

**UCHWAŁA NR XI/55/07**  
**RADY GMINY ŁOMŻA**

z dnia 28 września 2007 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Łomża w części dotyczącej obszaru położonego w obrębie wsi Kisiółki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn.zm.<sup>1</sup>), 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 późn.zm.<sup>2</sup>) oraz 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 późn.zm.<sup>3</sup>), w wykonaniu uchwały Nr XXVIII/169/05 Rady Gminy Łomża z dnia 12 października 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Łomża po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża" uchwalonym uchwałą Nr IV/180/02 Rady Gminy Łomża z dnia 30 grudnia 2002 roku , co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Łomża dotyczący obszaru położonego w obrębie wsi Kisiółki - zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,9 ha gruntów wsi Kisiółki.

3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu miejscowego zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gmina Łomża wieś Kisiółki", sporządzony na mapie w skali 1: 1.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Do planu dołącza się "Prognozę oddziaływania na środowisko" nie wymagającą publikacji.

§ 2. Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej Uchwały:

1) załącznik nr 1- „Rysunek planu” w skali 1 : 1.000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granice terenu objętego planem;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. 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. 1337.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. 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.

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz. U. 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.

- b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;
  - c) przeznaczenie terenu określone symbolami przeznaczenia terenu;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - f) szczegółowe zasady podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w tym podziały na działki budowlane;
  - g) zasady obsługi w zakresie komunikacji;
  - h) klasyfikacja funkcjonalna dróg;
  - i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w tym zalecane lokalizacje projektowanej infrastruktury, w tym stacji transformatorowej, określone symbolami liniowymi i punktowymi, do uściślenia w projektach budowlanych sieci infrastruktury technicznej;
  - j) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatywną lub informacyjną;
- 2) załącznik **Nr 2** – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża z oznaczeniem granic opracowania planu;
  - 3) załącznik **Nr 3** – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 4) załącznik **Nr 4** – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

### § 3. 1. Plan ustala:

- 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) wymagań wynikających 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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie ustala ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym ustaleniami planu:



- 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.

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

§ 5. 1. **W planie stosuje się definicje** pojęć określone między innymi 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 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 7) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 9) rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu, obejmujący nie mniej niż 70% jego powierzchni;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

- 7) **kalenicy dachu** - należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a gruntem rodzimym.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA PLANU

**§ 6. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej.** Tereny zostały oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym;
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) IT - teren infrastruktury technicznej;
  - c) KDW - teren komunikacji wewnętrznej;

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - Zespół zabudowy wolnostojącej w formie zamkniętego, ogrodzonego i strzeżonego kondominium usługowej z zielenią towarzyszącą;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, obiekty i urządzenia małej architektury, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizowania zabudowy rolniczej, obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych;
  - b) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
  - c) zabudowa w wyznaczonych obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, poprzez kształtowanie pierzei, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) obowiązek wydzielenia miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) ustala się ochronę istniejącego zadrzewienia poprzez ograniczenie wycinki drzew do minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych;



- b) ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego - zaopatrzenie nowych obiektów w energię ciepłą z kotłowni własnej przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni ogólnej działki;
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej;
  - c) wielkości działek od około 640 m<sup>2</sup> do 1170 m<sup>2</sup>;
  - d) garaż wewnątrz budynku mieszkalnego lub dobudowany do niego we frontowej linii zabudowy, garaż na dwa stanowiska w budynku + 2 miejsca parkingowe na działce, przed garażem, maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych dwustanowiskowych do 40 m<sup>2</sup>;
  - e) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków garażowych na inne cele;
  - f) ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości 1,5 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
  - g) warunki zabudowy i realizacji budynków:
    - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
    - dachy wielospadowe, pochylenie połaci dachowych w granicach 30°-40°, maksymalna wysokość kalenicy ok. 11,0 m od poziomu terenu;
    - szerokość elewacji frontowej na działkach 14,0 m do 16,0 m z warunkiem zachowania odległości od bocznych działek nie mniej niż 4,0 m;
    - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru;
    - dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,8 m ponad poziomem terenu;
    - pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub grafitu;
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu w tym:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków 11,0 m od zewnętrznej istniejącej linii rozgraniczającej drogi gminnej;
    - nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków od projektowanych dróg wewnętrznych minimum 5,0 do 8,0 m od wyznaczonej linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału zostały przedstawione na rysunku planu;
  - b) nie ustala się zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zapewnia się z istniejącego przebiegu drogi gminnej oznaczonej symbolem KD poprzez własny układ ulic wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, z dwoma wjazdami, które podlegają ochronie i są wyłączone z nieograniczonego ruchu publicznego. Ulice wewnętrzne posiadają jezdnie szerokości 6,0 m i obustronne, przykrawężnikowe chodniki. Włączenie ulic do drogi KD w postaci włączeń prostych o wyokrągleniu łukami  $R = 6,0$  m i wydzielaniem trójkątów wyłączenia terenu  $5 \times 5$  m wg rysunku planu;
- b) w zakresie infrastruktury technicznej zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:
- zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącze indywidualne do istniejącej sieci wodociągowej  $\varnothing 160$  mm;
  - odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do projektowanej biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na wyznaczonej działce oznaczonej symbolem IT;
  - odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych przewiduje się powierzchniowo;
  - zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, warunki techniczne określi Rejon Energetyczny, plan wskazuje postulowaną lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4;
  - 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;
  - w zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
- 7) ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:
- a) oświetlenie zewnętrzne budynków i dróg przystosować do wygaszania;
  - b) wykonać hydranty w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji funkcji określonych niniejszym planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
  - b) dla dotychczas obowiązującego użytkowania nie ustala się terminów czasowych;
- 9) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, dla terenu oznaczonego symbolem MN w wysokości: - 3 % (słownie: trzy procent).

#### § 8. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

- 1) w związku z projektowanym zainwestowaniem przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne pochodzenia mineralnego w tym: R IVb – 0,30 ha, R V- 1,95 ha, N-0,65 ha.



## ROZDZIAŁ II

### PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 9. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łomża.

2. Wójtowi Gminy Łomża powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno – prawnej.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY

*Robert Łada*