019 r. wpłynął wniosek Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska tut. Urzędu w sprawie sporządzenia miejscowego planu w zakresie niezbędnym do realizacji cmentarza komunalnego przy ul. Przykoszarowej w Łomży, na działkach o nr ewidencyjnych 12455, 12457, 12458, 12460. Obok przedmiotowego terenu znajduje się istniejący cmentarz rzymskokatolicki. Zgodnie z ww. wnioskiem, planowane jest jego powiększenie.

Granice terenu rozbudowy cmentarza są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża.

Miasto poczyniło kroki formalne w celu umożliwienia rozbudowy istniejącego cmentarza. W maju 2019 r. została sporządzona „Dokumentacja badań podłoża gruntowego i opinia geologiczna na temat warunków gruntowo-wodnych dla potrzeb projektu rozbudowy cmentarza na działkach nr ew. 12455, 12457, 12458, 12460 przy ulicy Przykoszarowej w Łomży”. W lipcu 2019 r. została sporządzona „Koncepcja zagospodarowania terenu rozbudowy cmentarza komunalnego w Łomży”. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny decyzją nr 143.D.NZ.21.2019 z dnia 09.08.2019 r. wyraził zgodę na rozszerzenie cmentarza komunalnego przy ul. Przykoszarowej w Łomży na działkach nr: 12455, 12457, 12458, 12460, jednocześnie wskazując warunki określone w koncepcji zagospodarowania terenu rozbudowy ww. cmentarza.

Zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315) „odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od

zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.”

W związku z powyższym w granice opracowania włączono tereny sąsiednie znajdujące się w strefie ochrony sanitarnej nowej części cmentarza w odległości 150 m dla gruntów niezainwestowanych i 50 m dla gruntów zainwestowanych, ze względu na to że wszystkie obiekty na zainwestowanym obszarze podłączone są do sieci wodociągowej. Ponadto granice planu dostosowano do granic przeznaczeń terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz przy uwzględnieniu podziałów ewidencyjnych.

Zakładanie i utrzymywanie cmentarza stanowi zgodnie z art. 6 pkt. 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) inwestycję celu publicznego.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), sprawa cmentarza gminnych to jedno z zadań własnych gminnych służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty.

Planowane przedsięwzięcie nie jest możliwe do zrealizowania inną procedurą niż poprzez opracowanie miejscowego planu. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1473): „Cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.”

Poprzez zapisy planu miejscowego stworzone zostaną narzędzia prawne umożliwiające realizację planowanej inwestycji. Plan miejscowy określi wskaźniki zagospodarowania terenu z poszanowaniem ładu przestrzennego.

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW MIASTA ŁOMŻA I OCENA ZGODNOŚCI
PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

Teren	Zapisy w studium dotyczące analizowanego terenu	Istniejący stan zagospodarowania	Przewidywany zakres prac planistycznych	Ocena zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”
<p>1</p> <p>Teren położony pomiędzy ul. Przykoszarową i ul. Szosa do Meżeninina.</p>	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża zatwierdzonym Uchwałą Nr 223/XXIII/16 Rady Miejskiej Łomży z dnia 6 lipca 2016 r. oraz Uchwałą Nr 100/XI/19 z dnia 26 czerwca 2019 r. teren położony jest: w strefie III, obszar oznaczony na rysunku studium symbolem ZC - tereny cmentarzy, obszar oznaczony na rysunku studium symbolem U- tereny zabudowy usługowej jako wiodącej, obszar oznaczony na rysunku studium symbolem ZD - tereny ogrodów działkowych oraz w strefie IVB, obszar oznaczony na rysunku studium symbolem ZU – tereny zieleni urządzonej, obszar oznaczony na rysunku studium symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wiodącej.</p>	<p style="text-align: center;">3</p> <p>Północny i centralny fragment terenu objętego planem obejmuje część istniejącego cmentarza, kościół p.w. Bożego Ciała, budynek garażowe zlokalizowane przy ul. Przykoszarowej. Południową część terenu stanowią ogrody działkowe. Zachodnią część terenu (w tym działki o nr 12455, 12457, 12458, 12460) stanowi niezabudowane grunty orne.</p>	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Zakres prac planistycznych obejmować będzie przeznaczenie terenów rolnych na działkach o nr 12455, 12457, 12458, 12460 na cele nierolnicze – cmentarz komunalny oraz określenie zasad w zakresie zapewnienia obsługi komunikacyjnej w zgodzie z wymogami ładu przestrzennego. W granice opracowania włączono tereny sąsiednie znajdujące się w strefie ochrony sanitarnej nowej części cmentarza w odległości 150 m dla gruntów niezainwestowanych i 50 m dla gruntów zainwestowanych, ze względu na to, że wszystkie obiekty na zainwestowanym obszarze podłączone są do sieci wodociągowej.</p>	<p style="text-align: center;">5</p> <p>Sporządzany plan będzie zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża. Projekt planu będzie opracowywany z uwzględnieniem kierunków polityki planistycznej miasta.</p>

