

**UCHWAŁA NR V/16/11
RADY GMINY ŁOMŻA**

z dnia 31 stycznia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża w części
dotyczącej terenów położonych we wsi Siemień Rowy i części wsi Podgórze - Nr II**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz.1458; z 2009 r. Nr 52, poz 420, Nr 157, poz 124; z 2010 r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675), 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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106,poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku 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. 1374, z 2008 r. Nr 287, poz. 1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241) oraz uchwały Nr XXXVII/212/06 Rady Gminy Łomża z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§1 ust.1, 2, 3 i 4 pkt. 2, lit. a; §2, §3) - po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża uchwalonym uchwałą Nr IV/18/02 Rady Gminy Łomża z dnia 30 grudnia 2002 roku - Rada Gminy Łomża uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża w część dotyczącej terenów położonych we wsi Siemień Rowy i części wsi Podgórze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony we wsiach Siemień Rowy i Podgórze o powierzchni ok. 21,24 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1)załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża obejmujący tereny położone we wsi Siemień Rowy i części wsi Podgórze”, sporządzony na mapie w skali 1 : 2000;
- 2)załącznik nr 2 do uchwały - określający sposób rozpatrzenia uwag, które wpłynęły do projektu planu;
- 3)załącznik nr 3 do uchwały - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Łomża oraz zasady ich finansowania.

4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1)ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2)uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 3)zapewnienie rozwoju obszaru zgodnie z kierunkami określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, Planie Ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego

Doliny Narwi i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża;

4)zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej uwzględniającego krajobraz przyrodniczy i kulturowy.

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)granice i sposoby 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;
- 7)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10)sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1)przeznacza się, w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów w niniejszym planie, na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne pochodzenia mineralnego i nieużytki o łącznej powierzchni 4,14 ha, w tym klas bonitacyjnych: R IVb – 0,52 ha, R V – 1,08 ha, R VI – 0,50 ha, Ps V – 0,22 ha, Ps VI – 0,12 ha, B/R IV b - 0,47 ha, B/R V – 0,72 ha, B/R VI – 0,22 ha, Lz R VI – 0,03 ha, N – 0,26 ha;
- 2)przeznacza się pozostałe grunty, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R i R-ZL, nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia ponieważ stanowią grunty zainwestowane lub objęte były zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc na podstawie art. 87 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1)granice opracowania;
- 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;
- 3)symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
 - c) R – tereny rolne;
 - d) R-ZL - tereny rolne i leśne;

- e) KD – teren drogi publicznej;
- f) KDW - tereny dróg wewnętrznych dojazdowych do użytków rolnych i leśnych;
- 4)linie zabudowy nieprzekraczalne, określone w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
- 5)oznaczenia liniowe istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą techniczną, linie elektroenergetyczne 15 kV wraz ze strefami technicznymi - określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;
- 6)linie podziałów na działki budowlane;
- 7)pozostałe oznaczenia graficzne oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej posiadają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o :

- 1)przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 2)przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 3)przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób użytkowania terenu, nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu, a uzupełniający i wzbogacający je, towarzyszący przeznaczeniu podstawowemu;
- 4)usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspakajaniu potrzeb ludności, w tym: w zakresie administracji, zdrowia, kultury, oświaty, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła z wyjątkiem produkcji;
- 5)produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i ich składowaniem, w tym: zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
- 6)działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej, a także każdą inną działalność powodującą stałe lub okresowe uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy, obniżającą standardy zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu, emisje związków zapachowych i szkodliwych;
- 7)linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8)nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak okap, gzyms, balkon, taras, schody, pochylnie;
- 9)zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków;
- 10)wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach liczoną od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 11)dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci dachowych;
- 12)powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach lub w % w stosunku do całej powierzchni działki;
- 13)powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu pokrytą trwałą roślinnością naturalną lub urządzoną;

- 14)strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
- 15)terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 16) tymczasowym sposobie zagospodarowania - należy przez to rozumieć uchwałą sposób korzystania z terenu do czasu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną w planie.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Podrozdział 2 - 1

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Przedmiotem planu są tereny położone we wsiach Siemień Rowy i Podgórze o następującym oznaczeniu i przeznaczeniu:

- 1)MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2)RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 3)R – tereny rolne;
- 4)R-ZL - tereny rolne i leśne;
- 5)KD – tereny dróg publicznych;
- 6)KDW - tereny dróg wewnętrznych i dojazdowych do użytków rolnych i leśnych.

