

UCHWAŁA NR XVI/86/08

RADY GMINY ŁOMŻA

z dnia 28 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Łomżyńską, Spokojną, Dworną i Krótką we wsi Stare Kupiski, Gmina Łomża

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 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218;), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; 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;) oraz art.7 ust.1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1347;) Uchwały Nr XXXIV/199/06 Rady Gminy Łomża z dnia 28 marca 2006 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, **Rada Gminy** po stwierdzeniu zgodności niniejszych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami "Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża" uchwalonym Uchwałą Nr IV/18/02 Rady Gminy Łomża z dnia 30 grudnia 2002 r., **uchwała co następuje:**

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej położonego pomiędzy ulicami Łomżyńską, Spokojną, Dworną i Krótką we wsi Stare Kupiski, gm. Łomża, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 10,86 ha, położony w zachodniej części zainwestowanego obszaru wsi.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000;
- 3) załącznik nr 2 do uchwały - określający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

5. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

6. Plan nie określa, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 2. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) przeznaczają się, w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów w niniejszym planie, na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 5,92 ha, w tym klasy bonitacyjnej RIV – 4,1184 ha, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego Nr GRM.III/7230-54/07 z dnia 8 października 2007 r. oraz RV – 1,7976 ha, PSV – 0,0040 ha .
- 2) przeznaczają się pozostałe grunty, nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia ponieważ objęte były zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Łomża Nr 93/XVI z dnia 6 listopada 1992 r., który utracił moc prawną.

§ 3. Ustala się jako obowiązujące oznaczenia graficzne dotyczące następujących elementów zawartych na rysunku planu:

- 1) granice opracowania;
- 2) linie rozgraniczające terenów;

3) symbole określające przeznaczenie terenów, w tym:

- a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) KG, KD - tereny dróg publicznych,
- d) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

4) linie zabudowy;

5) projektowane granice działek;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym trasy sieci istniejących i orientacyjny przebieg tras projektowanych sieci.

§ 4. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone w przepisach prawa, w tym m.in.w:

- 1) Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami;
- 4) Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 5) Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 6) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 8) Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie;

2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały, poza pojęciami wymienionymi w ust. 1, jest mowa o:

- 1) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć - dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci dachowych;
- 2) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także każdą inną działalność powodującą pogorszenie warunków funkcjonowania sąsiadującej zabudowy i stanu środowiska przyrodniczego, w tym zanieczyszczenie powietrza, wód lub gleby, emitującą nieprzyjemny zapach, generującą uciążliwy ruch drogowy lub hałas albo w inny oczywisty sposób pogarszającą warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 3) funkcji terenu lub przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 4) funkcji podstawowej terenu lub przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu przeważający na danym obszarze;

- 5) funkcji uzupełniającej lub przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób użytkowania terenu, nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu, a uzupełniający i wzbogacający je, towarzyszący funkcji podstawowej;
- 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych wyrażoną w metrach lub w % w stosunku do całej powierzchni działki;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu na gruncie rodzimym pokrytą trwałą roślinnością naturalną lub urządzoną;
- 10) produkcji - należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne wytwarzające dobra materialne;
- 11) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 12) tymczasowym sposobie zagospodarowania - należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do czasu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną w planie;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym m.in. w zakresie usług bytowych, zdrowia, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła oraz drobne zakłady wytwórcze, warsztaty) z wyjątkiem produkcji;
- 14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w liczbie kondygnacji naziemnych lub w metrach liczoną od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 15) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Podrozdział II-1 Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Przedmiotem planu są tereny o następującym oznaczeniu i przeznaczeniu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM-MN - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) KG, KD - tereny dróg publicznych;

4) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

2. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

3. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych planem pod warunkiem niepowodowania zmiany charakteru zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyróżnionych w planie, ich przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określone zostały w Rozdziale III niniejszej uchwały.

Podrozdział II-2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Zakłada się rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie wykształconego kwartału w dostosowaniu do charakteru istniejącej zabudowy z zachowaniem wymogów ład przestrzennego z uwzględnieniem:

- 1) utrzymania istniejącej zabudowy we właściwym stanie technicznym i estetycznym poprzez prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych;
- 2) poprawy formy architektonicznej obiektów dysharmonizujących z otoczeniem;
- 3) zakazu lokalizowania obiektów służących do działalności uciążliwej, wszelkich obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) realizacja zabudowy (obiektów kubaturowych i urządzeń) zgodnie z określoną w planie funkcją terenów wymaga spełnienia warunków określonych przepisami odrębnymi.

