



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 30 lipca 2013 r.

Poz. 3100

### UCHWAŁA NR XXXIII/170/13 RADY GMINY ŁOMŻA

z dnia 17 lipca 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża w części dotyczącej terenów położonych na obszarach wsi Rybno i Pniewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 i 2013 r. poz. 21), 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, Nr 49, poz. 464; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, Nr 189, poz. 1604; 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 237, poz. 1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241, z 2011 r. Nr 163, poz. 981) 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 - w zakresie dotyczącym wsi Rybno i części wsi Pniewo) i uchwały Nr XI/56/11 Rady Gminy Łomża z dnia 20 października 2011 r. w sprawie odstąpienia od opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża w części dotyczącej terenów położonych na obszarach wsi Siemień Nadrzeczny, Siemień-Rowy, Rybno, Pniewo i Podgórze, Rada Gminy Łomża uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy wstępne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża w części dotyczącej terenów w położonych na obszarach wsi Rybno i Pniewo zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża uchwalonym uchwałą Nr IV/18/02 Rady Gminy Łomża z dnia 30 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża w części dotyczącej terenów położonych na obszarach wsi Rybno i Pniewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony we wsiach Rybno i Pniewo o pow. ok. 52,45 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wieś Rybno i część wsi Pniewo”;
- 2) załącznik Nr 2 do uchwały – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 do uchwały – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

**§ 4. 1.** Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia tekstu planu są zawarte w przepisach ogólnych i szczegółowych.

3. Przepisy ogólne zawierają ustalenia odnoszące się do całego obszaru objętego planem, a przepisy szczegółowe zawierają ustalenia odnoszące się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

**§ 5. 1.** Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg;
- 6) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

**§ 6. 1.** 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) wymagania z zakresu obrony cywilnej i zasady ochrony przeciwpożarowej.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów: górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, które nie występują na obszarze objętym planem;

- 3) szczegółowych warunków i zasad scalania nieruchomości - na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 7. Celem planu jest:**

- 1) zapewnienie rozwoju obszaru zgodnie z kierunkami określonymi w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, Planie Ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi z planem zadań ochronnych OSOP i SOOS Natura 2000 Przełomowa Dolina Narwi i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża;
- 2) stworzenie podstaw do rozwoju funkcji związanych ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem;
- 3) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych;
- 4) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy wynikających ze złożonych wniosków do planu;
- 5) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**§ 8.** Przeznacza się, w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów w niniejszym planie, na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne pochodzenia mineralnego, o łącznej powierzchni 23,16 ha, w tym klas bonitacyjnych: R IVb - 0,83 ha, R V - 9,92 ha, R VI - 10,47 ha, B R IVb - 1,50 ha, B R V - 0,21 ha, B R VI - 0,17 ha i PS IV - 0,06 ha, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana.

**§ 9. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane i które nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, a je uzupełnia lub wzbogaca;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne;
- 7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej - 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, wysunięcie których przed linię zabudowy dopuszcza się na odległość do 1,5 m;
- 9) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach kwadratowych lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 12) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony przestrzeni publicznej, w której usytuowane jest główne wejście lub ekspozycja związana z funkcją budynku, oraz w której detale architektoniczne i zastosowane materiały wykończeniowe akcentują funkcję i formę budynku;

- 13) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia i równej długości głównych połaci dachowych;
- 14) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 15) zabudowie rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć usytuowane na wyodrębnionych działkach budynki rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku;
- 16) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie urządzenia infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i dostępu;
- 17) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym m. in. w zakresie hotelarstwa, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła) z wyjątkiem produkcji;
- 18) agroturystyce - należy przez to rozumieć usługi świadczone przez rolników w gospodarstwach rolnych, polegające na wynajmowaniu pokoi i sprzedaży posiłków domowych oraz inne usługi związane z pobytem turystów, przy czym baza noclegowa w gospodarstwie nie może przekraczać pięciu pokoi do wynajęcia;
- 19) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
- 20) 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, a także każdą inną działalność powodującą ponadnormatywne emisje substancji szkodliwych i poziomu hałasu;
- 21) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Pojęcia inne niż wymienione w pkt. 1 użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