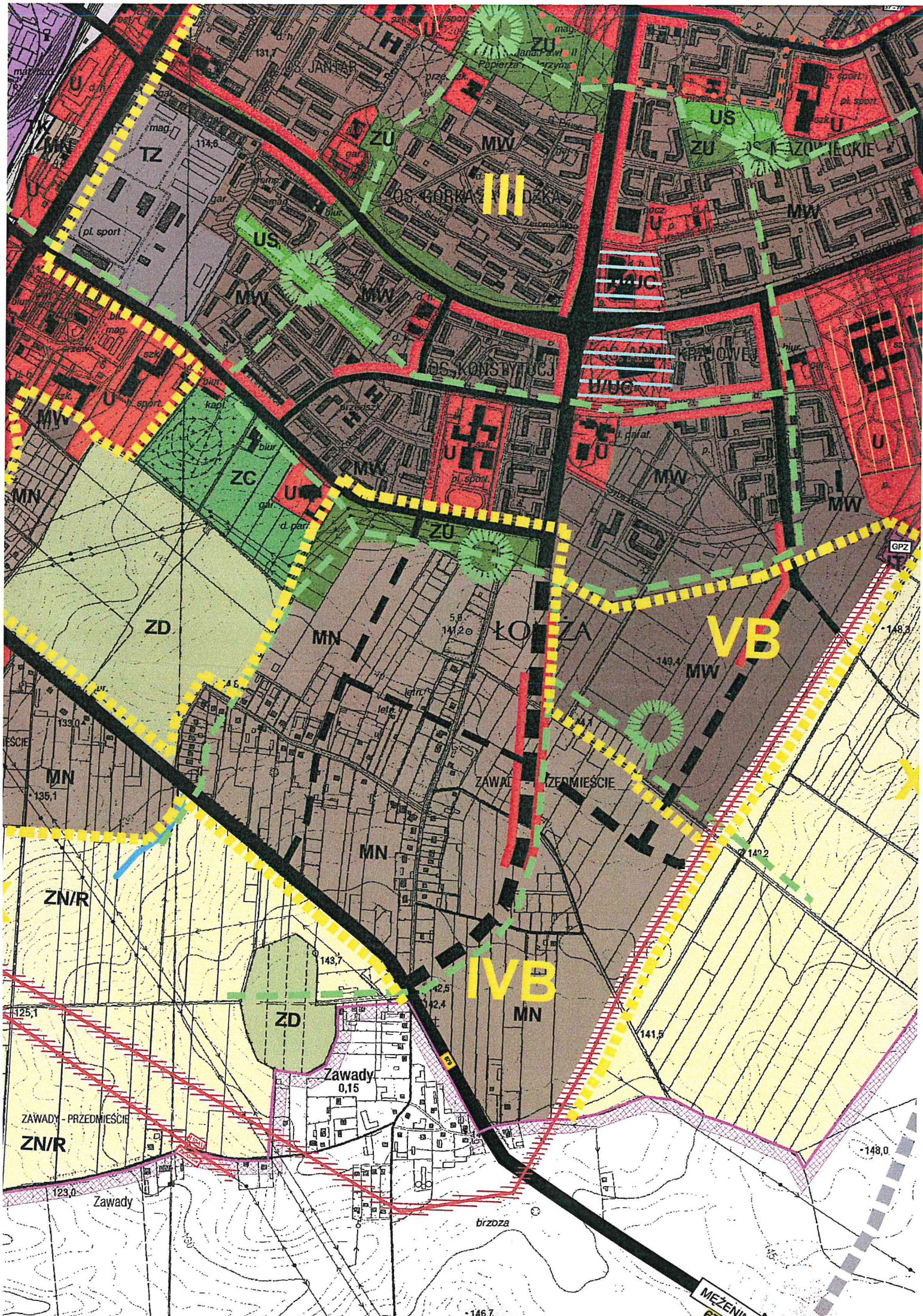
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