2. Określone w ust. 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale III uchwały, pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania.

3. 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 3 niniejszej uchwały.

Podrozdział 2 - 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zakłada się rozwój obszaru w dostosowaniu do wymogów i uwarunkowań wynikających z położenia w Łomżyńskim Parku Krajobrazowym Doliny Narwi oraz w Obszarze Natura 2000 z uwzględnieniem:

- 1)poprawy funkcjonowania istniejącej zabudowy poprzez jej porządkowanie, przebudowę i rozbudowę oraz realizację nowej zabudowy na wyznaczonych w planie terenach;
- 2)uwarunkowań określonych w Planie Ochrony Parku.

2. Realizacja zabudowy na wyznaczonych w planie terenach 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 zabudowy gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych o profilu hodowli zwierząt o obsadzie powyżej 40 DJP;
- 4)zakaz stosowania hodowli zwierząt w technologii chowu bezściółowego;

5) 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.

Podrozdział 2-3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Obszar planu jest objęty prawną ochroną na podstawie ustawy z dnia 16-04-2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 z późn. zm.) ze względu na położenie w obszarach:

- 1) Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi – Rozporządzeniu Wojewody Podlaskiego Nr 3/06 z dnia 23 maja 2006 r. (Dz. Urz. Wojewody Podlaskiego Nr 152 poz. 1406 z dnia 2 czerwca 2006 r.);
- 2) Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków i projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 - Przełomowa Dolina Narwi PLC 200003”- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 listopada 2004 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313 z późn. zm. – Dz. U. z 2007 r. Nr 179, poz. 1275 i z 2008 r. Nr 198, poz. 1226).

2. Plan ustala następujące wymagania w zakresie ochrony przyrody:

- 1) obowiązek podporządkowania gospodarowania przestrzenią ustaleniom zawartym w Rozporządzeniu Wojewody Podlaskiego Nr 3/06 z dnia 23 maja 2006 r. (Dz. Urz. Wojewody Podlaskiego Nr 152 poz. 1406 z dnia 2 czerwca 2006 r. i w Planie Ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi - Rozporządzenie Nr 11/03 Wojewody Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 16, poz. 239 z dnia 24 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 46, poz. 940 z dnia 2 maja 2003 r.);
- 2) ingerencja w naturalne ukształtowanie terenu pod warunkiem każdorazowego uzgodnienia z Dyrekcją Parku w zakresie dotyczącym:
 - a) realizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - prace ziemne ograniczyć do niezbędnego minimum,
 - teren ukształtować i zagospodarować w sposób zharmonizowany z naturalnym ukształtowaniem obszaru,
 - zakaz tarasowania zboczy doliny, tworzenia skarp i innych podcięć terenowych,
 - zakaz stosowania obcych dla naturalnego krajobrazu form zagospodarowania,
 - b) realizacji dróg:
 - przekształcenia istniejącego ukształtowania terenu ograniczyć do minimum;
 - c) dotycząca terenów rolnych i leśnych:
 - zakaz zmiany rzeźby terenu,
 - zakaz stosowania obcych dla naturalnego krajobrazu form zagospodarowania (np. obcych gatunków roślin);
- 3) realizacja zabudowy kubaturowej wyłącznie na terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę;
- 4) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikający z potrzeb inwestycyjnych;
- 5) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;

- 6)zakaz lokalizowania przedsięwzięć inwestycyjnych znacząco oddziałujących na środowisko oraz obszar Natura 2000 - Przełomowa Dolina Narwi, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej i drogowej oraz zabudowy mieszkaniowej;
- 7)obowiązek ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8)zakaz lokalizowania gospodarstw rolnych o profilu hodowli zwierząt o obsadzie powyżej 40 DJP;
- 9)zakaz stosowania hodowli zwierząt w technologii chowu bezściółowego;
- 10)obowiązek rozwiązywania gospodarki wodno-ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska;
- 11)obowiązek zapewnienia swobodnego przepływu wód okresowym ciekim wodnym tzw. „zimna woda”;
- 12)obowiązek gromadzenia, składowania i segregacji odpadów komunalnych oraz ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1)utrzymanie walorów krajobrazu naturalnego;
- 2)dostosowanie architektury nowych i modernizowanych obiektów do skali i formy istniejących obiektów charakterystycznych dla architektury krajobrazu wiejskiego;
- 3)stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
- 4)zagospodarowanie zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych, od strony dróg publicznych.