## **Rozdział 2 Przepisy ogólne**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 10. 1.** Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji sportu, rekreacji i wypoczynku, usługowej, mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej oraz tereny rolnicze, leśne, komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) US – tereny usług sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) ZR – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 7) E – tereny urządzeń elektroenergetyki;
- 8) R – tereny rolnicze;
- 9) ZL - tereny leśne;
- 10) R-ZLz - tereny rolnicze przeznaczone do zalesień;
- 11) KD-L, KD-D – tereny dróg publicznych;

12) KDW - tereny dróg wewnętrznych (w tym dojazdowych do użytków rolnych).

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

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.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek dostosowania zagospodarowania terenów do uwarunkowań i zasad zagospodarowania zawartych w Planie Ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi z planem zadań ochronnych OSOP i SOOS Natura 2000 Przełomowa Dolina Narwi (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2011.23.334) – w związku z położeniem terenów w obszarze Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi i obszarach Natura 2000;
- 2) obowiązek kompleksowego zagospodarowania terenu usług sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczonego symbolem 1 US oraz terenów usług oznaczonych symbolami 2 U i 3 U;
- 3) realizacja zabudowy na wyznaczonych w planie terenach z uwzględnieniem:
  - a) kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób nawiązujący do sąsiadującej zabudowy, harmonijnego wkomponowania w krajobraz z uwzględnieniem położenia i ekspozycji,
  - b) zakazu lokalizowania zabudowy gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych o profilu hodowli zwierzęcej w systemie bezściółowym;
  - c) zakaz hodowli zwierząt o obsadzie inwentarza 40 i więcej DJP.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem występują następujące formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody:
  - a) Łomżyński Park Krajobrazowy Doliny Narwi (Rozporządzenie Wojewody Podlaskiego Nr 3/06 z dnia 23 maja 2006 r. w sprawie Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi, Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 152 poz. 1406 z dnia 2 czerwca 2006 r.),
  - b) obszary Natura 2000:
    - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Przełomowa Dolina Narwi PLB200008 (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12-01-2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków, Dz.U.2011.25.133),
    - projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Narwiańska PLH200024 (Decyzja Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r.);
- 2) ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska i przyrody:
  - a) obowiązek przestrzegania ograniczeń i zasad gospodarowania przestrzenią określonych w przepisach odrębnych dla terenów objętych prawną formą ochrony przyrody, w tym:
    - Rozporządzeniu Wojewody Podlaskiego Nr 3/06 z dnia 23 maja 2006 r. w sprawie Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 152 poz. 1406 z dnia 2 czerwca 2006 r.),
    - Planie Ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi wraz z planem zadań ochronnych OSOP i SOOS Natura 2000 Przełomowa Dolina Narwi – ustanowionym Uchwałą Nr III/20/11 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 10-01-2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 23/2011, poz. 334),
    - przepisach prawa ochrony środowiska i przepisach o ochronie przyrody dotyczących obszarów Natura 2000,