Podrozdział II-3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Teren objęty planem nie jest objęty prawną ochroną wynikającą z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody.

2. Plan ustala następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązek zagospodarowania minimum 40% terenu zabudowy mieszkaniowej w formie biologicznie czynnej, z zaleceniem wzbogacenia krajobrazu poprzez wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień;
- 2) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego - zaleca się stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;
- 3) obowiązek zbiórki i segregacji odpadów komunalnych oraz ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi gminy;

- 4) obowiązek zachowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów zabudowy jednorodzinnej, zawartych w odrębnych przepisach;
- 5) obowiązek zachowania norm dopuszczalnych poziomów niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, określonych w odrębnych przepisach;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych do działalności uciążliwej.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) dostosowanie architektury nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do istniejących budynków występujących w otoczeniu;
- 2) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
- 3) zagospodarowanie zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych, od strony dróg publicznych.

Podrozdział II-4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.1. Na terenie objętym planem przestrzeni publiczną stanowią tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KG i KD.

2. Plan ustala następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zagospodarowanie terenu odpowiednie do funkcji, w szczególności:
 - a) utwardzone nawierzchnie jezdni, chodników i przejść dla pieszych, oświetlenie,
 - b) realizacja zieleni urządzonej i miejsc postojowych;
 - c) elewacje budynków z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych oraz stonowanej kolorystyki;
- 2) reklama:
 - a) zakaz lokalizacji reklamy wielkopłakatowej,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na dachach budynków,
- 3) realizacja ogrodzeń według następujących zasad:
 - a) obowiązek usytuowania ogrodzenia w docelowej linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wycofania w rejonie wjazdu na teren działki;
 - b) wysokość do 1,60 m od poziomu terenu, w tym cokół o wysokości do 0,6 m,
 - c) zachowanie jednolitej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych zabudowy mieszkaniowej,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych.

Podrozdział II-5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10.1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady podziału terenu na działki budowlane (w tym również w celu powiększenia istniejących), których optymalne zastosowanie określono na rysunku planu:

1) zachowanie minimalnych parametrów działki:

a) dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- powierzchnia - min. 700 m²;
- szerokość frontu - min. 20 m;

b) dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:

- powierzchnia - min. 500 m²;
- szerokość frontu - min. 15 m;

c) dla działki zabudowy zagrodowej:

- powierzchnia - min. 1200 m²;
- szerokość frontu - min. 20 m;

2) zapewnienie bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w planie dróg;

3) zapewnienie przyległości całej szerokości frontu działki do drogi publicznej;

4) zapewnienie możliwości spełnienia warunków określonych przepisami prawa budowlanego, w tym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

5) dopuszcza się możliwość zachowania szerokości frontu działki mniejszej niż określona w pkt. 1 dla istniejących działek, których granice zostały adaptowane w niniejszym planie;

6) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostępność komunikacyjna utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być wtórnie podzielone.

Podrozdział II-6

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone zostały w rozdziale III niniejszej uchwały.

Podrozdział II-7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem obsługę komunikacyjną terenów projektowanej zabudowy zapewnia się poprzez zjazdy do istniejących i projektowanych dróg publicznych powiązanych z układem dróg zewnętrznych.

2. Plan zakłada rozwój i uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego oraz dostosowanie do parametrów zakładanych klas funkcjonalnych.

3. Ustala się parametry, linie rozgraniczające i linie zabudowy dotyczące dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KG i KD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW:

