

Uchwała Nr 53/XVI/03
Rady Miejskiej Łomży
z dnia 18 czerwca 2003 r.

w sprawie: zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży w części dotyczącej terenów położonych pomiędzy ulicami: Zawadzka, Sikorskiego, Szosa Zambrowska i terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – Obszar P5.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 214, poz. 1806) oraz art. 10 ust. 3 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) Rada Miejska Łomży na wniosek Prezydenta Miasta uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łomży w części dotyczącej terenów położonych pomiędzy ulicami: Zawadzka, Sikorskiego, Szosa Zambrowska i terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wskazany w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" do objęcia obowiązkiem jego sporządzenia jako Obszar P5.

ROZDZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 17,2 ha, położony w centralnej części miasta Łomża, którego granice wyznaczają:

- od strony zachodniej linia rozgraniczająca ulicy Zawadzkiej,
- od strony północnej linia rozgraniczająca ulicy Sikorskiego,
- od strony północno - wschodniej linia rozgraniczająca ulicy Szosa Zambrowska
- od strony południowej i południowo-wschodniej osiedle zabudowy wielorodzinnej i projektowana ulica oznaczona 01 KD.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

- 1) stworzenie podstaw do realizacji zadań publicznych w tym układu komunikacyjnego,
- 2) stworzenie podstaw do realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 3) zwiększenie efektywności wykorzystania przestrzeni miejskiej,
- 4) przekształcenie i włączenie terenu przy ulicy Zawadzkiej w centrum obsługi śródmieścia miasta,
- 5) zapewnienia powiązań funkcjonalno - przestrzennych z istniejącą ukształtowaną strukturą osiedla mieszkaniowego,
- 6) określenie zasad w zakresie kształtowania przestrzeni, podziału terenu na działki budowlane oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **UC, U,**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi oznaczone na rysunku planu symbolami: **MS-U, MN-U i MN-UI,**

- 3) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami: **KG, KZ, KD i KS,**
- 4) tereny zieleni urządzonej parkowej i izolacyjnej oznaczone symbolami: **ZP i ZI,**
- 5) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT.**

§ 4

Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały w skali 1 : 1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania,
- 2) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) granice stref o różnym sposobie zagospodarowania,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) zasady kształtowania zabudowy i sytuowania budynków oraz linie pierzei uprzywilejowanych,
- 6) zasady obsługi komunikacji kołowej i pieszej,
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 8) linie projektowanych podziałów wewnętrznych na działki budowlane.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie stanowiącej załączniki do Uchwały,
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające,
- 4) **strefie funkcjonalnej** - należy przez to rozumieć teren o określonym sposobie zagospodarowania,
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, w których działalność nie powoduje stałej bądź okresowej uciążliwości dla obiektów przeznaczenia podstawowego; ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki, na której zlokalizowany jest obiekt,
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, zagospodarowaną zielenią naturalną i urządzonej,
- 9) **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