- b) dopuszcza się zmianę ukształtowania krawędzi wysoczyzny na terenie usług sportu, wypoczynku i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 US wyłącznie w celu realizacji narciarskich tras zjazdowych pod warunkiem ograniczenia podniesienia terenu do 15,0 m powyżej jego rzeczywistego (naturalnego) najwyższego wyniesienia,
  - c) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu wynikające z potrzeby posadowienia budynków oraz realizacji dróg i komunikacji wewnętrznej pod warunkiem:
    - ograniczenia prac ziemnych do niezbędnego minimum,
    - zakazu tarasowania zboczy doliny, tworzenia skarp i innych podcięć terenowych,
    - zapewnienia swobodnego spływu wód opadowych i roztopowych bez szkody dla terenów sąsiednich;
  - d) przeciwdziałanie procesom erozji wodnej na terenach o dużych spadkach poprzez zachowanie zieleni stabilizującej skarpy i krawędzie, wprowadzanie nowych zespołów zieleni w celu utrwalenia naturalnych form terenu oraz właściwe zagospodarowanie i odprowadzenie wód opadowych,
  - e) na terenach rolnych, leśnych i przeznaczonych do zalesień dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, w tym przyrodniczych i edukacyjnych, związanych z udostępnianiem walorów Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi,
  - f) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - g) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
    - inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - inwestycji związanych z funkcjonowaniem usług sportu, rekreacji i wypoczynku w tym parkingów, tras i wyciągów narciarskich oraz usług z zakresu obsługi sportu, rekreacji i wypoczynku w tym zaplecza gastronomicznego, noclegowego, realizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 US, 2 U i 3 U,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami realizowanej na obszarach oznaczonych symbolami 5 MN, 7 MN, 11 MN, 4 MN-U i 6 MN-U;
  - h) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej,
  - i) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych,
  - j) zakaz lokalizowania wolnostojących wieżowych stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - k) zakaz lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii wiatrowej,
  - l) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - m) obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów usług i parkingów zanieczyszczonych substancjami szkodliwymi dla środowiska, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, według rozwiązań indywidualnych,
  - n) obowiązek gromadzenia, składowania i segregacji odpadów komunalnych oraz ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie;
- 3) ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) utrzymanie walorów krajobrazu naturalnego,
  - b) dostosowanie zagospodarowania do rzeźby terenu oraz walorów środowiska,
  - c) dostosowanie architektury nowych i modernizowanych obiektów do skali i formy istniejących obiektów charakterystycznych dla architektury krajobrazu wiejskiego;
  - d) dostosowanie obiektów małej architektury do walorów przyrodniczych i architektury krajobrazu wiejskiego w zakresie skali, wzornictwa i stosowania tradycyjnych i naturalnych materiałów,
  - e) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych;

4) ustala się obowiązek uzgadniania z Dyrektorem Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi projektów budowlanych przedsięwzięć.

**§ 13.1.** Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne stanowią istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KD-L i KD-D;

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury;
- 2) na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną;
- 3) elewacje budynków - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła, drewno, kamień) oraz stonowanej kolorystyki elewacji – w jasnych, pastelowych odcieniach koloru brązowego, zielonego, żółtego, szarego;
- 4) ogrodzenia od strony dróg:
  - a) sytuowane w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych,
  - b) ażurowe (w co najmniej 60 %) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
  - c) wysokość ogrodzenia do 1,60 m od poziomu terenu; cokół o wysokości do 0,5 m;
  - d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, betonowych i prefabrykowanych;
- 5) oświetlenie – stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 6) reklama i szyldy:
  - a) zakaz lokalizacji reklam wielkoprzestrzennych,
  - b) zakaz umieszczania tablic reklamowych na elewacjach budynków niezwiązanych z przeznaczeniem obiektów,
  - c) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku,
  - d) ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 10 % powierzchni tej ściany,
  - e) umieszczanie szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru w rejonie wejścia do budynku.

**§ 14.** Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia nowej niezależnej działki budowlanej pod warunkiem zachowania następujących zasad:
  - a) minimalnej powierzchni dla działki:
    - zabudowy zagrodowej - 2 000 m<sup>2</sup>,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rekreacji indywidualnej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalnej szerokości frontu działki - 24,00 m;
  - c) bezpośredniej przyległości działek i dostępu do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i wtórnie podzielone;

- 3) podziały terenów na działki budowlane powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz z zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których wielkość powinna być dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych;