Podrozdział 2-4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi istniejąca droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem KD. W liniach rozgraniczających pasa drogowego należy uwzględnić zagospodarowanie terenu odpowiednie do funkcji, w szczególności: utwardzoną nawierzchnię jezdni, w obszarze zabudowanym chodniki i oświetlenie oraz ścieżkę rowerową.

Podrozdział 2-5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków dotyczących scalania nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem zasady podziału terenu na działki budowlane określone zostały na rysunku planu. Dopuszcza się dokonanie podziału w inny sposób niż określono na rysunku planu pod warunkiem zachowania następujących zasad:

- 1)minimalnej powierzchni dla działki budowlanej:
 - a) zabudowy zagrodowej - 2 500 m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 500 m²;
- 2)minimalnej szerokości frontu działki - 20,00 m,
- 3)bezpośredniej przyległości frontu działki do istniejących i projektowanych ulic i dojazdów określonych na rysunku planu.

Podrozdział 2-6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy odnoszący się do:

- 1)strefy technicznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

- 2)strefy technicznej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3)terenów rolniczych i leśnych, oznaczonych symbolami R i R-ZL.

2. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone zostały w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Podrozdział 2-7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do terenów położonych we wsi Siemień Rowy i części wsi Podgórze wyznacza się tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD i KDW, dla których ustala się następujące parametry i wymagania:

- 1)droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KD:
 - a) klasa drogi - dojazdowa,
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,0 m;
 - c) szerokość jezdni 5,5 m – min. 4,5 m;
 - d) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się istniejące linie zabudowy ukształtowane przez istniejącą zabudowę z zaleceniem zachowania
 - e) nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowej zabudowy w odległości min. 6,0 m i 4,0 m, określone na rysunku planu;
 - f) obowiązuje zapewnienie normatywnej widoczności w rejonie włączeń na skrzyżowaniach poprzez wydzielenie trójkątów widoczności o zalecanych parametrach określonych na rysunku planu, min. 8,0 m x 8,0 m;
 - g) adaptuje się istniejące wjazdy na posesje i dopuszcza nowe zapewniające dostępność do drogi publicznej terenów nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 2)drogi dojazdowe wewnętrzne – dojazdowe do użytków rolnych i leśnych o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 4 m i 6 m, określone na rysunku planu;
- 3)ścieżki pieszo-rowerowe – uwzględnić realizację ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości min. 1,5 m w pasie drogowym drogi określonej na rysunku planu symbolem KD.

2. Dopuszcza się miejscowe przewężenia linii rozgraniczających dróg w miejscach gdzie istniejące zainwestowanie uniemożliwia osiągnięcie normatywnej szerokości, pod warunkiem zapewnienia możliwości umieszczenia w pasie drogowym elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, stosownie do rozwiązań przyjętych w projekcie drogi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do terenów położonych we wsi Siemień Rowy i części wsi Podgórze zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

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

2. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące sieci wodociągowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową o średnicy 100 mm i przewiduje jej rozbudowę przebiegającą w pasie drogi KD;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowanych projektów budowlanych.

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

- 1) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem w kierunku oczyszczalni ścieków w Łomży;
- 2) przewiduje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako grawitacyjnej, o przebiegu w pa-sie drogi oznaczonej symbolem KD;
- 3) dopuszcza się zmianę rodzaju i przebiegu sieci w ramach opracowanych projektów budowlanych;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- z terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (o małym stopniu zanieczyszczenia) oraz nawierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych jako przesiąkanie powierzchniowe do gruntu lub do istniejących przydrożnych rowów odwadniających.

5. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) ustala się strefy ochronne od istniejących linii i projektowanych napowietrznych SN 15 kV w odległości po 7,5 m od linii, w których obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń wysokich drzew;
- 3) istniejące stacje transformatorowe przystosować do zwiększonego obciążenia na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;
- 4) dopuszcza się budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych 15/0,4 kV) w przypadku zamiany zapotrzebowania na energię elektryczną, których realizacja odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 5) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;
- 6) modernizacja urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebiegających po gruntach prywatnych, po istniejących trasach lub w pasach drogowych;
- 7) realizacja nowych odcinków linii nn w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg;
- 8) realizacja sieci oświetlenia ulicznego nowoprojektowanych ulic.

6. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie telekomunikacji:

- obsługę odbiorców przewiduje się przyłączeniami do istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
- zakłada się rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych;

7. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie zaopatrzenia w ciepło - do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych we własnym zakresie z własnych źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne paliwo.

Podrozdział 2-8

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 1. Tereny przewidziane niniejszym planem docelowo pod inne niż dotychczasowe zainwestowanie pozostawia się do czasu realizacji w istniejącym użytkowaniu pod warunkiem uwzględnienia docelowych linii rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów oraz docelowego przeznaczenia terenu.

2. Niniejszy plan nie określa terminów realizacji ustaleń dotyczących docelowego zagospodarowania terenów.

Podrozdział 2-9

Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa

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

- 1) w realizowanych obiektach budownictwa mieszkaniowego i usługowego przewidzieć ukrycia dla ludności typu II wykonywane we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) zapewnić awaryjne studnie wody pitnej w promieniu min. 800 m;
- 3) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 4) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 5) zapewnić normatywne parametry realizowanych i modernizowanych dróg i ulic;
- 6) sieć wodociągową należy wyposażyć w hydranty;
- 7) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, należy uwzględniać zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych.

Rozdział 3.

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. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do terenów położonych we wsi **Siemień Rowy i części wsi Podgórze** wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2 RM, 4 RM, 5 RM i 8 RM, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z zabudową zagrodową;

- b) dopuszcza się realizację usług w ramach zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w parterach budynków mieszkalnych lub w budynkach gospodarczych, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla środowiska;
- c) dopuszcza się funkcjonowanie gospodarstw agroturystycznych;
- d) adaptuje się przebieg okresowego cieków wodnych, który należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 RM i 5 RM; w przypadku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się zmianę przebiegu cieków pod warunkiem zapewnienia swobodnego spływu wód bez szkody dla terenów sąsiednich;

e) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

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 nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych w odległości od linii rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu symbolami:

- KD – 6,0 m i 4,0 m, określone na rysunku planu;
- KDW - 4,0 m;

b) powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki (łącznie dla budynku mieszkalnego i gospodarczego),

c) powierzchnia biologicznie czynna - zagospodarować min. 40 % powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:

- realizacja w formie wolnostojącej,
- nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, do 6,0 m powyżej poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej i maksymalnie do 10 m do kalenicy dachu;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynków mieszkalnych - do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu,
- szerokość elewacji frontowej - w granicach 10 - 15 m,
- geometria dachów - dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°,
- kolorystyka elewacji – stosować kolory jasne, stonowane na bazie brązu, beżu, grafitu i zieleni;
- kolorystyka dachów – stosować kolory stonowane na bazie czerwieni ceglastej, brązu i grafitu harmonizujące z kolorystyką elewacji;

e) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- realizacja w formie wolnostojącej lub zbliżniaczonej z budynkiem gospodarczym na działce sąsiedniej,
- nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna, w tym poddasze użytkowe, do 4,5 m do górnej krawędzi elewacji,
- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,60 m powyżej poziomu terenu,

- geometria dachów - dachy wysokie, jedno lub dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 15° - 40°,

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty obiektu po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy,

g) zasady kształtowania zabudowy w przypadku wymiany zabudowy:

- obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy,

h) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych - 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; zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, betonowych i prefabrykowanych;

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

7)zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 12 i § 13, w tym w szczególności:

a) dostępność komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic poprzez istniejące i projektowane włączenia:

- przy realizacji usług obowiązek zapewnienia na własnym terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług;

b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez indywidualne przyłącza;

c) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;

d) odprowadzenie wód opadowych jako przesiąkanie powierzchniowe do gruntu lub do istniejących przydrożnych rowów odwadniających;

e) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i urządzeń elektroenergetycznych:

- bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;

f) zaopatrzenie w ciepło - we własnym zakresie z własnych źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne paliwo;

