

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ŁOMŻA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w miejscowości Grzymały Szczepankowskie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.) w związku art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w wykonaniu uchwały Nr III/21/2024 Rady Gminy Łomża z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Grzymały Szczepankowskie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża terenu położonego w miejscowości Grzymały Szczepankowskie obejmującego działkę nr 13/6 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża” przyjętego Uchwałą Nr IV/18/02 Rady Gminy Łomża z dnia 10 grudnia 2002 roku zmienionego Uchwałami: Nr V/17/11 Rady Gminy Łomża z dnia 31 stycznia 2011 roku, Nr VIII/101/12 Rady Gminy Łomża z dnia 16 maja 2012 roku, Nr XXII/114/12 Rady Gminy Łomża z dnia 9 września 2012 roku, Nr XXIX/154/13 Rady Gminy Łomża z dnia 27 marca 2013 roku, Nr XXVIII/171/17 Rady Gminy Łomża z dnia 30 marca 2017 roku oraz Nr XLII/338/23 Rady Gminy Łomża z dnia 28 lutego 2023 roku.

**§ 2. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża obejmującego teren położony w miejscowości Grzymały Szczepankowskie przyjętego uchwałą nr XXIV/157/97 Rady Gminy Łomża z dnia 24 października 1997 r. obejmującego działkę nr 13/6, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około **2,74 ha** (działka nr 13/6).

**§ 3. 1.** Integralną częścią zmiany planu są następujące załączniki do niniejszej Uchwały:

1) **załącznik nr 1** - rysunek zmiany planu sporządzony na mapie do celów projektowych w postaci wektorowej w skali 1:1000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego zmianą planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) tereny położone w obszarze ograniczeń w zabudowie od strony lasu,
- f) tereny położone w strefie ochronnej linii SN,
- g) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną;

2) **załącznik Nr 2** - zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

---

<sup>1)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572.

- 3) **załącznik Nr 3** – określający sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik Nr 4** - zawierający dane przestrzenne do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Ustalenia zmiany planu, stanowiące treść niniejszej uchwały, składają się z przepisów ogólnych, ustaleń planu oraz przepisów końcowych.

§ 5. 1. Zmiana planu 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 8) 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. Zmiana planu nie określa ze względu na niewystępowanie poniższych zagadnień w obszarze objętym ustaleniami zmiany planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. **Celem zmiany planu** jest rozszerzenie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć określony sposób zagospodarowania terenu;
- 3) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć funkcję, która powinna przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) **uzupełniającej klasie przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związaną, która je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana nowego budynku lub nowej części budynku rozbudowywanego lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem:

- a) elementów zewnętrznych budynku takich jak: okap, gzyms, pilaster wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
- b) budowli z zakresu infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych,
- c) elementów małej architektury, urządzeń reklamowych i informacyjnych;

7) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie;

8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

**§ 8. 1.** Terenom wyznaczonym na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole klasy przeznaczenia terenu, symbol literowy określa następujące podstawowe klasy przeznaczenia terenów z zastrzeżeniem ust.2:

- 1) **U- P** – teren usług lub produkcji,
- 2) **L** – teren lasu.

2. Symbol literowy oznacza podstawową klasę przeznaczenia terenu do którego uzupełniające i wykluczone klasy przeznaczenia określają ustalenia planu.

3. Podstawowe klasy przeznaczenia terenu oddzielone łącznikiem mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.

## **Rozdział 2 USTALENIA PLANU**

**§ 9. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są** zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru na cele rozwoju funkcji usługowej lub produkcyjnej wraz z realizacją infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu o powierzchni 2,31 ha, objętego ustaleniami zmiany planu i wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz oznacza się go symbolem przeznaczenia terenu **U-P**:

- 1) **podstawowe:** teren usług lub produkcji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) **uzupełniające:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej;
- 3) **wykluczone:**
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego, edukacji, nauki, kultu religijnego,
  - b) teren produkcji energii.

**§ 10.** Ustala się teren lasu o powierzchni ok 0,43 ha, wyróżniony na rysunku zmiany planu symbolem **L** na którym ustala się obowiązek utrzymania gospodarczej funkcji lasu.