**§ 15. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne;
- 2) powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewniają:
  - a) droga lokalna w ciągu drogi powiatowej, oznaczona symbolem 1 KD-L,
  - b) droga dojazdowa, oznaczona symbolem 2 KD-D,
  - c) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami od 3 KDW do 5 KDW, włączone do dróg publicznych;
- 3) ustala się linie rozgraniczające i parametry funkcjonalne dróg publicznych:
  - a) droga lokalna oznaczona symbolem 1 KD-L:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – w granicach 15 m – 20 m;
    - droga jednojezdniowa, dwukierunkowa o minimalnej szerokości jezdni 6 m,
    - chodnik w obszarze zabudowanym, dopuszczalny chodnik jednostronny, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
    - ścieżka rowerowa dwukierunkowa, co najmniej po jednej stronie ciągu ulicznego o szerokości 2,0 m – wyróżniona kolorem nawierzchni i oznakowaniem,
    - dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego, co najmniej po jednej stronie ciągu ulicznego o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy w odległości 6 m, 10 m i 20 m, określone na rysunku planu,
    - bezpośrednia obsługa działek przyległych – adaptuje się istniejące zjazdy na działki przyległe i dopuszcza nowe na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - b) droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KD-D:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m;
    - narożne ścięcia linii rozgraniczających w miejscu włączenia do drogi lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu (nie mniej niż 5x5 m),
    - jezdnie o minimalnej szerokości 6m,
    - chodnik dopuszczalny jednostronny, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
    - dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego, co najmniej po jednej stronie ciągu ulicznego o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy w odległości 4 m, 6 m i 10 m, określone na rysunku planu,
    - bezpośrednia obsługa działek przyległych – zjazdy na działki przyległe na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 4) ustala się linie rozgraniczające dróg dojazdowych wewnętrznych:
  - a) dojazdowych do terenów zabudowy oraz użytków rolnych i leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 3 KDW do 5 KDW:
    - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, adaptuje się istniejące szerokości, lecz nie mniej niż 6 m,



- nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy w odległości 6 m i 10 m, określone na rysunku planu,
- b) dojazdowych do użytków rolnych i leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW:
  - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, adaptuje się istniejące szerokości;
- 5) dopuszcza się miejscowe przewężenia linii rozgraniczających dróg w miejscach gdzie istniejące ukształtowanie terenu lub 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;
- 6) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg oraz realizację urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

2. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

- 1) dopuszcza się realizację przyulicznych miejsc parkingowych zlokalizowanych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1 KD-L;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie z uwzględnieniem następujących wskaźników:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - b) hotele, pensjonaty – 5 miejsc na 10 miejsc noclegowych lub 1 miejsce na 1 pokój,
  - c) obiekty gastronomiczne – 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) obiekty sportowe i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
  - d) dla użytkowników terenu sportu, rekreacji i wypoczynku oznaczonego symbolem 1 US przewidzieć realizację co najmniej dwóch zespołów parkingowych łącznie na 250 miejsc postojowych, dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach usług związanych z obsługą terenów sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 U i 3 U.
  - e) inna zabudowa usługowa – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy.

**§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) sieć wodociągową z urządzeniami przeciwpożarowymi;
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej;
  - c) sieć gazową;
  - d) sieć elektroenergetyczną;
  - e) sieć telekomunikacyjną;
  - f) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność.
- 2) ustala się zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
  - a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
  - b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu - na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
  - c) realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z zarządcami,
  - d) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów poszczególnych sieci,

- e) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego; trasy i rodzaje projektowanych sieci oraz lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;
- 3) ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciw-pożarowych poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb sztucznego naśnieżania stoku z indywidualnego źródła,
  - c) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową o średnicy 100 mm przebiegającą w pasie drogi 1 KD-L,
  - d) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 2 KD-D,
  - e) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne;
- 4) ustala się zasady odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Łomży,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) ustala zasady odprowadzenia wód opadowych:
- a) z terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i mieszkaniowo - usługowej o małym stopniu zanieczyszczenia oraz nawierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych jako przesiąkanie powierzchniowe do gruntu lub do istniejących przydrożnych rowów odwadniających,
  - b) z terenów usług sportu, rekreacji i wypoczynku, z tras zjazdowych - powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych według rozwiązania indywidualnego z uwzględnieniem zmiany ukształtowania terenu oraz dodatkowego naśnieżania,
  - c) z terenów usług i parkingów o zanieczyszczeniu substancjami szkodliwymi dla środowiska, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, według rozwiązań indywidualnych;
- 6) ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) zakłada się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV na kablową,
  - c) wyznacza się strefy ochronne od istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV w odległości po 7 m od linii, w których obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń wysokich drzew; w przypadku skablowania linii strefa ochronna przestaje obowiązywać,
  - d) w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych 15/0,4 kV), których realizacja odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 7) ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacji w zakresie:
- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - poprzez rozbudowę, przebudowę oraz budowę sieci telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
  - b) telekomunikacji bezprzewodowej – poprzez istniejące i projektowane stacje bazowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących wieżowych stacji bazowych telefonii bezprzewodowej;