Ustala się następujące warunki i zasady dla całego obszaru objętego planem dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) architektura projektowanych obiektów położonych w przestrzeni śródmiejskiej powinna cechować się wysokimi walorami estetycznymi,
- 2) dla terenów usługowych, przed sporządzeniem dokumentacji projektowej, nakłada się obowiązek opracowania *konceptji architektoniczno - urbanistycznej projektowanych obiektów* z określeniem rodzaju i wielkości przewidywanej działalności usługowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na otoczenie, układ komunikacyjny, środowisko przyrodnicze i kulturowe,
- 3) budynki mieszkalne o wartościach kulturowych przy ulicy Sikorskiego 270 i Szosie Zambrowskiej 54, oznaczone na rysunku planu wyróżnikiem graficznym podlegają ochronie, wszelkie prace budowlane, a w uzasadnionych przypadkach rozbiórki tych budynków mogą być dokonywane wyłącznie w porozumieniu ze służbą ochrony zabytków.
- 4) zakaz lokalizowania usług uciążliwych, obiektów produkcyjnych i magazynowych,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej plan ustala:
 - a) obowiązek realizacji placów zabaw i miejsc wypoczynku dla osób starszych na terenach otwartych, w obszarze zabudowy wielorodzinnej i projektowanych terenach zieleni parkowej,
 - b) system parkowania poprzez realizację miejsc postojowych wg standardu: 1 stanowisko / mieszkanie,
 - c) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy projektowaniu mieszkań i terenów wypoczynku w obszarach zabudowy wielorodzinnej,
 - d) linie zabudowy, gabaryty budynków, rodzaj zabudowy oraz pierzeje uprzywilejowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wyróżnionych terenów,
- 6) dla terenów zabudowy usługowej plan ustala:
 - a) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy projektowaniu obiektów usługowych,
 - b) system parkowania poprzez realizację miejsc postojowych na działkach własnych inwestycji oraz wskazanych na rysunku planu postulowanych lokalizacji w liniach rozgraniczających ulic – wg wskaźnika 30 stanowisk/1000 m² p.u.. Dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc postojowych z uwzględnieniem zasady wymienialności dla usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej (do 30% miejsc określonych dla funkcji mieszkaniowej),
 - c) linie zabudowy, gabaryty obiektów, lokalizacja dominant funkcjonalnych oraz pierzeje uprzywilejowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla wyróżnionych terenów.
- 7) warunkiem realizacji zabudowy w miejscach kolidujących z istniejącą linią napowietrzną 15 kV jest wykonanie demontażu tej linii po uprzednim wybudowaniu niezbędnych sieci kablowych 15 kV określonych w planie.

§ 7

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10 UC** o powierzchni **1,85 ha** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową - usługi o charakterze ogólnomiejskim (centrotwórczym) z zakresu: handlu (z wyłączeniem hurtowni, składów oraz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych), gastronomii, bankowości, turystyki, administracji i użyteczności publicznej służące realizacji zadań własnych gminy; itp.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - b) zieleni urządzoną i małą architekturę,
 - 2) w stosunku do zabudowy ustala się następujące wymagania:

- a) nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje naziemne, minimalna wysokość 2 kondygnacje naziemne,
 - b) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości obiektu w zależności od przyjętych rozwiązań architektonicznych,
 - c) obowiązek zapewnienia bogatego wystroju zewnętrznego, oraz wysokiego standardu wykończenia elewacji uprzywilejowanych,
 - d) zaleca się lokalizację zaplecza usług oraz parkingów w podziemnej kondygnacji obiektów usługowych,
 - e) zaleca się realizację zabudowy w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
- 3) stworzenie systemu komunikacji kołowej wewnętrznej w oparciu o wjazdy z ulicy projektowanej oznaczonej symbolem KD oraz z ulicy Zawadzkiej po uzyskaniu zgody zarządcy drogi w oparciu o koncepcję układu komunikacji wewnętrznej całego kwartału. Koncepcja powinna określać zasady korzystania własności i służebności ciągów komunikacyjnych,
 - 4) ustala się obowiązek zapewnienia powiązań funkcjonalnych z projektowaną zielenią parkową, ciągami ogólnomiejskimi komunikacji pieszej oraz stworzenie bezpiecznego systemu komunikacji pieszej całego kwartału,
 - 5) zakaz grodzenia działek od strony przestrzeni publicznych, w celu zapewnienia dostępności do usług, oraz obowiązek urządzenia zieleni ozdobnej, zróżnicowanej gatunkowo, pełniącej funkcję reprezentacyjną,
 - 6) zaleca się opracowanie projektów plastycznych reklam związanych tematycznie z prowadzoną na tym terenie działalnością usługową,
 - 7) nieprzekraczalne i postulowane linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 15,
 - 8) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
 - 9) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie budynków i gruntów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