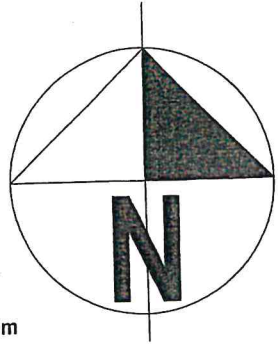
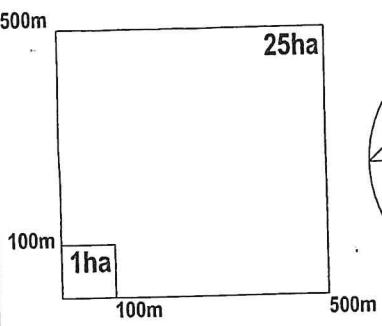
przestrzennego miasta Łomża

zatwierdzone

Uchwałą Nr 223/XXVIII/16 Rady Miejskiej Łomży z dnia 6 lipca 2016 r.

oraz Uchwałą Nr 100/XI/19 Rady Miejskiej Łomży z dnia 26 czerwca 2019 r.





LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE

GRANICA MIASTA
 STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE
 GRANICE STREF FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

- I TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- II TERENY KONTYNUACJI I UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY Z DOMINACJĄ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- III TERENY KONTYNUACJI I UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY Z DOMINACJĄ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- IV TERENY ROZWOJU ZABUDOWY Z DOMINACJĄ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- V TERENY ROZWOJU ZABUDOWY Z DOMINACJĄ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- VI TERENY PRZEKSZTAŁCENIA ZABUDOWY Z DOMINACJĄ FUNKCJI USŁUGOWEJ
- VII TERENY KONTYNUACJI I UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY Z DOMINACJĄ FUNKCJI PRODUKCYJNEJ, SKŁADOWEJ I USŁUGOWEJ
- VIII DOLINA NARWI
- IX DOLINA ŁOŹYŹYCKI
- X TERENY OTWARTE I ROLNE

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I PRZEZNACZENIU TERENÓW

- MU TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ (ŚRÓDMIEJSKIEJ)
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ JAKO WIODĄCEJ
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ JAKO WIODĄCEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ JAKO WIODĄCEJ
- PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADOWEJ I USŁUGOWEJ JAKO WIODĄCYCH
- US TERENY USŁUG SPORTU I WYPOCZYWKU
- ZC TERENY CMENTARZY
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZN/R TERENY NIEZAINWESTOWANE I ROLNE (NIEWSKAZANE DO ZABUDOWY)
- IT TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ MIASTA
- TZ TERENY ZAMKNIĘTE
- TERENY WSKAZANE DO UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY FUNKCJĄ USŁUGOWĄ
- OBIEKTY PONADLOKALNYCH USŁUG PUBLICZNYCH (WYBRANE)
- TERENY WSKAZANE DO UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ
- UC OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 m²
- OBSZARY GŁÓWNYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- OBSZARY WSKAZANE DO REWITALIZACJI (WYBRANE)
- ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO:
- ZU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- SYSTEM POWIĄZAŃ ZIELENI MIEJSKIEJ I RAZ Z PUNKTAMI WĘZŁOWYMI
- SYSTEM POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH (NIEWSKAZANE DO ZABUDOWY)