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

- 1) dalszy rozwój zabudowy obiektów produkcyjnych, składów magazynów i usług na terenach rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem wymogów określonych w zmianie planu: standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenu;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 3) w kształtowaniu zabudowy należy zapewnić jednorodność formy, wyrazu architektonicznego i wystroju zewnętrznego, a także uwzględnić:
  - a) lokalizację zespołów parkingowych z uwzględnieniem zieleni wysokiej,
  - b) sytuowanie wejść do lokali usługowych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym wprowadzenia rozwiązań umożliwiających poruszanie się tych osób (obniżenie krawężników i zastosowanie nawierzchni o wyróżniającej się fakturze przy przejściach dla pieszych, wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i inne),
- 4) nakaz stosowania ujednoliconego oświetlenia wzdłuż dróg wewnętrznych obsługujących cały obszar,
- 5) zagospodarowanie zielenią terenu przyległego do drogi oraz niezabudowanych i nieutwardzonych części działki.

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

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) obowiązek gromadzenia, segregacji i składowania odpadów zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami w gminie;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i deszczowych w sposób zorganizowany;
- 6) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska;
- 7) ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
- 8) postuluje się wprowadzenie roślinności wielopiętrowej w miejscach wolnych od zainwestowania;
- 9) nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż zapisane w ustaleniach dotyczących ładunku przestrzennego i kształtowania architektury.

**§ 13. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, oraz gabaryty obiektów:**

- 1) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 10;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,10,
  - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,00,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70% działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy usługowej lub produkcyjnej o wysokości elewacji do 30 m, dachy o różnych formach o kącie nachylenia 25° do 35° lub dachy płaskie w zależności od potrzeb technologicznych (o nachyleniu połaci odpowiednio do rozpiętości konstrukcyjnej, przekrywanej powierzchni, itp.),
  - f) kolorystyka pokryć dachowych w odcieniach koloru brązowego, ciemnej czerwieni lub szarości,

- g) szerokość frontu budynków od strony drogi wojewódzkiej od 10 m do 90 m,
- h) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych,
- i) dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich lub firmowych,
- j) obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w ilości określonej w § 15 z zaleceniem wprowadzenia roślinności o funkcji ozdobnej na terenach parkingów,
- k) obsługa komunikacyjna terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 15,
- l) uwzględnić w zagospodarowaniu terenu położenie w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych.

**§ 14. Jako szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, w planie ustalono:**

- 1) strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii SN o szerokości 15,0 m , po 7,5 m po obu stronach linii licząc od jej osi, w której obowiązuje nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pas ograniczeń w zabudowie od strony lasu o szerokości 12,0 m od jego konturu, w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowaniu terenu i użytkowania z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.

**§ 15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Obsługę komunikacyjną obszaru zapewnia publiczna droga wojewódzka klasy G (główna) położona poza obszarem opracowania przylegająca do terenu objętego zmianą planu.

2. Ustala się parametry: minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii rozgraniczającej terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, w odległości min, 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 760 i 11,5 m od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnym, w tym w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i funkcji produkcyjnej, w ilościach uzależnionych od rodzaju działalności i potrzeb programowych zamierzenia inwestycyjnego z zapewnieniem:

a) minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

- zabudowa usługowa: handel – 15 mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, biura i administracja - 10 mp/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obiekty gastronomiczne 2,5 mp/10 miejsc konsumpcyjnych,
- zabudowa usługowa inna niż wymieniona powyżej - 1 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjna 20 mp/100 zatrudnionych,

b) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 16. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.** Ustala się uzbrojenie terenu objętego zmianą planu w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej:

- 1) wodociągowa z urządzeniami ppoż.;
- 2) kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) elektroenergetyczna;
- 4) telekomunikacyjna;
- 5) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się montaż na dachach budynków urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii słonecznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych oraz prowadzonej działalności gospodarczej, poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej sieci wodociągowej. Dla potrzeb procesów technologicznych prowadzonej działalności gospodarczej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia podziemnego;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania do instalacji indywidualnych (oczyszczalni ścieków, zbiorników szczelnych);
- 5) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na terenie działki inwestora poprzez realizację lokalnego systemu odprowadzenia tych wód do obiektów retencyjnych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i potrzeb technologicznych w oparciu o własne indywidualne niskoemisyjne źródła ciepła;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy;
- 8) rozbudowa systemów teletechnicznych stosownie do potrzeb obejmuje modernizację przebudowy i rozbudowy elementów systemów, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 9) usuwanie odpadów komunalnych ustala się na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Łomża, innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarowania odpadami.

**§ 17. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:**

- 1) na etapie sporządzania projektów zagospodarowania terenu dla obiektów usługowych, potrzeby w zakresie ukryć dla ludności, określa Wójt Gminy Łomża;
- 2) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 m;
- 4) obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe.

**Rozdział 3  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 18.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 30 % dla obszaru objętego planem.