§ 8

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolami **MN-U** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową.
2. Z obszaru o którym mowa w ust. 1 wyznacza się tereny oznaczone symbolami:
 - 1) teren o powierzchni 0,34 ha oznaczony symbolem 3 MN-U,
 - 2) teren o powierzchni 1,50 ha oznaczony symbolem 4 MN-U,
 - 3) teren o powierzchni 0,84 ha oznaczony symbolem 5 MN-U,
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne usługi handlu, rzemiosła z wyłączeniem zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym oraz inne usługi komercyjne pod warunkiem nie powodowania uciążliwości i dostosowania ich do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) dotyczące realizacji zabudowy:
 - a) forma zabudowy - zabudowa bliźniacza, realizacja w wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach,
 - b) kształtowanie pierzei zabudowy według zasad określonych na rysunku planu,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów gospodarczych oraz garaży, funkcje te winne być lokalizowane w ramach kubatur funkcji podstawowej,
 - d) wydzielone zespoły zabudowy bliźniaczej powinny być realizowane jednocześnie,

- e) zaleca się lokalizację funkcji usługowej na terenach oznaczonych wyróżnikiem graficznym na rysunku planu,
- 3) dotyczące kształtowania form zabudowy:
- a) wysokość budynków 3 kondygnacje, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dachy o nachyleniu połaci podstawowej w granicach 35°-40°, pokrycie w kolorze czerwieni,
 - b) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1,0 m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
 - c) wykonanie elewacji zewnętrznej jako tynkowanej w kolorystyce jasnej spójnej dla całości zespołu z dopuszczeniem użycia okładzin elewacyjnych typu klinkier lub kamień dla podkreślenia detalu architektonicznego o łącznej powierzchni nie przekraczającej 25 % powierzchni muru,
 - d) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy,
 - e) od strony ulic dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem:
 - sytuowania ich w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu,
 - zastosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,40 m liczonej od poziomu terenu chodnika oraz podmurówce o wysokości 30 cm,
 - zaleca się wykonanie ogrodzeń z profili stalowych,
 - zachowania jednakowej w całym kwartale formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
- 4) od strony projektowanych ulic zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną o charakterze reprezentacyjnym i izolacyjnym, nawierzchnie utwardzone z kostki betonowej,
- 5) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 15,
- 7) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest:
- a) obowiązek regulacji granic i podziału terenu na działki budowlane wraz z wydzieleniem planowanego układu komunikacyjnego w wyniku procesu scalenia gruntów,
 - b) zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
- 8) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie budynków i gruntów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

§ 9

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolami **MN-UI** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową.
2. Z obszaru o którym mowa w ust. 1 wyznacza się tereny oznaczone symbolami:
 - 1) teren o powierzchni 1,31 ha oznaczony symbolem 1 MN-UI, w tym 1.1 UI-MN o powierzchni około 0,21 ha,
 - 2) teren o powierzchni 2,20 ha oznaczony symbolem 2 MN-UI, w tym 2.1 UI-MN o powierzchni około 0,27 ha,
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną adaptuje się w następujący sposób:

- a) docelowo zlokalizowaną zgodnie z określonymi planem liniami zabudowy,
 - b) czasowo kolidującą z określonymi planem liniami zabudowy,
- 2) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową w wydzielonej strefie funkcjonalnej 2.1 UI-MN,
- 3) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez:
- a) rozbudowy i przebudowy i nadbudowy istniejących budynków, o których mowa w pkt. 1 lit. a,
 - b) uzupełnienie istniejącej zabudowy - realizację nowych budynków mieszkalnych na wyodrębnionych działkach,
 - c) forma i zakres przekształceń istniejącej zabudowy powinny harmonizować z projektowaną zabudową na terenach sąsiednich oraz zapewnić odpowiednią oprawę terenów publicznych,
- 4) do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się użytkowanie budynków mieszkalnych, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. b z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy: wyjątek stanowią drobne przebudowy wykonywane wyłącznie w celu poprawy warunków mieszkaniowych i estetyki budynku,
- 5) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne usługi handlu, rzemiosła z wyłączeniem zakładów rzemieślniczych o profilu produkcyjnym oraz inne usługi komercyjne pod warunkiem nie powodowania uciążliwości i dostosowania ich do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 6) ustala się następujące zasady realizacji zabudowy gospodarczej:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę gospodarczą (garaże, składy opału, narzędzi ogrodniczych) zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **2 MN-UI** pod warunkiem:
 - nie kolidowania z zabudową mieszkaniową, istniejącymi i projektowanymi ulicami, dojazdami oraz urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,
 - powierzchni zabudowy do 40,0 m²,
 - dobrego stanu technicznego,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **1 MN-UI** realizacja garaży wyłącznie w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **2 MN-UI** dopuszcza się realizację nowych budynków garażowo - gospodarczych w formie niezależnych obiektów pod warunkiem ich bliźniaczenia i realizacji jednego budynku na działce budowlanej,
- 7) obowiązuje zakaz adaptacji istniejącej zabudowy gospodarczej na funkcje mieszkalne,
- 8) dotyczące kształtowania form zabudowy:
- a) nieprzekraczalna wysokość budynków 3 kondygnacje w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dachy o nachyleniu połaci podstawowej w granicach 35°-40°, pokrycie w kolorze czerwieni,
 - b) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie 1,0 m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
 - c) zaleca się zastosowanie detali architektonicznych wpływających na wzbogacenie formy i estetyki budynków jednakże architektura projektowanych obiektów powinna zapewniać jednorodność formy,
 - d) od strony ulic dopuszcza się wykonanie ogrodzeń pod warunkiem:
 - sytuowania ich w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu,
 - zastosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej 1,40 m liczonej od poziomu terenu chodnika oraz podmurówce o wysokości 30 cm,
 - zaleca się wykonanie ogrodzeń z profili stalowych,

- zachowania formy i wyglądu nawiązującego do istniejących ogrodzeń sąsiednich, architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
- 9) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną o charakterze reprezentacyjnym i izolacyjnym od strony projektowanej ulicy oraz zaleca się stworzenie bariery dźwiękochłonnej poprzez nasadzenia trwałej zieleni przydomowej od strony ulic,
- 10) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu,
 - a) ustala się obowiązek sukcesywnej likwidacji istniejących wjazdów z ulicy Sikorskiego,
 - b) ustala się zakaz obsługi komunikacji kołowej z ulicy Sikorskiego po zrealizowaniu ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 05 KD,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 15,
- 11) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest:
 - a) obowiązek wydzielenia działek budowlanych wraz z układem komunikacyjnym w sposób określony planem,
 - na terenie oznaczonym symbolem 1 MN-UI dopuszcza się regulację granic własności etapowo wg rysunku planu,
 - ustala się obowiązek jednoczesnej realizacji regulacji granic pierwszego etapu,
 - b) dokonanie rozbiórek istniejącej kolidującej zabudowy,
 - c) zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14,
- 12) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie budynków i gruntów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

§ 10

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6 MS-U** o powierzchni 2,40 ha oraz **7 MS-U** o powierzchni 1,45 ha z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową średniej intensywności.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne usługi bytowe, handlu, oraz inne usługi komercyjne pod warunkiem nie powodowania uciążliwości i dostosowania ich do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji usług o funkcji produkcyjnej,
 - 3) dotyczące realizacji zabudowy:
 - a) realizacja zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności jako zabudowy wielorodzinnej poprzez realizację w formie budynków wielorodzinnych lub małych domów mieszkalnych,
 - b) wydziela się tereny zespołów zabudowy usługowo-mieszkaniowe oznaczone symbolami 7.1 MS-U i 7.2 MS-U,
 - c) postulowana realizacja funkcji usługowych w formie rozbudowanych parterów budynków mieszkalnych w poszczególnych zespołach zabudowy w miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - d) realizacja zespołu zabudowy wyłącznie w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - e) realizacja garaży wyłącznie w ramach kubatur projektowanej zabudowy,
 - 4) dotyczące form kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązują linie kształtowania zabudowy określone na rysunku planu oraz linie zabudowy określone w § 15,