- 8) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła bezemisyjnych lub niskoemisyjnych;
- 9) ustala się zasady gospodarki odpadami:
  - a) odpady należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przepisami lokalnymi,
  - b) na działkach budowlanych przewidzieć miejsca do czasowego składowania odpadów komunalnych,
  - c) zakaz lokalizacji punktów do gromadzenia lub przeładunku odpadów, w tym złomu oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

**§ 17.** Ustala się następujące wymagania dotyczące obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w budynkach mieszkalnych i usługowych przewidzieć ukrycia dla ludności typu II wykonywane przez użytkowników budynków we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) w budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób należy zapewnić możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, a projekt budowlany uzgodnić z organem właściwym do spraw obrony cywilnej;
- 3) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice, place) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie:
  - a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
  - c) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - d) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej.

### **Rozdział 3**

**Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia**

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

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8 RM, 9 RM, 10 RM i 12 RM, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,
  - b) uzupełniające: agroturystyka, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z zabudową zagrodową;
  - b) dopuszcza się funkcjonowanie gospodarstw agroturystycznych;
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego związanego z zabudową zagrodową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od granic działek zgodnie z rysunkiem planu,
    - od linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-L, 2 KD-D i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3 KDW w odległości 6,0 m;
  - b) powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 40 % jej powierzchni,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40 % powierzchni działki,

d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:

- budynki mieszkalne realizować w formie wolnostojącej,
- powierzchnia zabudowy do 180 m<sup>2</sup>, łącznie z dobudowanym garażem,
- nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, o całkowitej wysokości od strony elewacji frontowej do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynków mieszkalnych - do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- szerokość elewacji frontowej - w granicach 10 m - 15 m, łącznie z dobudowanym garażem do 18 m,
- geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45° i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni i grafitu;

e) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy w przypadku występowania przy tej granicy budynku tak usytuowanego;
- powierzchnia zabudowy, w dostosowaniu do potrzeb funkcji gospodarstwa, technologii hodowli i ilości obsady inwentarza, lecz nie więcej niż do 600 m<sup>2</sup> dla jednego budynku,
- nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna, do 6,0 m do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,60 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- geometria dachów - dachy wysokie, jedno lub dwuspadowe 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,

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-L i 2 KD-D oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3 KDW,
- adaptuje się istniejące zjazdy,
- realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami dróg;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5 MN, 7 MN i 11 MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi z wykluczeniem działalności uciążliwej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