CHRONIONE DOBRA KULTURY I STREFY OCHRONNE

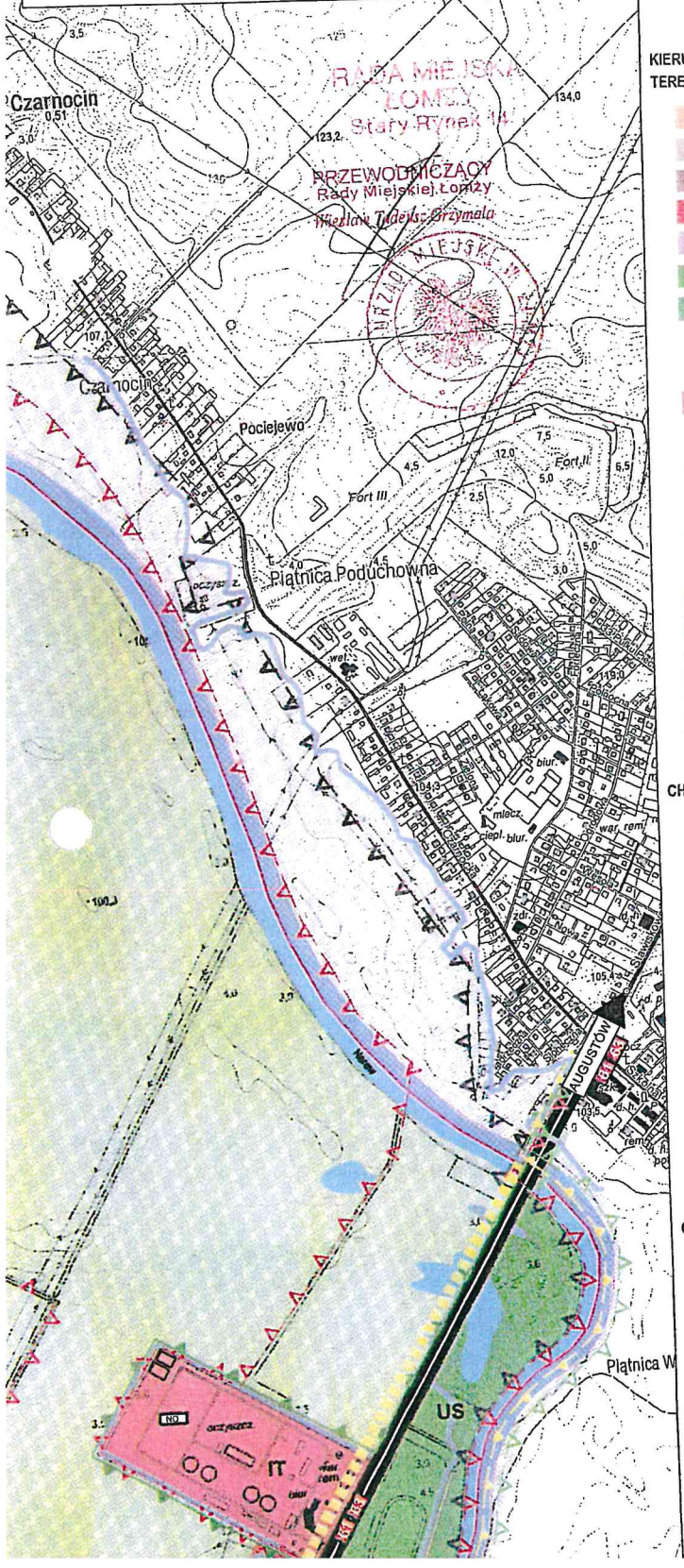
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH UKŁADU URBANISTYCZNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO ŁÓDZI I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO SKARPY MIEJSKIEJ I PODSKARPIA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ FORTU NR 4 (W GRANICACH WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW)
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OTOCZENIA I EKSPOZYCJI FORTU NR 4
- GRANICA STREFY "W" ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ RELIKTÓW RATUSZA
- GRANICA STREFY "OW" ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ RELIKTÓW RATUSZA
- GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W EWIDENCJI AZP
- GRANICE STREFY ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OSADY Z KOMPLEKSU OSADNICZEGO POCHODZĄCEJ Z OKRESU ŚREDNIOWIECZA PRZY UL. ZDROJOWEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWYCH ZESPÓŁÓW ZIELENI URZĄDZONEJ
- POWIERZCHNIOWE ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE
- PUNKTOWE ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE

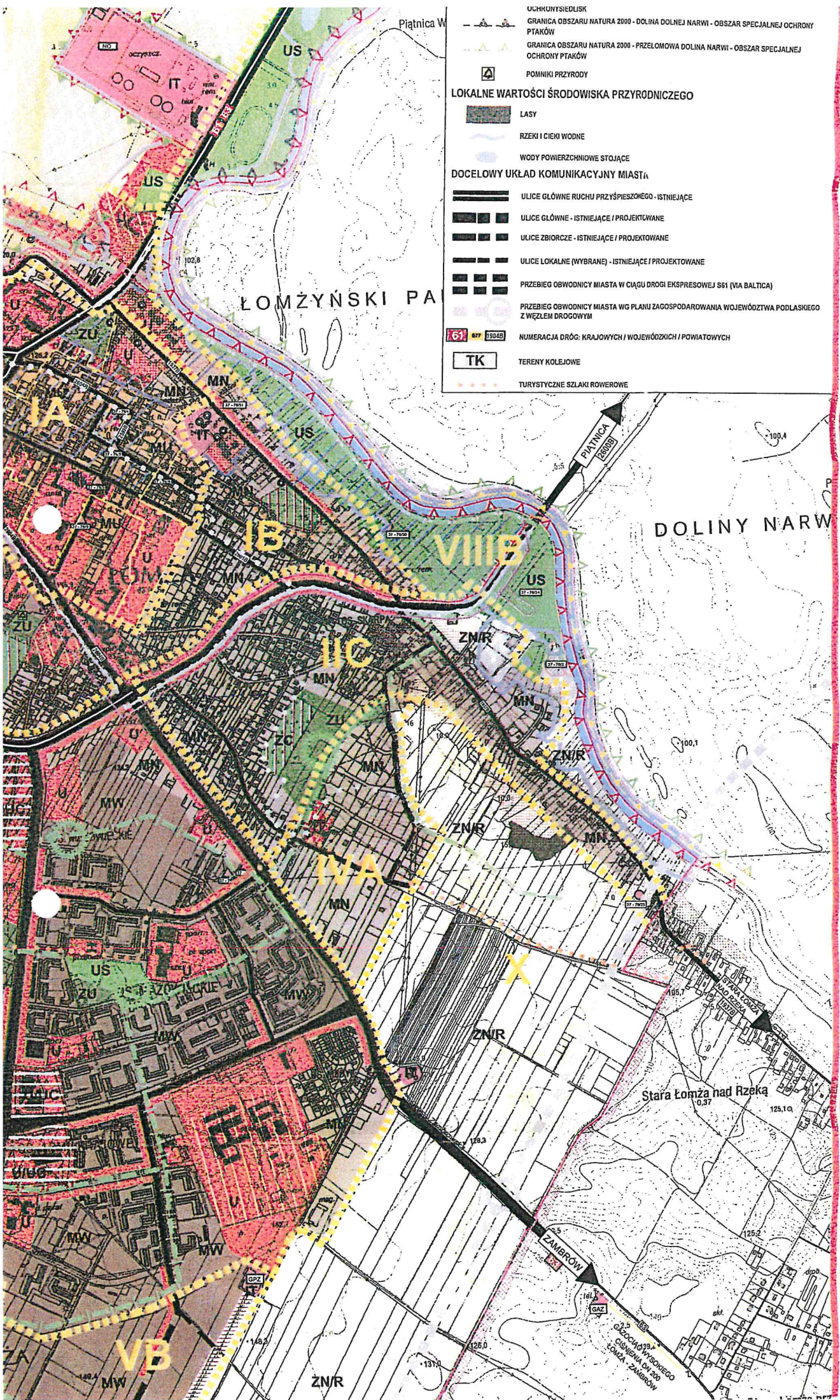
OBSZARY OBJĘTE PRAWNYMI FORMAMI OCHRONY PRZYRODY

- GRANICA ŁOŹYŹYŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY NARWI
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RÓWNINY KURPIOWSKIEJ I DOLINY DOLNEJ NARWI
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - OSTOJA NARWIŃSKA - SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDŁISK
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA DOLNEJ NARWI - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - PRZEŁOMOWA DOLINA NARWI - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
- POMNIKI PRZYRODY