**§ 19.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXIV/157/97 Rady Gminy Łomża z dnia 24 października 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża terenu położonego w miejscowości Grzymały Szczepankowskie obejmującego działkę nr 13/6 (Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego nr 14 z dnia 28.11.1997 poz. 428).

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

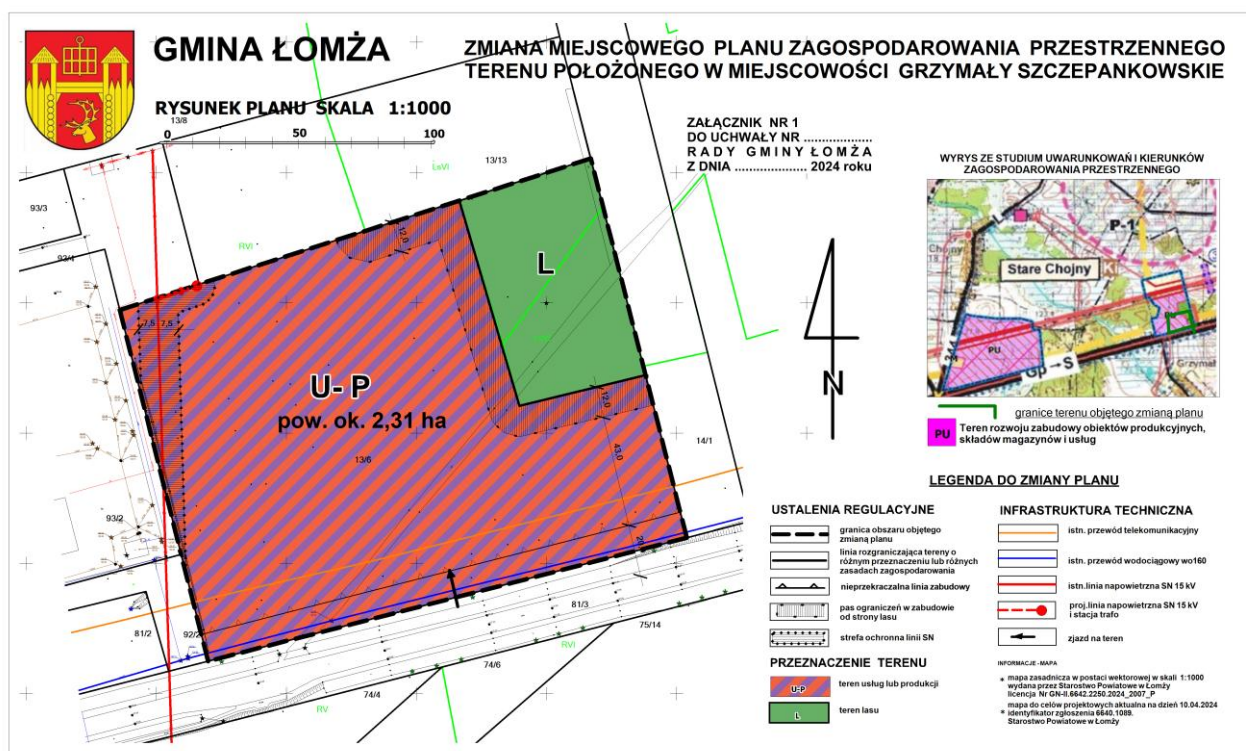
**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

## Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Łomża

z dnia .....



**Załącznik Nr 2**

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Łomża

z dnia .....

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Grzymały Szczepankowskie obejmującego działkę nr 13/6.**

.....

.....

**Załącznik Nr 3**

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Łomża

z dnia .....

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Grzymały Szczepankowskie obejmującego działkę nr 13/6 nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.**

**Załącznik Nr 4**

do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Łomża

z dnia .....

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) utworzono dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.



## UZASADNIENIE

do projektu UCHWAŁY NR.....  
RADY GMINY ŁOMŻA  
z dnia .....202.. roku

w sprawie uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w miejscowości Grzymały Szczepankowskie

### 1. Podstawa prawna

Czynności dotyczące sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Grzymały Szczepankowskie obejmującego działkę nr 13/6 zostały wszczęte w wyniku przyjęcia w dniu 19 czerwca 2024 roku przez Radę Gminy Łomża uchwały Nr III/21/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru. Prace planistyczne prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### 2. Wstęp

Procedura zmiany miejscowego planu została wszczęta w związku ze złożonym wnioskiem inwestora. **Celem zmiany planu** jest rozszerzenie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium oraz określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy.

Zmiana planu wynika z dokonanej wcześniej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomża”, która została przyjęta uchwałą XLII/383/23 Rady Gminy Łomża z dnia 28.02.2023 roku.