- b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa i rozbudowa istniejącej zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu oraz w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu według zasad określonych dla nowej zabudowy,
  - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego albo gospodarczo-garażowego z zastrzeżeniem lit. a,
  - d) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30 % powierzchni użytkowej budynku,
  - e) zakaz realizacji zabudowy w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 KV do czasu ich przebudowy,
  - f) na terenie oznaczonym symbolem 11 MN dopuszcza się lokalizację budynków w głębi działek, w drugiej linii zabudowy pod warunkiem zapewnienia wyodrębnionym działkom dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej poprzez dojazd wewnętrzny;
  - g) na terenie oznaczonym 11 MN, do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenu oraz lokalizację obiektów rolniczych – silosów na zboże;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od granic działek zgodnie z rysunkiem planu,
    - od linii rozgraniczających dróg publicznych określonych symbolami 1 KD-L i 2 KD-D w odległości 4,0 m, 6,0 m i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 30% jej powierzchni,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki,
  - d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:
    - budynki mieszkalne realizować w formie wolnostojącej,
    - powierzchnia zabudowy do 180 m<sup>2</sup>, łącznie z dobudowanym garażem,
    - nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, do 10,0 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu;
    - poziom posadowienia posadzki parteru budynków mieszkalnych - do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
    - szerokość elewacji frontowej - w granicach 10 m - 15 m, łącznie z dobudowanym garażem do 18 m,
    - geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45° i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni i grafitu;
  - e) zasady kształtowania budynków gospodarczych lub garażowych albo gospodarczo-garażowych:
    - realizacja garaży w formie wolnostojącej lub jako dobudowanych do budynków mieszkalnych,
    - realizacja budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych w formie wolnostojącej lub zbliżniaczonej z budynkiem na działce przyległej,
    - powierzchnia zabudowy do 120 m<sup>2</sup>,
    - wysokość zabudowy jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
    - geometria dachów - dachy wysokie, jedno lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 20° - 40°,
    - formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi;

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

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

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-L i 2 KD-D,
- b) adaptuje się istniejące zjazdy, realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami dróg;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 MN-U i 6 MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- b) uzupełniające: miejsca parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego albo gospodarczo-garażowego,
- b) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
- c) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa i rozbudowa istniejącej zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu oraz w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu według zasad określonych dla nowej zabudowy,
- d) zakaz realizacji zabudowy w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 KV do czasu ich przebudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od granic działek zgodnie z rysunkiem planu,
- od linii rozgraniczających dróg publicznych określonych symbolami 1 KD-L i 2 KD-D w odległości 6,0 m i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 40% jej powierzchni;

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki;

d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- budynki realizować w formie wolnostojącej,
- na terenie oznaczonym symbolem 4 MN-U dopuszcza się realizację budynków w formie bliźniaczej,
- powierzchnia zabudowy do 220 m<sup>2</sup>, łącznie z częścią usługową i dobudowanym garażem,
- nieprzekraczalna wysokość budynków – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, o całkowitej wysokości od strony elewacji frontowej do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynków - do wysokości 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- szerokość elewacji frontowej - w granicach 10 m - 15 m, łącznie z dobudowanym garażem do 18 m,
- geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45° i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni, grafitu i szarości;

e) zasady kształtowania budynków gospodarczych lub garażowych albo gospodarczo-garażowych:

- realizacja garaży w formie wolnostojącej lub jako dobudowanych do budynków mieszkalno-usługowych,
- realizacja budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych w formie wolnostojącej lub zbliźnioną z budynkiem na działce przyległej,
- powierzchnia zabudowy do 120 m<sup>2</sup>,
- wysokość zabudowy jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
- geometria dachów - dachy wysokie, jedno lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 20° - 40°,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalno-usługowymi;

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

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

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KD-L i 2 KD-D,
- b) adaptuje się istniejące zjazdy, realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami dróg;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2 U i 3 U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu obsługi sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym zaplecze noclegowe i gastronomiczne,
- b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń urządzona i naturalna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) lokalizacja zabudowy, parametry i wyraz architektoniczny budynków na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 U z uwzględnieniem ekspozycji terenu z doliny rzeki Narew, w tym również z drugiego brzegu rzeki od strony Kalinowa i Drozdowa,
- b) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15 ust. 2 z zaleceniem ich lokalizacji w strefach określonych na rysunku planu;
- c) zakaz realizacji zabudowy w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 KV;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych 2 KD-D i 3 KDW, określone na rysunku planu;
- b) powierzchnia zabudowy terenu nie więcej niż 40 % powierzchni;
- c) powierzchnia biologicznie czynna - zagospodarować nie mniej niż 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,

d) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, o wysokości nie więcej niż 14,0 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynków - do wysokości 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,