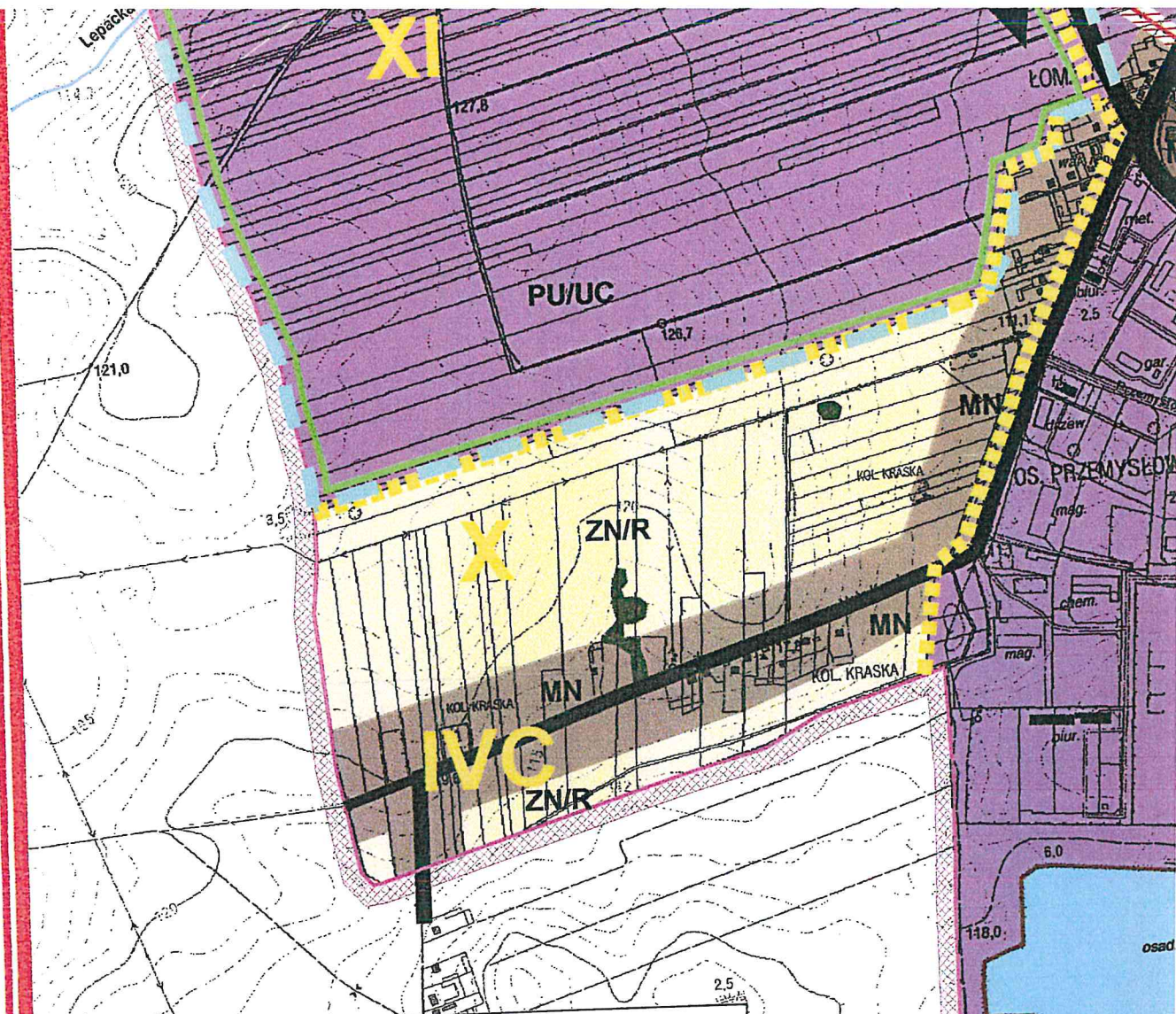
LOKALNE WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- LASY
- RZĘKI I CIEKI WODNE
- WODY POWIERZCHNIOWE STOJĄCE





- UCHRONYSIEDLSK
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA DOLNEJ NARWI - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - PRZEŁOMOWA DOLINA NARWI - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW
 - POMNIKI PRZYRODY
- LOKALNE WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- LASY
 - RZEKI I CIEKI WODNE
 - WODY POWIERZCHNIOWE STOJĄCE
- DOCELOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY MIASTA**
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONOGO - ISTNIEJĄCE
 - ULICE GŁÓWNE - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
 - ULICE ZBIORCZE - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
 - ULICE LOKALNE (WYBRANE) - ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
 - PRZEBIEG OBWODNICY MIASTA W CIĄGU DRÓGI EKSPRESOWEJ S61 (VIA BALTICA)
 - PRZEBIEG OBWODNICY MIASTA WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO Z WĘZŁEM DROGOWYM
 - NUMERACJA DRÓG: KRAJOWYCH I WOJEWÓDZKICH I POWIATOWYCH
 - TK
 - TERENY KOLEJOWE
 - TURYSTYCZNE SZLAKI ROWEROWE



LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM 2019:
 Załącznik nr 2a do Uchwały Nr 100/XI/17
 Rady Miejskiej Łomży z dnia 26 czerwca 2019 r.



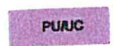
GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

STREFY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE

XI

TERENY KONTYNUACJI I UZUPEŁNIEN ZABUDOWY Z DOMINACJĄ FUNKCJI PRODUKCYJNEJ, SKŁADOWEJ I USŁUGOWEJ

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I PRZEZNACZENIU TERENÓW



PU/UC

TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADOWEJ I USŁUGOWEJ WRAZ Z WRAZ Z OBIEKTAMI HANDLOWYMI O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2



GRANICA STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU WYZNACZONA OD OBSZARU, NA KTÓRYM BĘDĄ ROZMIESZCZONE URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ENERGII SŁOŃCA O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

DOCELOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY MIASTA



PRZYBLIŻONE LOKALIZACJE WŁĄCZEŃ DO ISTNIEJĄCYCH ULIC

122,6

116,1



	– dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	---

2.1.3 Tereny kontynuacji i uzupełnień zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - III

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazane są jako obszary kontynuacji i uzupełnień z uwzględnieniem działań i przekształceń wykorzystujących nowe rozwiązania techniczne w celu humanizacji i rehabilitacji zabudowy i przestrzeni miejskiej (głównie budynków z „wielkiej płyty” wraz z ich otoczeniem). Strefa wymaga poprawy warunków jakości i komfortu życia również poprzez lokalizację i udostępnianie mieszkańcom infrastruktury społecznej.

Strefa	Kierunki zagospodarowania
III (os. Jantar, Górka Zawadzka, Mazowieckie, Konstytucji, Armii Krajowej, Medyk)	<ul style="list-style-type: none"> – strefa kontynuacji i uzupełnień zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; – uzupełnienie zabudowy funkcją usługową, w tym usług o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym, głównie wzdłuż ul. Zawadzkiej al. Piłsudskiego i ul. Łagody; – uzupełnienie zabudową mieszkaniową wielorodzinną terenów w północno – wschodniej części strefy; – realizacja funkcji usługowych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych strefy; – możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², zgodnie z rysunkiem studium – załącznikiem nr 2a; – wykształcenie w powiązaniu z siecią powiązań zieleni publicznej stref wypoczynku, rekreacji i sportu; – uporządkowanie i poprawa standardu zabudowy mieszkaniowej i usługowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych; – wzmocnienie i utrzymanie systemu zieleni publicznej (w tym ogrodów działkowych) wraz z powiązaniem z innymi strefami funkcjonalnymi miasta; – poprawa dostępności komunikacyjnej terenów zainwestowanych;



	<p><u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – ochrony zabytków, lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej, w tym zabytków archeologicznych; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
--	--

2.1.4 Tereny rozwoju zabudowy z dominacją funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – IVA, IVB, IVC, IVD

Ze względu na zróżnicowany charakter obszarów, intensywność zabudowy oraz położenie w strukturze przestrzennej miasta, wyróżnia się strefy: IVA – na wschód od strefy III, w rejonie ul. Wąskiej, IVB – na południe i wschód od ul. Przykoszarowej i północ od Szosy do Mężenina, IVC – w rejonie ul. Mała Kraska i strefę IVD – na zachód od os. Maria i Narew. Tereny w granicach tych stref położone są w sąsiedztwie istniejących zabudowanych jednostek strukturalnych miasta. Należy przy tym uwzględnić szczególnie charakter strefy IVC, która nie będzie obszarem koncentracji nowej zabudowy, a jedynie uzupełnieniem już istniejącej struktury położonej wzdłuż ul. Mała Kraska. Strefa ta posiada predyspozycje do pełnienia funkcji mieszkaniowych o większej intensywności, ze względu na znaczne odległości od centrum miasta oraz niższą atrakcyjność lokalizacji (sąsiedztwo strefy VII).

Studium określa ponadto zasady etapowania rozwoju zabudowy dla funkcji mieszkaniowej strefy IV. Podyktowane jest to znaczną powierzchnią obszarów inwestycyjnych oraz ograniczonymi możliwościami finansowymi miasta w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej i społecznej stanowiącej zadanie własne gminy oraz kosztami opracowania planów miejscowych dla terenów wskazanych pod zabudowę. Takie działania pozwolą ponadto kształtować ład przestrzenny oraz zapobiec nieograniczonemu rozlewaniu się zabudowy.

Zainwestowanie stref: IVA i IVB powinno być realizowane w pierwszej kolejności równoległe z uzupełnianiem zabudowy w strefach I - III. Strefy te posiadają wystarczająco wykształcony układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną oraz znajdują się pod presją inwestycyjną. Stanowią ponadto naturalny kierunek rozwoju przestrzennego miasta.



Zagospodarowanie tych terenów będzie zatem wymagało mniejszych nakładów finansowych miasta oraz zaspokoi potrzeby inwestorów w pierwszej fazie realizacji założeń zawartych w studium. Strefa IVC ze względu na swój niewielki potencjał rozwojowy nie będzie stanowiła ważnej rezerwy terenowej, miasta. Jej zainwestowanie będzie polegało na uzupełnieniu zabudowy na pojedynczych działkach budowlanych. Strefa IVD będzie natomiast rezerwą (jako etap II rozwoju przestrzennego miasta), której zainwestowanie powinno rozpocząć się po ewentualnym wykorzystaniu istniejących zasobów, czyli przede wszystkim strefy IVA i IVB.