- b) wysokość budynków mieszkalnych maksymalnie cztery kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - c) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych maksymalnie 1,5 m nad poziomem przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych - maksymalnie 45 cm nad poziomem przyległego terenu,
 - d) architektura budynków powinna zapewniać jednorodność formy, wykształcenie elewacji uprzywilejowanych oraz możliwość realizacji w miejscach wskazanych na rysunku planu funkcji usługowej,
 - e) zakaz grodzenia terenu przy funkcji usługowej od strony przestrzeni publicznej - bezpośredni dostęp do usług, z zapewnieniem bezpieczeństwa od strony ulic poprzez drobne formy architektoniczne (murki do wysokości 0,60 m, żywopłoty, gazony),
- 5) dotyczące kształtowania zieleni:
- a) ustala się udział zieleni w zagospodarowaniu min. 30% powierzchni terenu,
 - b) urządzenie zieleni o charakterze reprezentacyjnym od strony przestrzeni publicznej,
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie budynków i gruntów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 8) adaptuje się przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz wydziela się teren oznaczony symbolem **7.3 IT** z przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej, na którym adaptuje się przebieg wodociągu przemysłowego ϕ 750 mm wraz ze strefą techniczną w odległości 5,0 m od osi wodociągu, w której obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **8 U** o powierzchni 0,53 ha oraz **9 U** o powierzchni 0,19 ha z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową – usługi z zakresu: hotelarstwa, gastronomii oraz handlu z wyłączeniem: hurtowni, składów oraz obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - b) zieleni urządzonej i małej architektury,
 - 2) w stosunku do zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - a) nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje naziemne,
 - b) obowiązek zapewnienia bogatego wystroju zewnętrznego, dużych powierzchni przeszklonych, oraz wysokiego standardu wykończenia elewacji,
 - 3) obsługa komunikacyjna z projektowanych ulic oznaczonych symbolami 03 KD i 05 KD,
 - 4) obowiązek zagospodarowania wszystkich wolnych terenów zielenią urządzonej o charakterze reprezentacyjnym oraz elementami małej architektury,
 - 5) nieprzekraczalne i postulowane linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 15,
 - 6) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie budynków i gruntów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,

- 7) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

§ 12

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11 KS** o powierzchni 0,40 ha z przeznaczeniem podstawowym pod parking ogólnodostępny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzoną, postuluje się wyznaczenie na terenie parkingu enklaw zieleni wysokiej,
 - 2) wyznacza się strefę zieleni o funkcji izolacyjnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZI** o powierzchni - 0,02 ha.

§ 13

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń urządzoną - parkową.
2. Z obszaru o którym mowa w ust. 1 wyznacza się tereny oznaczone symbolami:
 - 1) teren o powierzchni 1,99 ha oznaczony symbolem 12 ZP,
 - 2) teren o powierzchni 0,29 ha oznaczony symbolem 13 ZP.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) usługi z zakresu sportu, rekreacji i małej gastronomii,
 - 2) urządzenie terenu w formie ogólnodostępnej zieleni parkowej z zespołem rekreacyjno – wypoczynkowym, wyznaczonymi enklawami miejsc odpoczynku (mała architektura: ławy, siedziska posadzka rozbieralna, otwarta gastronomia, miejsce zabaw dla dzieci itd.) dla różnych grup wiekowych,
 - 3) zieleń zróżnicowana gatunkowo z przewagą roślinności zimozielonej.