- geometria dachów - dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połąci w granicach 30° - 45°;

4) obsługa komunikacyjna z dróg: publicznej i wewnętrznej, oznaczonych symbolami 2 KD-D i 3 KDW;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 US ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi z zakresu sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym stacja narciarska i trasy narciarskie zjazdowe,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne i ścieżki piesze, zieleń urządzona i naturalna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zmianę ukształtowania krawędzi wysoczyzny wyłącznie w celu realizacji narciarskich tras zjazdowych:

- podniesienie terenu nie może przekraczać 15,0 m powyżej jego rzeczywistego (naturalnego) najwyższego wyniesienia;

- zmiana ukształtowania terenu powinna nawiązywać do naturalnych warunków i nie może powodować dysharmonii w krajobrazie;

b) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15 ust. 2 z zaleceniem ich lokalizacji w strefie określonej na rysunku planu,

c) zaplecze infrastruktury technicznej obsługi stacji zlokalizować u podnóża stoku w postulowanej strefie określonej na rysunku planu,

d) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę według zasad określonych dla nowej zabudowy związanej z bezpośrednią obsługą stacji narciarskiej

e) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem:

- obiektów i urządzeń bezpośrednio związanych z obsługą stacji narciarskiej;

- obiektów małej architektury,

- obiektów i urządzeń zaplecza infrastruktury technicznej stacji narciarskiej;

f) dopuszcza się realizację wieży lub platformy widokowej, pod warunkiem zachowania jej wysokości nie większej niż najwyższy punkt terenu albo najwyżzej wyniesiona zabudowa;

g) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z obsługą stacji narciarskiej, parametry i wyraz architektoniczny, z uwzględnieniem ekspozycji terenu z doliny rzeki Narew, w tym również z drugiego brzegu rzeki od strony Kalinowa i Drozdowa,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 2 KD-D, 3 KDW i 4 KDW, określone na rysunku planu;

b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10% powierzchni terenu;

c) powierzchnia biologicznie czynna - zagospodarować nie mniej niż 80 % powierzchni terenu w formie biologicznie czynnej,

d) zasady kształtowania zabudowy związanej z bezpośrednią obsługą stacji narciarskiej:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, o wysokości dostosowanej do potrzeb technologicznych obiektów lecz nie więcej niż 10,0 m powyżej poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy dachu;



- poziom posadowienia posadzki parteru budynków - do wysokości 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- geometria dachów - dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z dróg publicznej i wewnętrznej oznaczonych symbolami 2 KD-D i 3 KDW;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16 ZR ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej,
- b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona i naturalna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
- b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa i rozbudowa istniejącej zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu według zasad określonych dla nowej zabudowy,
- c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających dróg publicznej i wewnętrznej oznaczonych symbolami 1 KD-L i 5 KDW w odległości 20 m, 10 m i 4 m od drogi oznaczonej KDW, określone na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 80% powierzchni działki;
- d) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - budynki realizować w formie wolnostojącej,
  - powierzchnia zabudowy do 100 m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna wysokość – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 6,0 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynków - do wysokości 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
  - szerokość elewacji frontowej - w granicach 8 m - 12 m;
  - geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45° i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni i grafitu;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5 KDW,
- b) zakaz realizacji zjazdów z drogi publicznej określonej symbolem 1 KD-L;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 26 R, 31 R, 15 R-ZLz, 17 R-ZLz, 18 R-ZLz, 23 R-ZLz, 24 R-ZLz, 29 R-ZLz, 34 R-ZLz, 14 ZL, 19 ZL, 20 ZL, 21 ZL, 22 ZL, 25 ZL, 27 ZL, 28 ZL, 30 ZL, 32 ZL, 33 ZL ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny oznaczone symbolem R: tereny rolnicze, w stanie istniejącym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne (nieużytki, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia itp.),
  - b) tereny oznaczone symbolem ZL tereny leśne, w stanie istniejącym lasy i grunty leśne,
  - c) tereny oznaczone symbolem R-ZLz – tereny rolnicze przeznaczone do zalesień;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
- a) ustala się zakaz zabudowy;
  - b) dopuszcza się przebiegi tras sieci infrastruktury technicznej;
  - c) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, w tym przyrodniczych i edukacyjnych, związanych z udostępnianiem walorów Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 25.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1 MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wysokości 20 %,
- 2) MN-U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w wysokości 25 %,
- 3) RM - zabudowy zagrodowej w wysokości 20 %,
- 4) US - usług sportu, rekreacji i wypoczynku w wysokości 25 %,
- 5) U - zabudowy usługowej w wysokości 25 %,
- 6) ZR - zabudowy rekreacji indywidualnej w wysokości 20 %,
- 7) E - urządzeń elektroenergetyki w wysokości 0,1 %,
- 8) KD-L, KD-D - dróg publicznych w wysokości 0,1 %,
- 9) KDW - dróg wewnętrznych w wysokości 0,1 %.