- 1) KG – ulica Łomżyńska w ciągu drogi głównej - istniejąca droga publiczna kategorii wojewódzkiej;
 - a) adaptuje się istniejącą linię rozgraniczającą;
 - b) adaptuje się istniejące włączenia ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KD (ul. Krótka) i 02 KD (ul. Dworna) z zaleceniem poszerzeń w formie narożnych ścieżek celu zapewnienia widoczności;
- 2) 1 KD - ulica dojazdowa (ul. Krótka) - istniejąca droga publiczna kategorii gminnej;
 - a) adaptuje się linię rozgraniczającą;
 - b) adaptuje się istniejące włączenie ulicy dojazdowej (Spokojnej) oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KD;
 - c) zakłada się włączenie ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4 KD;
- 3) 2 KD - ulica dojazdowa (Dworna) - istniejąca droga publiczna kategorii gminnej;
 - a) adaptuje się linię rozgraniczającą;
 - b) adaptuje się istniejące włączenie ulicy dojazdowej (Spokojnej) oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KD;
- 4) 3 KD - ulica dojazdowa (ul. Spokojna) - istniejąca droga publiczna kategorii gminnej;
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 9 m – poszerzenia wg. rysunku planu;
 - b) adaptuje się istniejące włączenie ulic dojazdowych (Krótkiej i Dwornej) oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD i 2KD;
- 5) 4 KD - ulica dojazdowa - projektowana droga kategorii gminnej:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniami w miejscach włączeń,
 - b) szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej 5,5 m – min. 4,5 m dla znikomego ruchu pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa poprzez wydzielenie chodnika lub oznaczenie "strefy zamieszkania",
 - d) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości od 4,0 m do 6,0 m od linii rozgraniczających dróg, określone na rysunku planu,
 - e) zakłada się realizację zjazdów z działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami położonych na terenach 1 MN i 2 MN;
- 6) KDW– droga wewnętrzna – istniejący dojazd wewnętrzny do zabudowy - adaptuje się przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 3, w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnym terenie z zaleceniem uwzględnienia następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 mp na 1 budynek;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową - w zależności od rodzaju usług, lecz nie mniej niż 2 mp w przypadku lokalizacji handlu lub usług bytowych.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem zakłada się uzbrojenie terenu w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

- 1) wodociagową z urządzeniami p.poż.;
- 2) kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizacji deszczowej;
- 4) elektroenergetyczną;
- 5) telekomunikacyjną;
- 6) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność.

2. Plan zakłada kontynuację rozwoju istniejącego układu sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące sieci wodociagowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociagowej;
- 2) przewiduje się budowę sieci wodociagowej o przebiegu w pasie drogowym ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD;
- 3) zaleca się usytuowanie sieci wodociagowej w pasie chodnika projektowanych dróg;
- 4) do czasu wybudowania sieci wodociagowej dopuszcza się możliwość korzystania z własnego ujęcia wody.

4. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) przewiduje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako grawitacyjnej, o przebiegu w pasie drogowym ulic oznaczonych symbolami 04 KD z odprowadzeniem przez działkę nr 152/2 do istniejącego kanału w ul. Spokojnej oznaczonej symbolem 03 KD;
- 3) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów w pasie jezdni projektowanych dróg;
- 4) wraz z budową sieci wodociagowej przewidzieć realizację sieci kanalizacyjnej;

5. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia wód opadowych:

- 1) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 04 KD z odprowadzeniem poprzez działkę nr 152/2 do projektowanego kanału w ul. Spokojnej;
- 2) zaleca się usytuowanie projektowanej sieci w pasie jezdni projektowych dróg;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych jako powierzchniowe.

6. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV (położonej poza obszarem opracowania, oznaczonej na rysunku planu symbolem E) istniejącymi i projektowanymi liniami NN;
- 2) adaptuje się istniejący przebieg linii napowietrznej 15 KV;
- 3) remont i przebudowę linii lokalizować po istniejącej trasie lub w pasach drogowych;
- 4) realizacja nowych odcinków linii nn w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic;
- 5) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;
- 6) realizacja sieci oświetlenia ulicznego nowoprojektowanych ulic;

7. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące telekomunikacji:

- 1) obsługę odbiorców przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) zaleca się stosowanie sieci podziemnych;
- 3) modernizację i budowę nowej sieci telekomunikacyjnej należy zlokalizować w pasach istniejących i projektowanych ulic.

8. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się we własnym zakresie z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego.

9. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych - w sposób zorganizowany za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb z zaleceniem stosowania wstępnej selekcji i wywóz na komunalne wysypisko śmieci.

10. Trasy sieci infrastruktury technicznej mają określone na rysunku planu orientacyjne przebiegi, dopuszcza się ich zmianę w ramach opracowanych projektów budowlanych.

11. Realizacja modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z zachowaniem wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień, ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązywać z właścicielami lub zarządcami sieci.

Podrozdział II-8

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Tereny przewidziane niniejszym planem docelowo pod inne niż dotychczasowe zainwestowanie pozostawia się do czasu realizacji w istniejącym użytkowaniu pod warunkiem:

- 1) uwzględnienia docelowych linii rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów;
- 2) uwzględnienia docelowego przeznaczenia terenu.