§ 14

1. Zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:
 - 1) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;
 - 2) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - 3) sieci gazowej dla potrzeb bytowo-socjalnych oraz celów grzewczych;
 - 4) sieci energetycznej;
 - 5) sieci telefonicznej;
 - 6) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność.
2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia technicznego:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę** zostało zaprojektowane poprzez jedno włączenie do magistralnej sieci wodociągowej w ul. Szosa Zambrowska oraz dwa włączenia do sieci w ul. Księżnej Anny. Istniejący wodociąg rozdzielczy (biegnący po działkach) wzdłuż ul. Szosa Zambrowska zostanie przebudowany i usytuowany w poboczu drogi, równoległe do magistrali wodociągowej. Sieć wodociągowa we wszystkich projektowanych ciągach ulicznych została usytuowana w pasie chodnika,
 - 2) **odprowadzenie ścieków sanitarnych** z ul. Szosa Zambrowska zostało zaprojektowane w układzie grawitacyjno - pompowym poprzez przepompownię z odprowadzeniem do kanału sanitarnego w ul. Sikorskiego. Do projektowanego kanału 0,2 m w ul. Szosa

Zambrowska zostaną kierowane ścieki kanałem w ulicy 01 KD oraz z części zabudowy SBM "Jedność". Z pozostałej części terenu ścieki sanitarne zostaną odprowadzane grawitacyjnie poprzez projektowany system kanałów sanitarnych, zgodnie ze spadkiem terenu, do kanału sanitarnego w ul. Zawadzkiej (z przejściem przez teren oznaczony symbolem UC). Projektowane kanały sanitarne prowadzone są w pasie jezdni projektowanych dróg,

- 3) **odprowadzenie ścieków deszczowych** w ul. Szosa Zambrowska zostało zaprojektowane w pasie jezdni, kanałem o średnicy 0,6 m, z odprowadzeniem do istniejącego kanału deszczowego w ul. Sikorskiego. Z części drogi 01 KD, ścieki deszczowe będą odprowadzane do projektowanego kanału w ul. Szosa Zambrowska. Natomiast z pozostałej części drogi 01 KD (zgodnie ze spadkiem terenu) ścieki deszczowe będą odprowadzane do istniejącego kanału w ul. Księżnej Anny. Z pozostałej części terenu ścieki deszczowe zostaną odprowadzone poprzez projektowany system kanalizacji deszczowej do istniejącego kanału w ul. Zawadzkiej. Kanały deszczowe zostały zlokalizowane jezdniach w projektowanych ciągach drogowych,
 - 4) **zaopatrzenie w gaz** zostało zaprojektowane poprzez jedno włączenie do istniejącej sieci gazowej w ul. Szosa Zambrowska (z możliwością wykonania drugiego włączenia). Sieć gazowa średniego ciśnienia została usytuowana w ciągach drogowych. Projektowana sieć gazowa została usytuowana w pasie chodnika po stronie przewidywanej sieci wodociągowej,
 - 5) **zaopatrzenie w energię cieplną** z istniejącej sieci ciepłej poprzez węzły indywidualne lub grupowe, alternatywnie z kotłowni własnych na paliwo proekologiczne (olej opałowy, gaz lub energię elektryczną),
 - 6) **zaopatrzenie w energię elektryczną:**
 - a) poprzez budowę odpowiedniej ilości nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z liniami kablowymi 15 kV oraz kablowo-napowietrznymi nn,
 - b) budowę oświetlenia ulicznego,
 - c) demontaż odcinka linii 15 kV kolidującej z projektowaną zabudową oraz budowę zastępczych linii kablowych,
 - d) nie dopuszcza się cząstkowych przebudów kolidującej linii napowietrznej 15 kV,
 - e) warunki techniczne określi Rejon Energetyczny,
 - f) ustala się obowiązek udostępnienia terenu pod budowę infrastruktury energetycznej,
 - 7) **rozbudowa systemu telekomunikacji**, stosownie do potrzeb obejmuje modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów, a także rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych, ustala się obowiązek stosowania przewodów podziemnych,
 - 8) w zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się:
 - a) usuwanie odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
 - b) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku obiektów budowlanych lub działek miejsca na pojemniki do wstępnej selekcji odpadów, pod warunkiem zapewnienia dostępu z terenów komunikacji publicznej.
3. Dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej poza terenami ulic.