Zgodnie z uchwałą intencyjną zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2,74 ha, którego granica przebiega po granicach działki nr 13/6.

### 3. Stan istniejący

Teren objęty zmianą planu jest niezabudowany. Wzdłuż drogi przez teren działki przebiega przewód wodociągowy Ø 160 w odległości od linii rozgraniczającej ok. 2,0 m oraz przewód telekomunikacyjny w odległości ok. 20,0 m. Przy zachodniej granicy działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV. W sąsiedztwie rozwija się zabudowa produkcyjno-usługowa.

Na terenie objętym zmianą planu, jak i w jego sąsiedztwie, nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody. W granicach zmiany planu nie występują również obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Granice terenu objętego zmianą planu są całkowicie zgodne z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Grzymały Szczepankowskie obejmującego działkę nr 13/6, który został uchwalony Uchwałą nr XXIV/157/97 Rady Gminy Łomża z dnia 24 października 1997 r.. Plan ten był sporządzony w trybie starej ustawy, 27 lat temu.

### 4. Realizacja polityki określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

W roku 2023 Rady Gminy Łomża uchwałą nr XLII/383/23 z dnia 28.02.2023 przyjęła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczającą w tym obszarze „*teren pod rozwój obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług*”. Założeniem obecnej procedury planistycznej jest rozszerzenie możliwości z zakresu realizacji i rozwoju również obiektów

produkcyjnych, składów, magazynów i usług na tym terenie zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium oraz ekonomiczne wykorzystanie walorów przestrzeni.

### **5. Sposób realizacji wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z art. 1 ust. 2–4**

- 1) Przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględnione zostały zgodnie z art. 1 ust 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania – terenu lasu;
  - c) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zakazów: lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zmiany stosunków gruntowo-wodnych, obowiązku utrzymania gospodarczej funkcji lasu oraz ustalono wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono między innymi poprzez określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
  - c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze opracowania nie występują ww obiekty oraz obszary;
  - d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska, stref ochronnych, zasad i wymagań w zakresie obrony cywilnej, ustalenie minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - e) w zakresie wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wymagania uwzględniono poprzez przeznaczenie terenów w sposób najbardziej optymalny, zgodny ze studium uwarunkowań, wykorzystując istniejące uzbrojenie techniczne i położenie terenu;
  - f) prawo własności wzięto pod uwagę poprzez uwzględnienie, w możliwie największym zakresie, wniosku właściciela terenu objętego sporządzaną zmianą planu miejscowego, przy jednoczesnym wyważeniu oczekiwań właściciela działki z wymaganiami ochrony środowiska, istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz wskazaniem instytucji i organów opiniujących i uzgadniających przedmiotową zmianę planu miejscowego;
  - g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zawarte zostały w ustaleniach odnośnie zasad i wymagań w zakresie obrony cywilnej oraz wskazano iż na etapie sporządzania projektów zagospodarowania terenu dla obiektów usługowych, potrzeby w zakresie ukryć dla ludności określa Wójt Gminy Łomża;
  - h) potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenie obowiązku stosowania rozwiązań technologicznych i technicznych eliminujących w możliwie najwyższym stopniu negatywne oddziaływanie na środowisko (ochrona powietrza atmosferycznego, gruntu, wód gruntowych i wglębnych), zdrowie i życie ludzi;
  - i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zapewniono poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - j) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania zmiany planu poprzez zawarte w obwieszczeniach

i ogłoszeniach prasowych informacje dotyczące poszczególnych etapów sporządzania zmiany planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją i formą i zakresem wypowiedzenia;

- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego możliwości zapoznania się z materiałami planistycznymi;
  - l) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.
- 2) Przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości zostały ustalone w obrębie zmiany planu z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego zgłoszonego w postaci wniosku, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przeprowadzone na etapie prac wstępnych po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.
- 3) Planowanie nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w szczególności poprzez ustalenie nowej zabudowy w oparciu o dostępność komunikacyjną, oraz sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.

#### **6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Opracowanie zmiany planu miejscowego jest zgodne z uchwałą Rady Gminy Łomża Nr XXXIX/363/22 z dnia 30.11.2022 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Gminy Łomża.

#### **7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Projekt zmiany miejscowego planu nie obejmuje dróg publicznych do wykupu i uzbrojenia. Nie przewiduje się odszkodowań za obniżenie wartości gruntów w granicach opracowania zmiany planu. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono stawkę opłaty 30 % w związku ze wzrostem wartości nieruchomości. W związku ze zmianą przeznaczenia terenu, planowany jest wzrost podatku od nieruchomości.