**§ 26.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łomża.

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

**Przewodniczący Rady  
Barbara Cychol**



**Załącznik Nr 2** do uchwały Nr XXXIII/170/13

Rady Gminy Łomża

z dnia 17 lipca 2013 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża w części dotyczącej terenów położonych na obszarach wsi Rybno i Pniewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Pana Mieczysława Kaliściaka w części odnoszącej się do zmiany ustaleń planu, wprowadzającego zakaz hodowli zwierząt o obsadzie inwentarza równej lub większej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) oraz wprowadzeniu możliwości rozwoju gospodarstw o obsadzie powyżej 40 DJP w miejscowości i 60 DJP w zabudowie kolonijnej z możliwością zwiększenia obsady po otrzymaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

2. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Pana Mieczysława Kaliściaka w części dotyczącej zapisu § 19 pkt 2 lit. g, polegającej na zmianie jego treści w następujący sposób: „na terenie oznaczonym 11 MN do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie działek zgodnie z dotychczas obowiązującymi, prawomocnymi decyzjami o warunkach zabudowy zagrodowej oraz lokalizację obiektów rolniczych z wyłączeniem płyt gnojowych i otwartych zbiorników na gnojowicę”.

3. Podtrzymuje się stanowisko Wójta Gminy Łomża wyrażone w drodze Zarządzeniem Nr 155/13 z dnia 15 kwietnia 2013 r., w oparciu o które uwzględniono zgłoszone postulaty, dotyczące zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy budynków gospodarczych lub garażowych albo gospodarczo-garażowych z 80 m<sup>2</sup> na 120 m<sup>2</sup>.

**Załącznik Nr 3** do uchwały Nr XXXIII/170/13

Rady Gminy Łomża

z dnia 17 lipca 2013 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża, w części dotyczącej terenów położonych na obszarach wsi Rybno i Pniewo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża, terenów położonych na obszarach wsi Rybno i Pniewo, przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Łomża:

- sieci wodociągowej,
- sieci kanalizacji sanitarnej.

L.p.	Nazwa inwestycji Oznaczenie w planie, długość, powierzchnia	Zakres zadania	Zakres kompetencji	Inwestor	Zasady finansowania	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	W zakresie zaopatrzenia w wodę: - budowa sieci wodociągowej, długości ok. 300 m	Realizacja rozbudowy	Zadanie własne	Gmina	Środki własne gminy*	Realizacja zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków
2.	W zakresie odprowadzenia ścieków: - budowa sieci kanalizacji sanitarnej, długości ok. 1,7 km	Realizacja budowy	Zadanie własne	Gmina	Środki własne gminy*	Realizacja zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków
3.	W zakresie komunikacji: - budowa drogi o symbolu 2 KD-D, długości ok. 440 m	Realizacja budowy	Zadanie własne	Gmina	Środki własne gminy*	

\*ewentualne wsparcie środkami pomocowymi (programy operacyjne, fundusze UE)