§ 15

1. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejących i projektowanych ulic i dróg dojazdowych:
 - 1) istniejąca ulica **Zawadzka** oznaczona na rysunku planu symbolem **KZ** :
 - a) ustala się linię rozgraniczającą po stronie wschodniej drogi wg rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) istniejąca ulica **Sikorskiego** oznaczona na rysunku planu symbolem **KG** :
 - a) ustala się linię rozgraniczającą po stronie południowej drogi wg rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) istniejąca ulica **Szosa Zambrowska** oznaczona na rysunku planu symbolem **12 KGo** obecny przejazd przez miasto w ciągu drogi krajowej Nr 63 klasy funkcjonalnej **KG**:
 - a) docelowo ulica dwujezdniowa o czterech pasach ruchu,
 - b) ustala się linię rozgraniczającą po stronie zachodniej drogi wg rysunku planu, podlegającą uściśleniu na etapie opracowania dokumentacji technicznej modernizacji ulicy,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) projektowane ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: **01 KD i 03 KD**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - b) linia zabudowy 10,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) jezdnia bitumiczna min. 6,0 m,
 - d) chodniki przyjezdniowe o szerokości min. 2,0 m.,
 - e) włączenia ulic bocznych w postaci skrzyżowań i włączeń prostych o wyokrągleniu łukami $R=8,0 - 10,0$ m.,
 - 5) projektowane ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: od **04 KD do 07 KD**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m wg rysunku planu,
 - b) linia zabudowy 8,0 m, 10,0 m i 12,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy wg rysunku planu,
 - c) jezdnia bitumiczna min. 6,0 m,
 - d) chodniki przyjezdniowe o szerokości min. 2,0 m.,
2. Ustala się niezbędne obszary widoczności na narożnikach skrzyżowań określone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód widoczności.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody administratora drogi.
 4. Przy modernizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

§ 16

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze

Rozszerzenie gruntów zurbanizowanych i zainwestowanych oraz przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze całego terenu objętego niniejszym planem nastąpiło w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Łomża zatwierdzonym Uchwałą Nr XII/131/88 Miejskiej Rady Narodowej w Łomży z dnia 25 lutego 1988 roku.

Na przeznaczenie gruntów rolnych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZ. ot. 0602/Z – 45101/58/87 z dnia 29 kwietnia 1987 roku i decyzję Wojewody Łomżyńskiego Nr G- VII- 4410/39/87 z dnia 28 grudnia 1987 roku.

§ 17

Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) na etapie sporządzania planów zagospodarowania terenu dla obiektów użyteczności publicznej i usługowych należy dokonać uzgodnienia z odpowiednim Wydziałem Urzędu Wojewódzkiego w zakresie lokalizacji ukryć dla ludności,

- 2) w rejonie zabudowy jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej w przypadku realizacji piwnic przewidzieć realizowane przez mieszkańców we własnym zakresie ukrycia typu II,
- 3) zapewnić awaryjne studnie wody pitnej w promieniu min. 800,00 m,
- 4) oświetlenie zewnętrzne ulic, dróg i budynków przystosować do zaciemniania i wygaszania,
- 5) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego ich uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,
- 6) wykonać w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej hydranty.

§ 18

Ustala się następujące zasady **dotyczące scalenia i podziału terenu**:

- 1) nakłada się obowiązek przeprowadzenia regulacji granic i podziału terenu w procesie scalenia z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 1MN-UI, 2 MN-UI i 11 KS,
- 2) uściślenie granic powinno nastąpić w postępowaniu scaleniowym,
- 3) zaleca się dokonanie podziału terenów według zasad określonych na rysunku planu.

ROZDZIAŁ III - PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 19

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXII/131/88 Miejskiej Rady Narodowej w Łomży z dnia 25 lutego 1988 roku w sprawie zatwierdzenia Miejskowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łomży (Dz. Urz. Woj. Łom. Nr 3 z dnia 30 marca 1988 r).

§ 20

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową - w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent). Dla pozostałych terenów: zainwestowanych i niezainwestowanych przeznaczonych na cele publiczne w wysokości zero procent.

§ 21

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomży.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomży

Jan Jarota