Podrozdział II-9

Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa

§ 15. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w realizowanych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych przewidzieć ukrycia dla ludności typu II do wykonania we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) zabezpieczyć istniejące studnie przed likwidacją i przystosować do eksploatacji w sytuacji kryzysowej;
- 3) sieć wodociągową wyposażać w hydranty;
- 4) oświetlenie zewnętrzne (ulice, budynki) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 5) zapewnić normatywne parametry realizowanych i modernizowanych dróg i ulic.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN i 2 MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę znajdującą się w odpowiednim stanie technicznym oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę.

- b) realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu oraz o gabarytach i formie architektonicznej harmonizujących z obiektami w otoczeniu;
 - c) lokalizacja budynków mieszkalnych w strefie mieszkaniowej określonej na rysunku planu;
 - d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
 - e) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zaleceniem lokalizacji:
 - w parterach budynków mieszkalnych, pod warunkiem przeznaczenia nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku pod usługi,
 - w zabudowie gospodarczej adaptowanej na funkcję usługową;
 - dopuszcza się realizację w niezależnych budynkach usługowych lub gospodarczo-usługowych zlokalizowanych poza określoną na rysunku planu strefą lokalizacji budynków mieszkalnych, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;
 - f) realizacja usług wymaga zapewnienia na własnym terenie miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
 - g) realizacja budynków usługowych i gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową lub wolnostojących garaży jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż dwóch budynków na jednej działce budowlanej o łącznej powierzchni do 200 m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7 i § 8;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 9;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w odległości od linii rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu symbolami:
 - KG - min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 1 KD, 2 KD i 3 KD - min. 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4 KD - od 4 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizacja budynków mieszkalnych na nowych działkach budowlanych dostępnych z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KD w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji budynków mieszkalnych z zachowaniem odległości min. 4,0 m od granic z działkami sąsiednimi;
 - c) powierzchnia zabudowana i utwardzona do 40% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki,
 - e) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - realizacja budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej wg. postulowanej lokalizacji określonej na rysunku planu,
 - powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych (w tym z częścią usługową) do 180 m²,

- wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, do 9,5 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynków mieszkalnych - do wysokości 0,90 m powyżej poziomu terenu,
- szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
- elewacje gładkie, tynkowane z cokołami z okładzin kamiennych lub klinkieru,
- geometria dachów - dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 35° - 45°, główna kalenica równoległa do frontu działki,
- pokrycia dachów - dachówką i materiałami dachówkopodobnymi, lub blachą w kolorach odcieni brązu i czerwieni,

f) zasady kształtowania nowej zabudowy usługowej, gospodarczej i garaży:

- dopuszcza się realizację w formie zbliżniaczonej z budynkiem na działce sąsiedniej, w miejscach określonych na rysunku planu oraz w sąsiedztwie istniejących na działce przyległej, pod warunkiem realizacji budynków na obydwu przyległych działkach;
- łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-usługowych, w tym wolnostojących garaży, na jednej działce do 200 m²;
- nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczo-usługowych - jedna kondygnacja nadziemna, do 6 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru do wysokości 0,4 m powyżej poziomu terenu,
- geometria dachów – w nawiązaniu do dachów budynków mieszkalnych lub budynków w otoczeniu;
- architektura, wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachów w nawiązaniu do budynków mieszkalnych;

g) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków z zaleceniem dostosowania form i gabarytów rozbudowywanej zabudowy do określonych dla nowej zabudowy;

h) wymiana istniejącej zabudowy wg. zasad kształtowania dotyczących nowej zabudowy,

i) ogrodzenia działek - ażurowe, o wysokości do 1,6 m i wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych, sytuowane w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych - obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt. 2;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 10;

7) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic - obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
- b) zaopatrzenie w podstawowe elementy infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14;