W strefach tych określa się następujące kierunki polityki przestrzennej:

Strefa	Kierunki zagospodarowania
IVA (rejon ul. Wąskiej)	<ul style="list-style-type: none"> – strefa rozwoju z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności na terenach położonych na północ od Szosy Zambrowskiej; – ograniczenie rozwoju zabudowy na terenach wskazanych jako system powiązań ekologicznych oraz na terenach o niekorzystnych uwarunkowaniach fizjograficznych (duże deniwelacje terenu, szczególnie w strefie krawędziowej doliny Narwi); – ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; – eliminacja obiektów kolizyjnych funkcjonalnie; – kreowanie lokalnego ośrodka usługowego wzdłuż ul. Wąskiej; – wykształcenie w powiązaniu z siecią powiązań zieleni publicznej stref wypoczynku, rekreacji i sportu; – wykreowanie systemu zieleni towarzyszącej zabudowie i powiązanie jego z systemem zieleni pozostałych stref, w tym również z Doliną Narwi; – wzmocnienie zieleni izolacyjnej wzdłuż Szosy Zambrowskiej; – uwzględnienie projektowanych powiązań komunikacyjnych o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym (projektowane połączenie z al. Piłsudskiego i ulica łącząca Szosę do Mężenina i ul. Zdrojową);



	<ul style="list-style-type: none"> – rozbudowa lokalnego układu komunikacyjnego i wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej; – tworzenie powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta, terenami rekreacyjnymi i pozostałymi osiedlami miasta poprzez system powiązań zieleni publicznej; – rozbudowa sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi mieszkańców; <p><u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych; – ochrony zabytków, lokalizacji stref ochrony konserwatorskiej; – rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium; – przebiegu i lokalizacji stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; – dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
<p>IVB (rejon Szosy do Mężenina, Zawady Przemieście)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; – uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej funkcją usługową, w tym o charakterze ogólnomiejskim, głównie wzdłuż przedłużenia ul. Zawadzkiej; – uzupełnienie zabudowy os. Zawady – Przemieście; – uzupełnienie zabudowy usługowej w rejonie skrzyżowania al. Legionów z Szosą do Mężenina; – kompleksowa realizacja zabudowy usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, w tym obiektów użyteczności publicznej służących mieszkańcom, w powiązaniu ze strefą III; – wykształcenie jednolitych i czytelnych struktur zabudowy o podobnym charakterze i intensywności zabudowy, w tym zabudowy realizowanej w sposób zorganizowany (deweloperski); – poprawa dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez podłączenie strefy do istniejących układów drogowych i realizacja nowych, w tym połączenia ul. Zawadzkiej i Szosy do Mężenina;



	<ul style="list-style-type: none">- wykształcenie spójnego z siecią powiązań zieleni publicznej stref wypoczynku, rekreacji i sportu;- uwzględnienie proponowanych ciągów ekologicznych i wykształcenie na ich podstawie terenów i powiązań zieleni publicznej;- utworzenie powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta, terenami rekreacyjnymi i pozostałymi osiedlami miasta;- rozbudowa sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi mieszkańców, w tym przede wszystkim sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej w ramach aglomeracji ściekowej; <p><u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- przebiegu i lokalizacji stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;- rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w studium;- występowania niekorzystnych warunków fizjograficznych, w tym dolin stanowiących system powiązań ekologicznych;- rozwiązania problemu odbioru wód opadowych z terenu (m.in. poprzez lokalizację w południowej części miasta zbiornika retencyjnego na wody opadowe);- dotyczące wskaźników zagospodarowania i zainwestowania terenu określonych w rozdz. 2.2.
<p>IVC (rejon ul. Mała Kraska)</p>	<ul style="list-style-type: none">- strefa uzupełnienia i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności – strefa rezerwy terenowej do zainwestowania w kolejnych etapach;- ograniczenie zabudowy na terenach określonych jako system powiązań ekologicznych;- wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach styku stref zabudowy produkcyjno - usługowej i funkcji mieszkaniowych;- rozbudowa sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi mieszkańców; <p><u>Kierunki zagospodarowania powinny uwzględniać zasady:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- ochrony wynikającej z przepisów odrębnych, w tym stref od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;