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

2. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do terenów położonych we wsi **Siemień Rowy i części wsi Podgórze** wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 3 MN, 6 MN i 7 MN dla których ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- b) dopuszcza się realizację usług w ramach zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w parterach budynków mieszkalnych lub w budynkach gospodarczych, pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla środowiska oraz zapewnienia na własnym terenie miejsc parkingowych;
- c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej oraz dopuszcza się ich bliźniaczenie;
- d) adaptuje się przebieg okresowego cieku wodnego, który należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 MN i 7 MN; w przypadku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem dopuszcza się zmianę przebiegu cieku pod warunkiem zapewnienia swobodnego spływu wód bez szkody dla terenów sąsiednich;
- e) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

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 nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych w odległości od linii rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu symbolami:
 - KD – 6,0 m i 4,0 m, określone na rysunku planu,
 - KDW - 4,0 m;
- b) powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki (łącznie dla budynku mieszkalnego i gospodarczych);
- c) powierzchnia biologicznie czynna - zagospodarować min. 40 % powierzchni działki w formie biologicznie czynnej;
- d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - realizacja zabudowy w formie wolnostojącej,
 - nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, do 6,0 m powyżej poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej i maksymalnie do 10 m do kalenicy dachu,
 - poziom posadowienia posadzki parteru budynków mieszkalnych - do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu,
 - szerokość elewacji frontowej - w granicach 10 - 15 m,
 - geometria dachów - dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°;
 - kolorystyka elewacji – stosować kolory jasne, stonowane na bazie brązu, beżu, grafitu i zieleni;
 - kolorystyka dachów – stosować kolory stonowane na bazie czerwieni ceglastej, brązu i grafitu harmonizujące z kolorystyką elewacji;
- e) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:
 - realizacja w formie wolnostojącej lub zbliźnioną z budynkiem gospodarczym na działce sąsiedniej,

- nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna, do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji,
- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,60 m powyżej poziomu terenu,
- geometria dachów - dachy wysokie, jedno lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 20° - 40°;

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty obiektu po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

g) zasady kształtowania zabudowy w przypadku wymiany zabudowy:

- obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy;

h) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych - 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; zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, betonowych i prefabrykowanych;

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

7)zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 12 i § 13, w tym w szczególności:

a) dostępność komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic poprzez istniejące i projektowane włączenia:

- przy realizacji usług obowiązek zapewnienia na własnym terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług;

b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez indywidualne przyłącza;

c) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;

d) odprowadzenie wód opadowych jako przesiekanie powierzchniowe do gruntu lub do istniejących przydrożnych rowów odwadniających;

e) zasilanie w energię elektryczną z istniejących urządzeń elektroenergetycznych:

- bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;

f) zaopatrzenie w ciepło - we własnym zakresie z własnych źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne paliwo;

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

3. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do wsi Siemień Rowy i części wsi Podgórze wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami R, R-ZL, dla których ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) tereny oznaczone symbolem R: tereny rolne, w stanie istniejącym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne (nieużytki, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia itp.);

- b) tereny oznaczone symbolem R-ZL tereny rolne i leśne, w stanie istniejącym grunty rolne, leśne i lasy;
 - c) na terenach oznaczonych R i R-ZL dopuszcza się przebiegi tras sieci infrastruktury technicznej;
 - d) na terenach oznaczonych R i R-ZL obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;
 - e) adaptuje się przebieg okresowego cieku wodnego na terenach R i R-ZL;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7 i § 8;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie ustala się;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;
- 5) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 12 i § 13;
- 6) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Ustala się następujące stawki procentowe do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów położonych w obszarze wsi Siemień Rowy i części wsi Podgórze objętych niniejszym planem, określonych symbolami:

- 1) niezainwestowanych, dotyczących nowych działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM - w wysokości 10 %;
- 2) niezainwestowanych, dotyczących nowych działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - w wysokości 10 %;

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

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

Przewodniczący Rady

Barbara Cychol

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/16/11

Rady Gminy Łomża

z dnia 31 stycznia 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża obejmujący tereny położone we wsi Siemień Rowy i części wsi Podgórze

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/16/11

Rady Gminy Łomża

z dnia 31 stycznia 2011 r.

Zalacznik2.doc

określający sposób rozpatrzenia uwag, które wpłynęły do projektu planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/16/11

Rady Gminy Łomża

z dnia 31 stycznia 2011 r.

Zalacznik3.doc

określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Łomża oraz zasady ich finansowania