§ 17. 1. Wdziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 RM-MN dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna:
 - zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem istniejących gospodarstw rolnych o profilu roślinnym i hodowli zwierząt o obsadzie poniżej 40 DJP;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę związaną z przystosowaniem do obowiązujących standardów;
- b) dopuszcza się docelowe przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową jednorodziną w ramach zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- c) realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu oraz o gabarytach i formie architektonicznej harmonizujących z obiektami w otoczeniu;
- d) lokalizacja budynków mieszkalnych w strefie mieszkaniowej określonej na rysunku planu oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów dotyczących sytuowania budynków i budowli rolniczych na działkach, na których nie wyznaczono strefy zabudowy mieszkaniowej;
- e) lokalizacja budynków gospodarczych związanych z zabudową mieszkaniową i gospodarstwem rolnym poza strefą zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy gospodarczej;
- f) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
- g) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w ramach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej z zaleceniem lokalizacji:
 - w parterach budynków mieszkalnych, pod warunkiem przeznaczenia nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku pod usługi,
 - w zabudowie gospodarczej adaptowanej na funkcję usługową;
 - dopuszcza się realizację w niezależnych budynkach usługowych lub gospodarczo-usługowych zlokalizowanych poza określoną na rysunku planu strefą lokalizacji budynków mieszkalnych, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;
- h) realizacja usług wymaga zapewnienia na własnym terenie miejsc parkingowych dla użytkowników usług;
- i) realizacja budynków usługowych i gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową lub wolnostojących garaży jako niezależnych obiektów pod warunkiem

realizacji nie więcej niż dwóch budynków na jednej działce budowlanej o łącznej powierzchni do 200 m²;

j) dopuszcza się, w ramach funkcjonowania jednego siedliska lokalizację nie więcej niż trzech budynków gospodarczych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7 i § 8;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 9;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w odległości od linii rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu symbolami:

- KG - min. 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2 KD i 3 KD - min. 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowana i utwardzona do 40% powierzchni działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki,

d) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- realizacja budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej;
- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych (w tym z częścią usługową) do 180 m²,
- wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, do 9,5 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu,
- dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynków mieszkalnych - do wysokości 0,90 m powyżej poziomu terenu
- szerokość elewacji frontowej – do 16 m,
- elewacje gładkie, tynkowane z cokołami z okładzin kamiennych lub klinkieru,
- geometria dachów - dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 35° - 45°, główna kalenica równoległa do frontu działki,
- pokrycia dachów - dachówką i materiałami dachówkopodobnymi lub blachą w kolorach odcieni brązu i czerwieni,

e) zasady kształtowania nowej zabudowy usługowej, gospodarczej i garaży:

- dopuszcza się realizację w formie zbliźniaczonej z budynkiem na działce sąsiedniej, w miejscach określonych na rysunku planu oraz w sąsiedztwie istniejących na działce przyległej, pod warunkiem realizacji budynków na obydwu przyległych działkach;
- łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-usługowych, w tym wolnostojących garaży, na jednej działce do 200 m²;
- nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczo-usługowych i gospodarczych - jedna kondygnacja nadziemna, do 6 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru do wysokości 0,4 m powyżej poziomu terenu,

- geometria dachów – w nawiązaniu do dachów budynków mieszkalnych lub budynków w otoczeniu;
 - architektura, wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachów w nawiązaniu do budynków mieszkalnych;
- f) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych:
- dopuszcza się realizację w formie zbliżniaczonej z budynkiem na działce sąsiedniej,
 - łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w tym budynków gospodarczo-usługowych i wolnostojących garaży do 300 m²;
 - nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych - jedna kondygnacja nadziemna, do 6 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - poziom posadowienia posadzki parteru do wysokości 0,4 m powyżej poziomu terenu,
 - geometria dachów – w nawiązaniu do dachów budynków mieszkalnych lub budynków w otoczeniu;
 - architektura, wykończenie elewacji, geometria i pokrycie dachów w nawiązaniu do budynków mieszkalnych;
- g) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków z zaleceniem dostosowania form i gabarytów rozbudowywanej zabudowy do określonych dla nowej zabudowy;
- h) wymiana istniejącej zabudowy wg. zasad kształtowania dotyczących nowej zabudowy,
- i) ogrodzenia działek - ażurowe, o wysokości do 1,6 m i wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych, sytuowane w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych - obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt. 2;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 10;
- 7) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic - obowiązują ustalenia zawarte w w § 12,
 - b) zaopatrzenie w podstawowe elementy infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów dotyczących działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) 1 MN i 2 MN - w wysokości 25% (słownie: dwadzieścia pięć procent);

2) 3 RM-MN - w wysokości 15% (słownie: piętnaście procent);

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łomża.

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



Przewodniczący Rady

PRZEWODNICZĄCY RADY

Robert Łada

Robert Łada